

HÜNSTETTEN - GÖRSROTH

BEBAUUNGSPLAN OBER DEM ROTH

BEBAUUNGSPLAN
§ 9 BauGB
LANDSCHAFTSPLAN
§ 4 HENatG

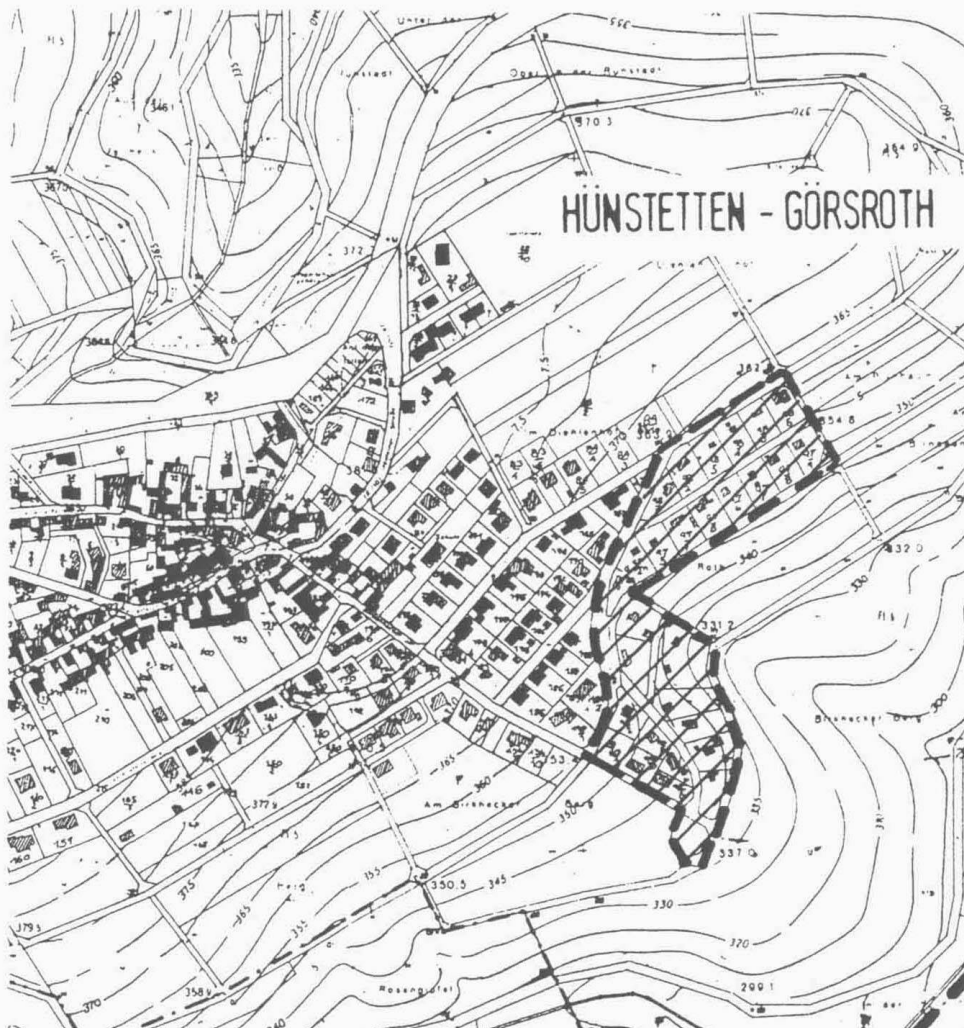
PROJEKT-NR. : 30.31
PLAN-NR. : 3
MASSTAB : 1 : 500
DATUM : 02/95
GRÖSSE : 100/120
BEARBEITER : MF/CH

