

HÜNSTETTEN - OBERLIBBACH 'AM SCHEHLENBERG II'

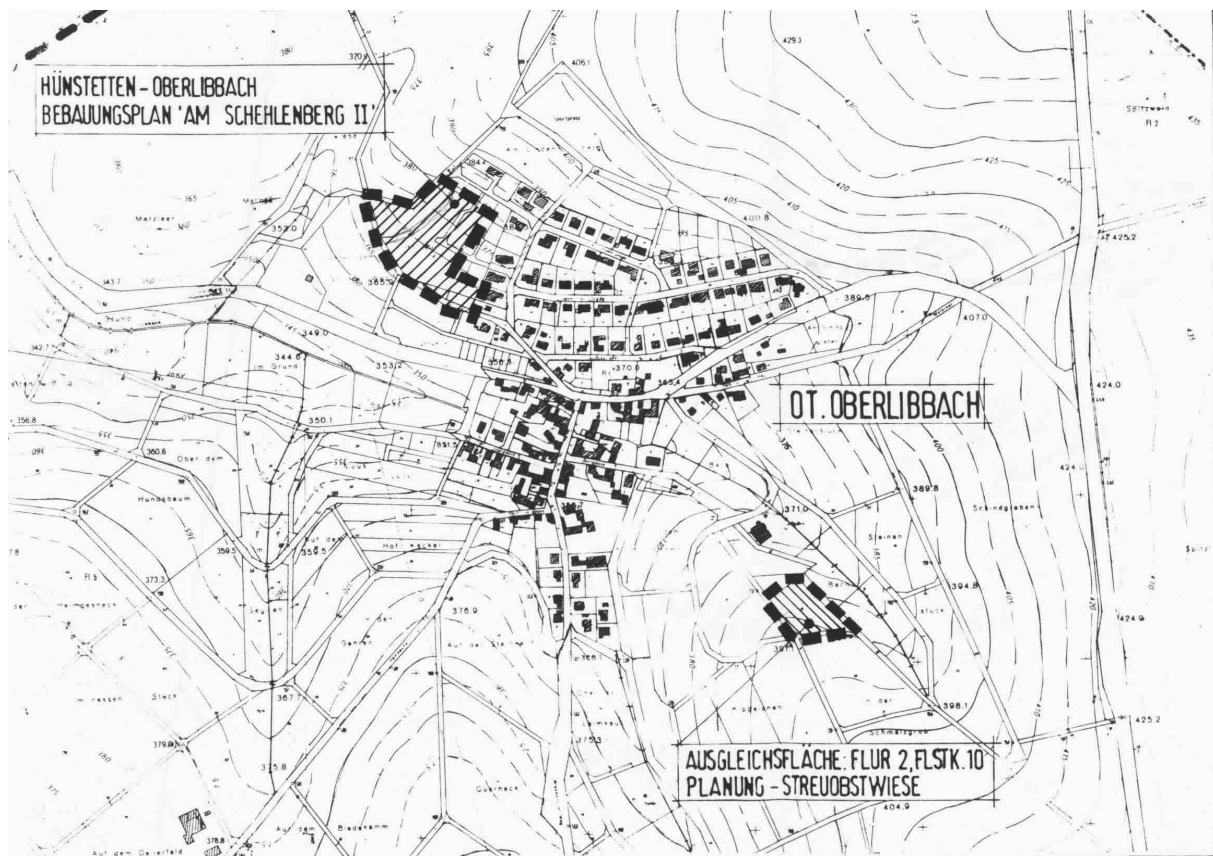


BEBAUUNGSPLAN §9BauGB
LANDSCHAFTSPLAN §4 HENatG

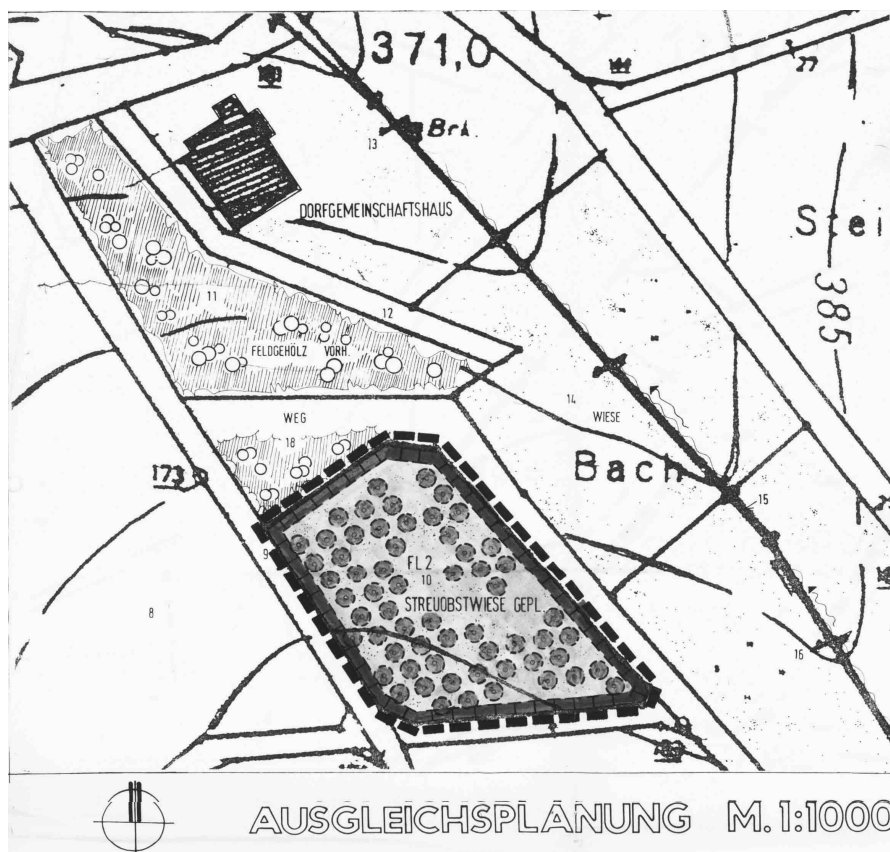
