

GEMEINDE HÜNSTETTEN - GÖRSROTH
BEBAUUNGSPLAN HESSENSTRASSE
MIT LANDSCHAFTSPLAN M. 1:1000

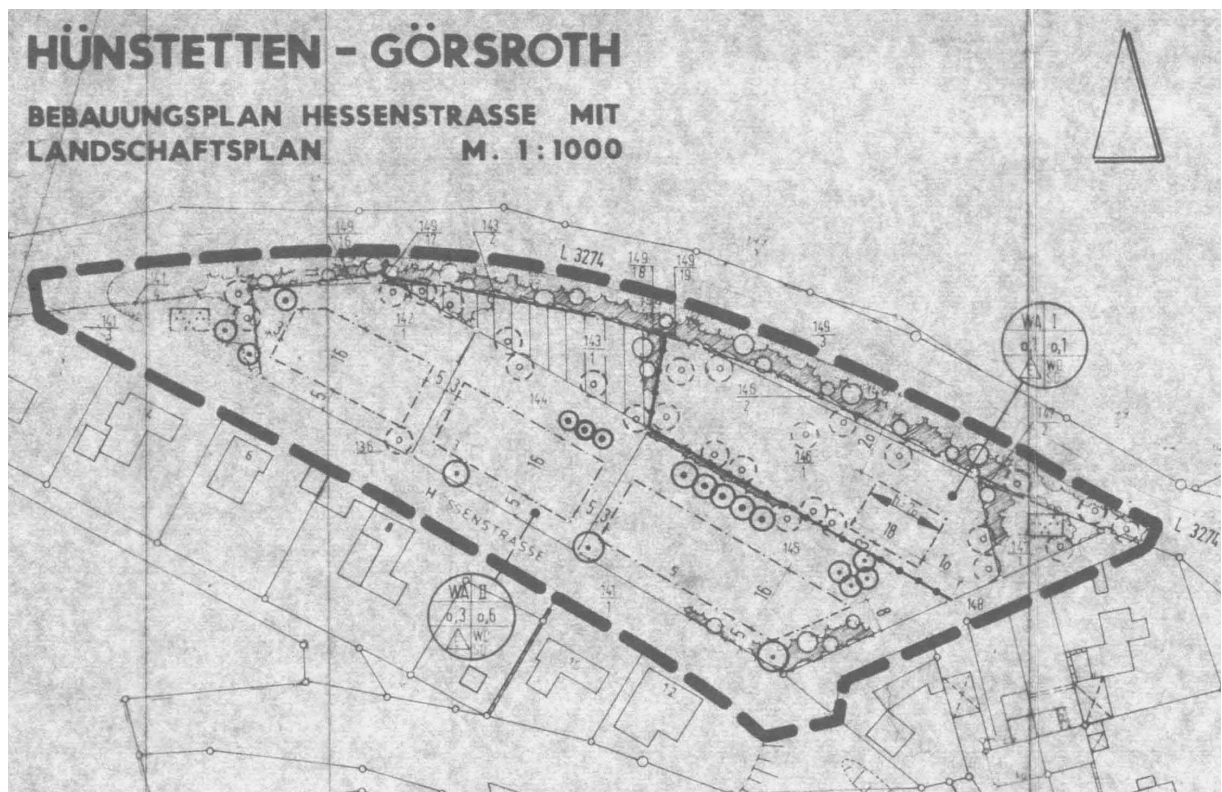
BEARBEITET OKTOBER 1984

HUBERT HENDEL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA/AKH
PLANUNGSBÜRO GUSTAV-FREYTAG-STR.15 6200 WIESBADEN

GEANDERT 12.11.84

HÜNSTETTEN - GÖRSROTH

BEBAUUNGSPLAN HESSENSTRASSE MIT
LANDSCHAFTSPLAN M. 1:1000



LEGENDE



Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BBauG)



WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

11 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) + 18 BauNVO)

0,3 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

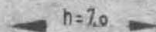
0,6 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Walmdächer oder Satteldächer zulässig



Vorgeschriebene Firstrichtung + Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 + 2 BBauG)



Baugrenze (§ 23 (7) BauNVO)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)



Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)



Parkanlage



Private Gärten + Grünflächen



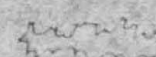
Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)



Zu erhaltende Bäume + Straucher (§ 9 (1) Nr. 25b BBauG)



Zu pflanzende Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)



Zu pflanzende Straucher (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)



Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PFLANZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BBauG

FREIFLÄCHEN

Die festgesetzten Anpflanzungen sind unter Verwendung nachstehender Gehölze innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes durchzuführen, bei Neubauten spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG).

