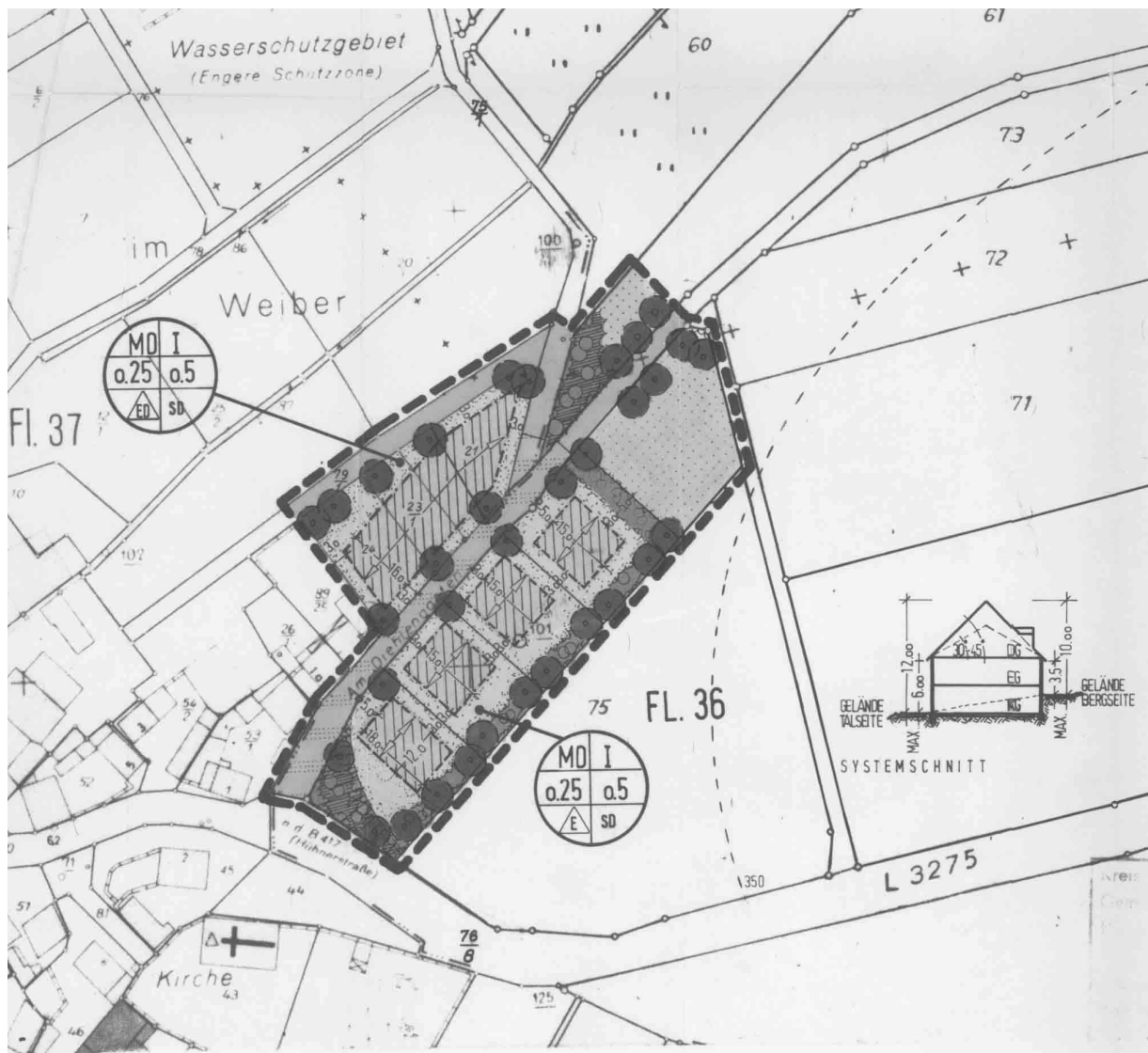


GEMEINDE HÜNSTETTEN - LIMBACH
BEBAUUNGSPLAN AM DIEHLENGARTEN
MIT LANDSCHAFTSPLAN M. 1:1000

BEARBEITET APRIL 1987/MÄRZ 1988/JULI 1988

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



LEGENDE



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



MD DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
 0,25 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
 0,5 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
 E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
 SD NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (§ 9 (1) NR. 2 BBauG)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 (1) NR. 2 BBauG)



BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 2 BBauG)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, MISCHZONE FÜR KFZ + FUSSGÄNGER (§ 9 (1) NR. 11 BBauG)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE *

~~(§ 8 BBauG)~~



FELDWEG (§ 9 (1) NR. 11 BBauG)



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME (§ 9 (1) NR. 25 b BBauG)



ZU ERHALTENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) NR. 25 b BBauG)



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (§ 9 (1) NR. 25 a BBauG)



ZU PFLANZENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) NR. 25 a BBauG)



BÖSCHUNG



ALTE GRENZEN



NEUE GRENZEN

*geändert aufgrund der Genehmigungs-
 verfügung des Regierungspräsidenten
 vom 29.11.1988, Az.: V3/34-61d
 04/01-Limbach-6-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG

BEPFLANZUNG

1. Die ausgewiesenen Bäume - Strauchgruppen sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG).
2. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölze durchzuführen (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).