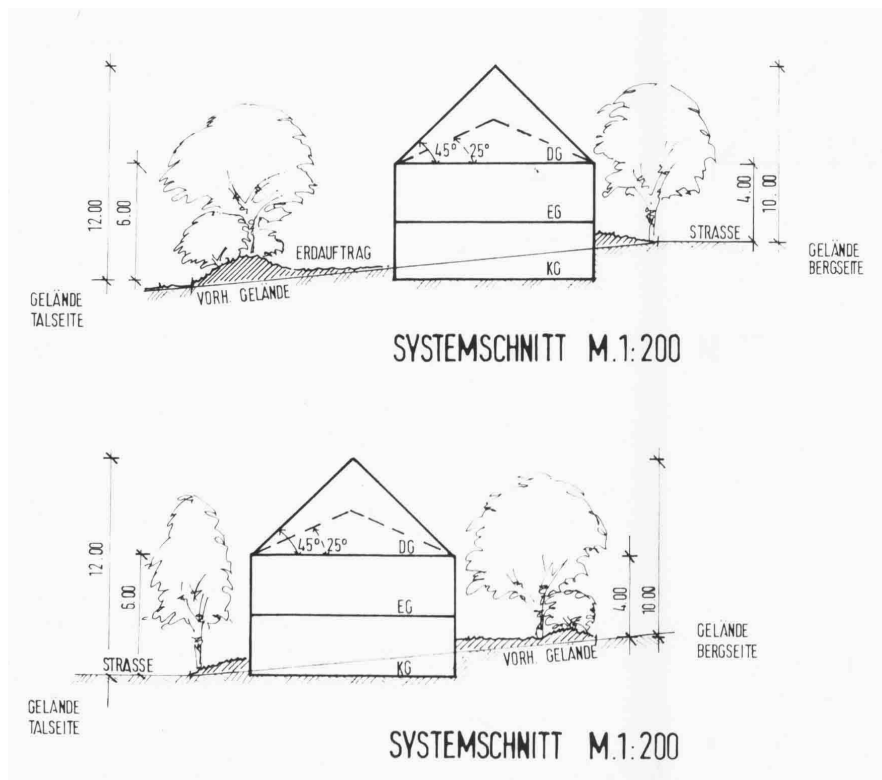
PROJEKT-NR. 30.21
PLAN-NR. 37/51.06
MASSTAB 1:500/1000/5000/20
DATUM 19.02.92
GROSSE 100/140
BEARBEITER M.