1. EINZELBÄUME

MINDESTGRÖSSE: Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus pedunculata (Stieleiche)

Sorbus intermedia (Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume: Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszetsche, Mirabelle, Quitte + Walnuß

2. EINGRÜNUNG

BAUMARTEN

MINDESTGRÖSSE: Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Betula pendula (Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus pedunculata (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winterlinde)

STRAUCHARTEN

MINDESTGRÖSSE: Leichte Sträucher
1 x v. 70/90 1 Stk/m²

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuß)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus mahaleb (Weichselkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Wasserschneeball)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NACH § 9 (4) BBauG IN VERBINDUNG MIT § 11a HBO

1. B I B A U U N G

- 1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17-30° zulässig.
- 1.2 Für die Dachdeckung sind alle erdfarbenen Farbtöne zugelassen.
- 1.3 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen, durchgehende Schleppgauben sind nicht zulässig.
- 1.4 Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.5 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhäusvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- 1.6 Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt nur 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 1.7 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig - insbesondere reines Weiß darf nicht verwendet werden.
- 1.8 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

2. F R E I F L Ä C H E N

- 2.1 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauausführung zu schützen (§ 13 (6) HBO).
- 2.2 Die privaten Grundflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sowie mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf (§ 10 (1) HBO).
- 2.3 Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Camping-Anhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig (§§ 67 (12) + 14 (2) HBO).
- 2.4 Als straßenseitige Einfriedigung sind Holzzaune, abgepflanzte Drahtzaune, lebende Hecken und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig, Kunststoffzeugnisse sind nicht erlaubt (§ 11 (2) HBO).
- 2.5 Die Zufahrten zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden (§ 7 (1) HBO).
- 2.6 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einer Sichtblende (z.B. Abpflanzung) zu versehen (§ 11 (1) HBO).

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund §§ 2 + 10 BBauG nach folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1978
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 31.8.1976
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelung in den Bebauungsplan vom 28.1.1977
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.9.1980

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen nach dem Stand vom 1.1.1983

BAD SCHWALBACH

den 6. Nov. 1984



Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreis
Katasteramt
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2756) in der ab 1.8.1979 geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Pflanzzeichenverordnung (PflanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. A. vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 1978 S. 1)

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) i. d. F. vom 19.9.1980 (GVBl. I S. 309)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)

§ 2 der 2. Verordnung der Hess. Landesregierung vom 20.6.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S. 86), zuletzt geändert am 9.5.1977 (GVBl. I S. 182)

Hessische Gemeindeordnung (GO) i. d. F. vom 1.7.1960 (GVBl. I S. 104, 164), zuletzt geändert am 30.8.1976 (GVBl. I S. 325)

DATENSPIEGEL

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 3.6.1982 beschlossen.

HUNSTETTEN

den

8.11.1984

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2a Abs. 7 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Auf-
stellung dieses Bebauungsplanes nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung
am 16.3.1983

HUNSTETTEN den 8.11.1984

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffent-
licher Belange in der Zeit vom 14.1.1983 bis 18.2.1983 an der Auf-
stellung des Bebauungsplanes beteiligt

HUNSTETTEN den 8.11.1984

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN • ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung
am 10.3.1983... die eingegangenen Bedenken • Anregungen der Träger
öffentlicher Belange geprüft.

HUNSTETTEN den 8.11.1984

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

5. OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 7a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am 10.3.1983 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.3.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 5.4.1983 bis 6.5.1983 (Einschliesslich). Am 10.5.1984 wurde eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.5.1984. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.6.1984 bis 20.7.1984.

MUNSTETTEN

den 8.11.1984

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 7a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 18.8.1983 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft sowie am 30.8.1984 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

MUNSTETTEN

den 8.11.1984

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am 30.8.1984 den Bebauungsplan-Entwurf ab Satzung beschlossen.

MUNSTETTEN

den 8.11.1984

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNG

Genehmigt

mit Vig. vom 20. FEB. 1985

Az. V/3 - 61 d 04/01

Darmstadt, den 20. FEB. 1985



Der Regierungspräsident
im Auftrag

[Handwritten signature]

9. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BBauG wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 26.3.1985
ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom —
bis —

Der Bebauungsplan wird am 26.3.85 recht verbindlich.

HUNSTETTEN

den 15. April 85

Der Gemeindevorstand

[Handwritten signature]

SCHUMANN
Bürgermeister