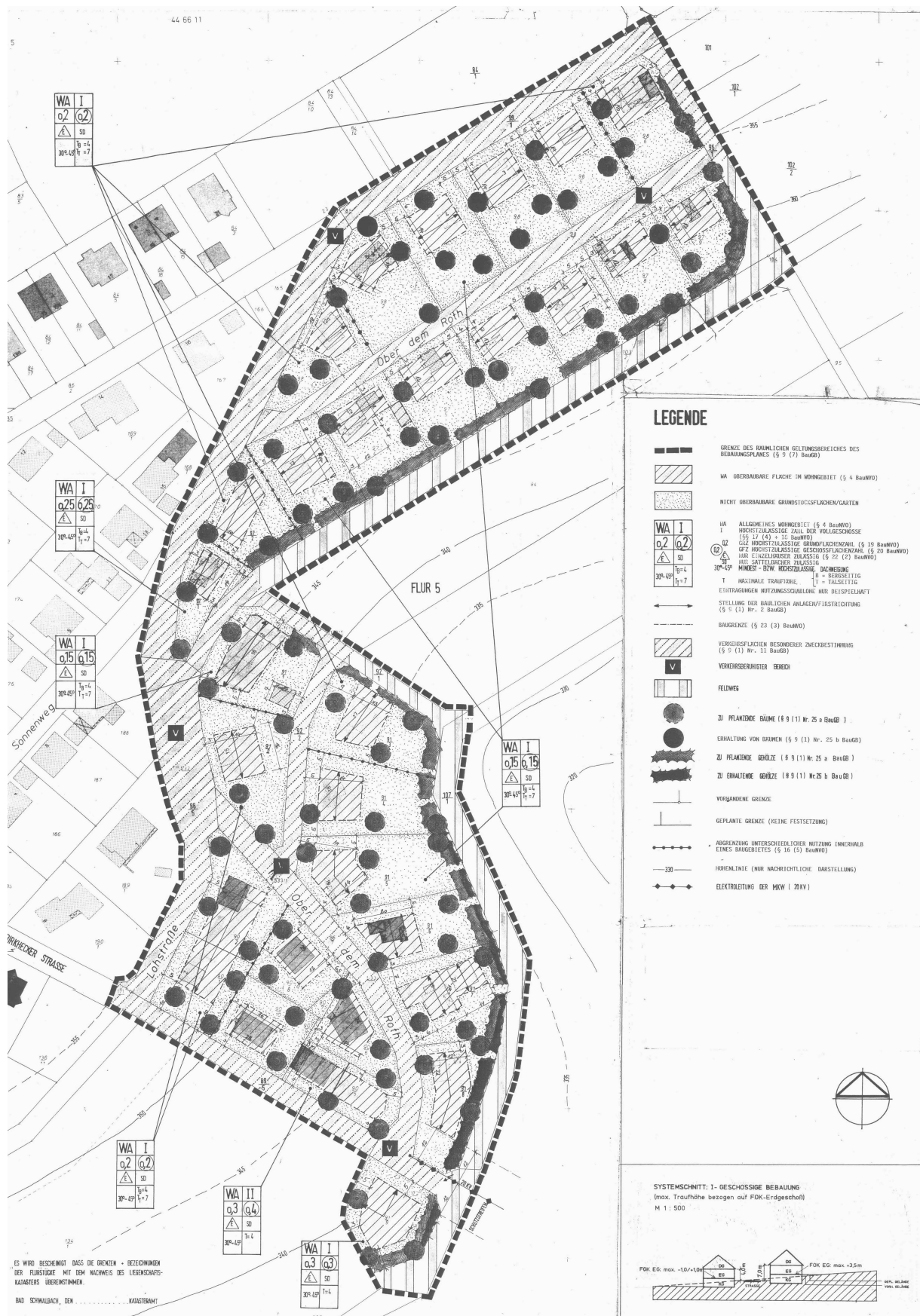
PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

FREIER LANDSCHAFTS- + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 6 5 1 8 9 WIESBADEN
TELEFON 06 11 / 30 01 23 TELEFAX 06 11 / 30 41 05

ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH

M 1 : 5.000





LEGENDE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)



WA ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/GARTEN



WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
I HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
0.2 GRZ HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
0.2 GFZ HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
SD NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
30°-45° MINDEST - BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
T MAXIMALE TRAUFGHÖHE, $\begin{cases} B = \text{BERGSEITIG} \\ T = \text{TALSEITIG} \end{cases}$

EINTRAGUNGEN NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN/FIRSTRICHTUNG
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



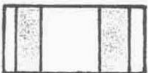
BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FELDWEG



ZU PFLANZENDE BÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



ZU PFLANZENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



ZU ERHALTENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



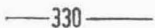
VORHANDENE GRENZE



GEPLANTE GRENZE (KEINE FESTSETZUNG)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB
EINES BAUGEBIETES (§ 16 (5) BauNVO)