GEÄNDERT GEMÄSS OFFENLEGUNG: 27.05.92

VERLEGER: LANDSCHAFTS- UND BEBAUUNGSPLAN-VERLAG
GUSTAV FREYTAG STRASSE 10 1000 WÜRZBURG
TELEFON 0931 300123 TELEFAX 0931 300124



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



LEGENDE



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



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

WA	I
0,3	0,5
$T_t = 6,00m$ / $F_t = 1000m$ $T_b = 4,00m$ / $F_b = 800m$	

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17 (4) BauNVO)
 0,3 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
 0,5 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)

T_t = MAXIMALE TRAUFGHÖHE TALSEITIG / T_b = MAX. TRAUFGHÖHE BERGSEITIG
 F_t = MAXIMALE FIRSTHÖHE TALSEITIG / F_b = MAX. FIRSTHÖHE BERGSEITIG



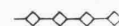
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)/
FIRSTRICHTUNG



BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 (1) Nr. 11+ Abs. 6 BauGB)



20 KV-LEITUNG, UNTERIRDISCH



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



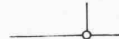
ZU PFLANZENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



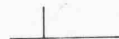
GARAGEN (§ 12 BauNVO)



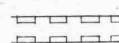
ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



HÖHENLINIE



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :

AUSGLEICHSLÄCHE :



- STREUOBSTWIESE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

BEPFLANZUNG

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

2.1 EINZELBÄUME

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v. 14/16

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

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

2.3 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	- Heckenrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wassersneeball

2.4 KLETTERPFLANZEN Mindestgröße

- 2 x v. mB. oder mTb.

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

2.5 WANDBEGRÜNUNGEN

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m² sind Kletterpflanzen gemäß Punkt 2.4 zur Wandbegrünung anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen.

2.6 SCHUTZ DES OBERBODENS § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 202 BauGB

Anfallender Oberboden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

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

1. BEBAUUNG

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° genehmigt werden.
- 1.2 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf bei der bergseitigen Bebauung max. 3,50 m, bei der talseitigen Bebauung max. 1,00 m betragen, jeweils bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstückes an die Straße.
- 1.3 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 6,00 m, auf der Bergseite auf höchstens 4,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe darf auf der Talseite max. 12,00 m, auf der Bergseite max. 10,00 m betragen.
- 1.4 Für die Dacheindeckung sind nur rote und braune Farbtöne zugelassen.
- 1.5 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/5 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen. Schleppgauben sind nur bis insgesamt 1/4 der Gebäudelänge zulässig.
- 1.6 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.7 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.8 Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit geneigten Dachflächen entsprechend 1.1 herzustellen.
- 1.9 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben zulässig, reines Weiß darf nicht verwendet werden.
- 1.10 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Die als "nicht überbaubar" festgesetzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sowie mit lebenden Hecken oder mit Strauchpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf (§ 10 (1) HBO).
- 2.2 Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig (§§ 67 (12) + 14 (2) HBO).
- 2.3 Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken und Stahlmattenzäune bis 1,00 m Höhe, sowie Einfriedungs- und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Kunststoffzeugnisse sind nicht erlaubt (§ 11 (2) HBO).
- 2.4 Die Zufahrten zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Schotterrasen oder Rasen-

pflaster auszubilden (§ 10 (1) HBO).

2.5 Die als Mischzone ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ist niveaugleich mit Pflasterbelag herzustellen (§ 118 (1) Nr. 1 HBO).

2.6 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz (z.B. Abpflanzung) zu versehen (§ 11 (1) HBO).



2.7 Regenwasserzisternen mit mind. 5 m³ Fassungsvermögen zur Sammlung von Brauchwasser müssen zur Reduzierung der Abflußverschärfung auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet und zur Nutzung des Brauchwassers mit einer Pumpe ausgestattet werden.

2.8 Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln untersagt.

3. ALLGEMEINES

3.1 Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

3.2 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

3.3 Auf den Gebäuden können Solaranlagen auf dem Dach in gleicher Neigung aufgesetzt werden.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- 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 Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).

VERFAHRENSVERMERKE

DATENSPIEGEL

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 5.7.90 beschlossen.

Hunstetten, den 17. Juni 1992

.....



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 5.3.91.

Hünstetten, den 17. Juni 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.8.91 bis 30.9.91 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Hünstetten, den 17. Juni 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 13.12.91 alle eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Hünstetten, den 17. Juni 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung am 13.12.91 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 4.3.92 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 13.3.92 bis 24.4.92.

Hünstetten, den 17. Juni 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 7.5.92 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

Hünstetten, den 17. Juni 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 7.5.92 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Hünstetten, den 17. Juni 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

8. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Datum vom 2.2.92 dem Regierungspräsidenten Darmstadt angezeigt worden.

Hünstetten, den 2.2.92

Der Gemeindevorstand



Schumann
Bürgermeister

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DARMSTADT

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

Verfügung vom 16.10.1992

Az.: IV/34-61 d 04/04 - 052 Li b b d - 4 -

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

In Auftrag



10. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BauGB wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 5.11.92 ortsüblich bekanntgemacht.
Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom
bis
Der Bebauungsplan wird am 5.11.92 rechtsverbindlich.

Hünstetten, den 3.2.93

Der Gemeindevorstand



Schumann
Bürgermeister