2.1 EINZEL- + STRASSENBÄUME

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v. 14/16

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Obstbäume

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Hainbuche
- Esche
- Stieleiche
- Winterlinde
- Apfel, Birne, Süßkirsche,
Hauszwetsche, Mirabelle,
Quitte und Walnuß

2.2 EINGRÜNUNG

BAUMARTEN - MINDESTGRÖSSE: Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Birke
- Hainbuche
- Esche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Eberesche
- Winterlinde

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

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Liguster
- Heckenkirsche
- Weichselkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Hundsrose
- Wolliger Schneeball
- Wassersneeball

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

1. BEBAUUNG

- 1.1 Die Dachneigung der vorgesehenen Satteldächer beträgt 30°-45°. Ein Dachaufbau mit Drempel ist nicht zulässig (§ 9(1) Nr. 1 BBauG)
- 1.2 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK-Erdgeschoss darf bei der bergseitigen Bebauung maximal 3,50 m, bei der talseitigen Bebauung 1,00 m betragen, bezogen auf die mittlere Anschlusshöhe des Grundstückes. (§ 12 HBO)
- 1.3 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 3,00 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe der talseitigen Bebauung darf 12,00 m, die der bergseitigen Bebauung maximal 10,00 m betragen.
- 1.4 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben und nur bergseitig anzuordnen, durchgehende Schleppgauben sind nicht zulässig.
- 1.5 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.6 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhäusvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper maximal 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite maximal 1/3 - bei auskragenden Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.7 Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt nur 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit geneigten Dachflächen entsprechend 1.1 herzustellen.
- 1.8 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig - insbesondere reines Weiß darf nicht verwendet werden.
- 1.9 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig. Die maximale Sockelhöhe beträgt 1,00 m über Gelände (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauausführung zu schützen (§ 12 (5) HBO).
- 2.2 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen bezeichneten Flächen 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 Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig (§§ 67 (12) + 14 (2) HBO).
- 2.4 Als straßenseitige Einfriedungen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken und Stützmauern bis 1,20 m Höhe zulässig, Kunststoffserzeugnisse sind nicht erlaubt (§ 11 (2) HBO).
- 2.5 Die Zufahrten zu den Gebäuden, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden (§ 10 (1) HBO).
- 2.6 Die als Mischzone ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind für Kraftverkehr und Fußgänger niveaugleich herzustellen (§ 118 (1) Nr. 1 HBO).
- 2.7 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einer Sichtblende (z.B. Abpflanzung) zu versehen (§ 11 (1) HBO).

3. ALLGEMEINES

- 3.1 Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG).
- 3.2 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

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

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bek. vom 16.12.1977
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.1.1977
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.9.1980
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 23.9.1974

PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

BAD SCHWALBACH, den



Der Landrat

Kreisrat

[Handwritten signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert am 6.7.1979.

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bek. vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. I)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) 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 7.9.1978 (GVBl. I S. 518)

Hessische Gemeindeordnung (GO) i.d.F. vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103, 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 7.5.1987 beschlossen.

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988



Der Gemeindevorstand

[Handwritten signature]

SCHUMANN
Bürgermeister

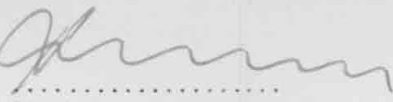
2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.3.1987...

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988...



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.5.1987-30.6.1987..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988...



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 1.10.1987... die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988...



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindeverwaltung am 1.10.1987..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 27.10.1987... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 4.11.1987 bis 7.12.1987..

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988...



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 10.3.1988 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988

Der Gemeindevorstand



.....
SCHUMANN
Bürgermeister

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am 10.3.1988 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 5.4.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 18.4.1988 bis 19.5.1988.

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988

Der Gemeindevorstand



.....
SCHUMANN
Bürgermeister

8. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 14.7.1988 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN, den 4.8.1988

Der Gemeindevorstand



.....
SCHUMANN
Bürgermeister

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am **14.7.1988** den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN, den **4.8.1988**



Der Gemeindevorstand

[Signature]
SCHUMANN
Bürgermeister

10. GENEHMIGUNG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben ~~und Auflagen~~ nicht geltend gemacht.

Verfügung vom **29. NOV. 1988**



3/34-61d 04/01-6 *Zimbach-6*

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

Im Auftrage

[Signature]

11. INKRAFTTRETEN

27. Dez. 1988

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

~~Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom bis~~

Der Bebauungsplan wird am **27. Dez. 1988** rechtsverbindlich.

HÜNSTETTEN, den **30. Dez. 1988**



Der Gemeindevorstand

[Signature]
SCHUMANN
Bürgermeister