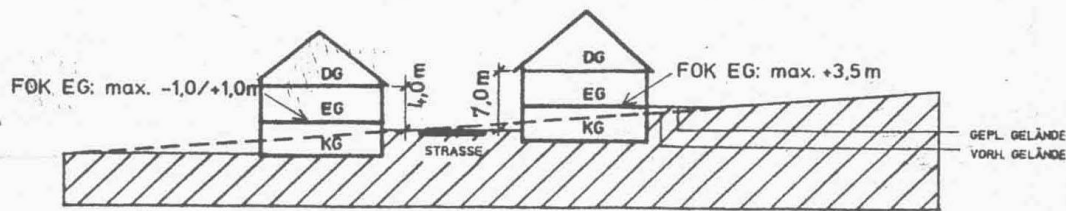
HÖHENLINIE (NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG)



ELEKTROLEITUNG DER MKW (20KV)

SYSTEMSCHNITT: I- GESCHOSSIGE BEBAUUNG (max. Traufhöhe bezogen auf FOK-Erdgeschoss)

M 1 : 500



1. BEBAUUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 + 6 BauGB

- Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Firstrichtung, bzw. Richtung der Gebäudeaußenseiten der Hauptbaukörper sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. REGENWASSERZISTERNEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind auf den Grundstücken, auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, 2-stufige Regenwasserzisternen unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³ je 100 m² Dachfläche (in der Projektion), mindestens jedoch 3 m³ beträgt. Die Entleerung der Rückhaltung ist auf max. 0,5 l/sec. je 100 m² Dachfläche zu begrenzen. Die Konstruktionszeichnungen der Zisternen sind mit dem Entwässerungsantrag zur Genehmigung vorzulegen.

3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Stellplätze und Garagenzufahrten sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Gittersteine etc. zulässig, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge erforderlich sind. Die Zufahrtsbreite für Stellplätze und Garagen darf je Baugrundstück max. 6,50 m betragen.
- Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18.915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück weitestgehend wieder aufzutragen.

4. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a + Nr. 25 b BauGB

- 4.1 Die als zu erhaltend ausgewiesenen Anpflanzungen und die Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu schützen. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.
- 4.2 Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume und Gehölzstrukturen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung wieder.

Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten; ausnahmsweise kann hiervon um +/- 2 m abgewichen werden.

ERLÄUTERUNG ZU DEN ABKÜRZUNGEN

2 x v.	- 2 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgröße in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
1 Stk./m ²	- Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter
1 Stk./m	- Anzahl der Heckenpflanzen pro Meter

4.2.1 EINZELBÄUME UND STRASSENBÄUME

Mindestgröße mind. 16/18	- Hochstamm 2 x v.
-----------------------------	--------------------

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche Mirabelle, Quitte, Walnuß

4.2.2 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 robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

4.2.3 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	- Leichte Sträucher 1 x v., 70/90, 1 Stk./1,5 m ²
--------------	---

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	- Heckenrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball

4.2.4 HECKEN

Mindestgröße	- Heckenware 2 x v. 60/100, 2,5 St./m
--------------	--

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum i.S.	- Liguster
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere

4.2.5 KLETTERPFLANZEN

- Fensterlose Außenwände über 20 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Mindestgröße - 2 x v. m.B oder m.Tb.

Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric.	
Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO)

1. BEBAUUNG

ERLÄUTERUNG ZU DEN ABKÜRZUNGEN

FOK = Fußbodenoberkante
KG = Kellergeschoß
EG = Erdgeschoß
DG = Dachgeschoß

1.1 GEBÄUDEHÖHEN

- Die Traufhöhe darf bei der bergseitigen Bebauung max. 7,00 m und bei der talseitigen Bebauung max. 4,00 m betragen.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der Straßenkante der Erschließungsstraße des Baugrundstückes gemessen in der Mittelachse des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtlänge.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachoberfläche.
- Die Höhendifferenz zwischen der Erschließungsstraße und FOK - EG darf bei der talseitigen Bebauung max. bei - 1,00 m/+ 1,00 m, bei der bergseitigen Bebauung max. bei + 3,50 m liegen.
- Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Die Dächer sind gem. Punkt 1.2 auszubilden.

1.2 DÄCHER

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen auch Pultdächer mit einer Minstdachneigung von 20° oder begrünte Flachdächer zulässig sind.
- Im Bereich der 1-geschossigen Bauweise sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen. Im Bereich der 2-geschossigen Bauweise sind keine Drempel zugelassen.
- Der Traufüberstand muß zwischen 0,5 - 0,7 m, der Ortgangüberstand zwischen 0,3 - 0,5 m betragen.
- Für die Dacheindeckung darf nur asbestfreies Material in den Farben dunkelbraun, rotbraun oder rot verwendet werden.

aufgesetzt werden.

- Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 1/4 der Gebäudelänge betragen.
- Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Dachform und Dachneigung müssen dem Hauptdach entsprechen.
- Traufe und Ortgang der Gauben sind mit einem Dachüberstand von 20 - 30 cm auszubilden.

1.3 BAUKÖRPER UND FASSADEN

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur Putzflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen zulässig. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall sowie Kunststoff- und Keramikplatten. Es darf nur asbestfreies Material verwendet werden.
- Zur Farbgebung der Gebäude sind nur helle abgetönte Farben zulässig. Reines Weiß, dunkle Farbtöne sowie Volltonfarben sind nicht zu verwenden. Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Fensterflächen über 1 m Breite und 1,2 m Höhe sind zu unterteilen.

2. FREIFLÄCHEN

- Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt- oder Stellplatzfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und mit lebenden Hecken gemäß A.4.2.4 oder Strauchpflanzungen gemäß A.4.2.3 einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Die Errichtung von Pkw-Garagen, unterkellerten PKW-Garagen + Stellplätzen innerhalb der als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Grundstücksfläche ist unter Einhaltung des § 8 (12) Satz 1 HBO zulässig.
- Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig.
- Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken gemäß A. 4.2.4 bis 1,2 m Höhe sowie Einfriedungs- und Stützmauern bis 1,00 m zulässig. Kunststoffserzeugnisse sind nicht erlaubt.
- Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ist niveaugleich herzustellen.
- Die Standplätze für Abfallbehälter sind baugestalterisch zu integrieren und mit einem Sichtschutz wie z.B. Abpflanzung zu versehen.

C. HINWEISE

1. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung archäologische Denkmalpflege - rechtzeitig anzuzeigen.
2. Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

3. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die GRZ mit einzurechnen.
4. Bei der Pflege der Grünflächen sollte auf die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.
5. Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt ist, sind bei deren Anwendung ergänzend die Bestimmungen geltender Satzungen entsprechend ihrem sachlichen und räumlichen Geltungsbereich heranzuziehen und zu beachten.
6. Schäden durch umfallende Bäume oder herabstürzende Äste an den entlang des Waldrandes errichteten Zäunen sind alleiniges Risiko der Grundstückseigentümer und gehen nicht zu Lasten des Waldbesitzers.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl II 361-97).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I S. 102).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I S. 429) mit Ergänzung §§ 1 + 2 vom 04.04.1990.
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173).

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) und (4) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN in der Sitzung am 31.5.90 beschlossen.

Hünstetten-Wallbach, den 28. Feb. 1995



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

Hünstetten-Wallbach, den 28. Feb. 1995



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 19.9.94 bis 21.10.94 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

Hünstetten-Wallbach, den 28. Feb. 1995



Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am alle eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Hünstetten-Wallbach, den

Der Gemeindevorstand


SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung am 1.9.94 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung beschlossen. Der Beschluß wurde am 9.9.94 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 19.9.94 bis 21.10.94 zu jedermanns Einsicht.

Hünstetten-Wallbach, den



Der Gemeindevorstand

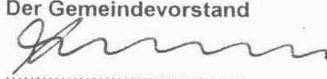

SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 15.12.94 alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung geprüft.

Hünstetten-Wallbach, den 28. Feb. 1995 Der Gemeindevorstand



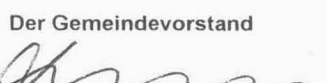

SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB und § 51 HGO hat die Gemeindevertretung am 15.12.94 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Hünstetten-Wallbach, den 18. Feb. Der Gemeindevorstand




SCHUMANN
Bürgermeister

8. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung ist gemäß § 11 (3) BauGB mit Datum vom 4.4.95 dem Regierungspräsidenten angezeigt worden.

Hünstetten-Wallbach, den 4.4.95 Der Gemeindevorstand




SCHUMANN
Bürgermeister

9. VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 28.06.1995
z.: IV/34-61d04/01-Görsroth-6



REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag


Gross

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:
Hünstetten-Wallbach, den 4.4.95 Der Gemeindevorstand



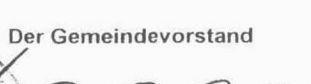

SCHUMANN
Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 13.11.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf den Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Hünstetten-Wallbach, den 13.11.95 Der Gemeindevorstand




SCHUMANN
Bürgermeister