

HÜNSTETTEN

OBERLIBBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

AM

SCHEHLENBERG

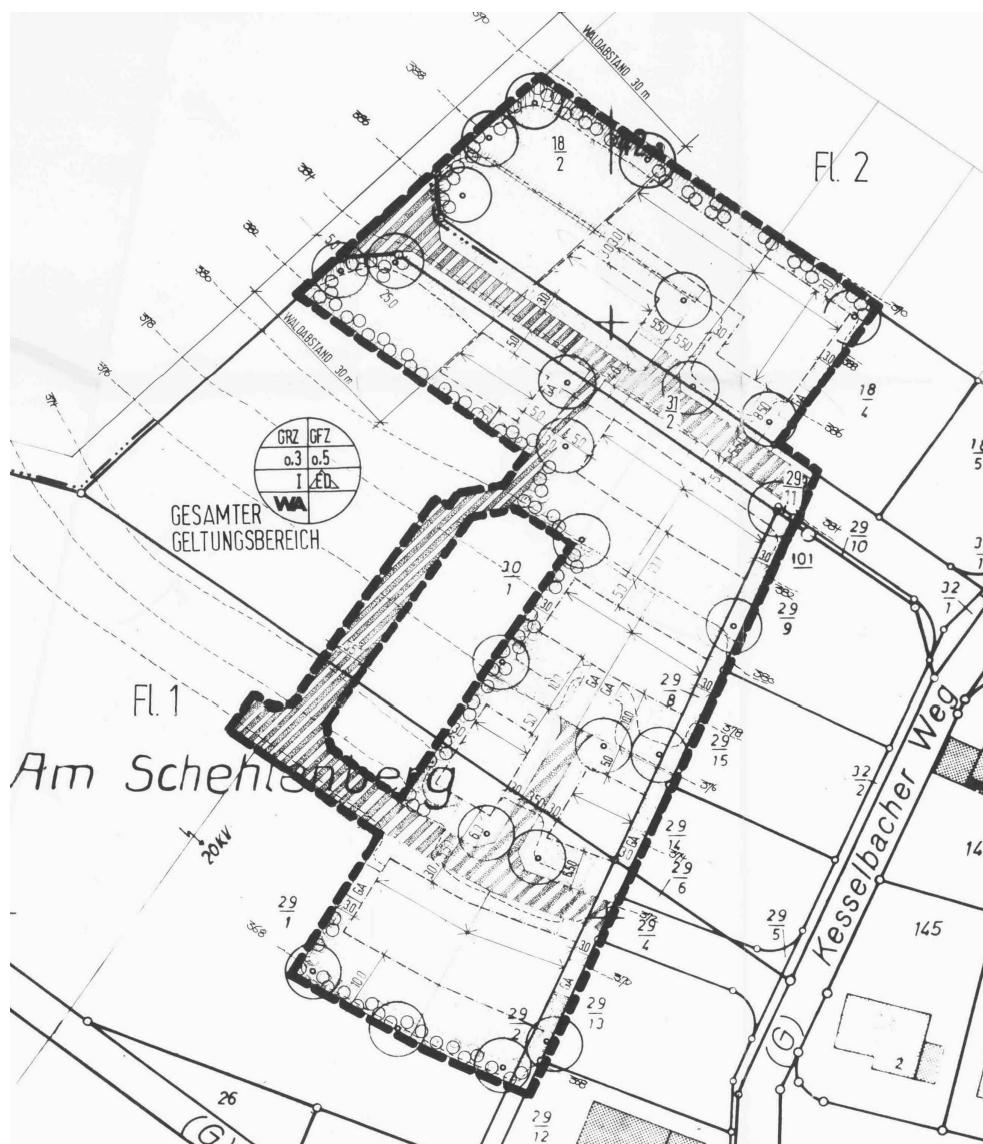
M.1:500



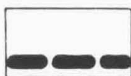
GEMEINDE HÜNSTETTEN - OBERLIBBACH
BEBAUUNGSPLAN AM SCHEHLENBERG
MIT LANDSCHAFTSPLAN M.1:500

BEARBEITET MÄRZ - AUGUST 1984

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



LEGENDE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BBauG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

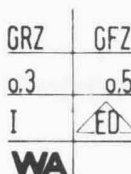
§ 9 (1) Nr. 1 BBauG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BBauG



§ 9 (1) Nr. 1 BBauG

GRUNDFLÄCHENZAHL 0.3

§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0.5

Zahl der Vollgeschosse

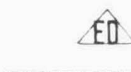
BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 1 BBauG

BAUGEBIET

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BBauG § 9 (2) Nr. 23 BauNVO



NUR EINZEL- + DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN

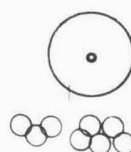


WOHNSTRASSE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 25a + 25b BBauG

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEMÄSS AUFSTELLUNG A.2.1 + 2.2



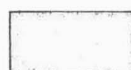
ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

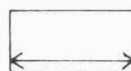
SONSTIGE PLANZEICHEN



GARAGEN § 12 BauNVO



FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 (1) Nr. 10 BBauG



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BBauG



UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG: BÖSCHUNGEN



HÖHENLINIE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BBAUG

BEPFLANZUNG

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

2.1 Einzel- + Straßenbäume

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 (Mehlbäume)

Tilia cordata (Winterlinde)

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

2.2 Eingrünung

Baumarten - Mindestgröße: Heister 2 x v. 200/250

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Betula verrucosa (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 Hartfrieß)

Corylus avellana (Haselnuß)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonchocarpus 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 § 118 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Die Bebauung darf eine Länge von 15 m und eine Breite von 12 m nicht überschreiten.

Das Satteldach mit einer Neigung von mindestens 17° darf die Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten, Sockelhöhe max. 1,00 m (§ 9 (1) Nr. 1 BBAUG).

1.2 Der Bauwuch der Gebäude beträgt 3 m, soweit nicht anders ausgewiesen (§ 8 HBO).

1.3 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf max. 3,50 m, bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstückes, betragen (§ 12 HBO).

1.4 Die Traufhöhe (Gestirnshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 7,0 m – auf der Bergseite auf höchstens 3,50 m festgesetzt (gemessen jeweils vom erschließenden Gelände).

1.5 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 – 30° zulässig.

1.6 Für die Dachdeckung sind alle erdfarbenen Farbtöne zugelassen.

1.7 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.

1.8 Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen sind entsprechend zu unterteilen.

1.9 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhäuservorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den 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. Bei ansteigendem Gelände vor mehr als 15° dürfen freistehende, sowie angebaute Garagen bergseitig der Erschließungsstraße in einem Abstand bis zu 5,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.

1.10 Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt nur 10% der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten.

1.11 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig – insbesondere reines Weiß darf nicht verwendet werden.

1.12 Die Sockel der Gebäude sind farbig abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

2.1 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauausführung zu schützen (§ 13 (6) HBO).

2.2 Die von der Bebauung freizuhaltenen 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 Einfriedigungen sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig, Kunststoffzeugnisse 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 öffentlichen Verkehrsflächen sind für Kraftverkehr und Fußgänger niveaugleich auszubilden (Mischzone) (§ 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.

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 Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 19.9.1980
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 23.9.1974

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

BAD SCHWALBACH
den 18. Juni 1985



RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der ab 1.8.1979 geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1761)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 811)

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

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 9.5.1977 (GVBl. I S. 147)

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. AUFSTELLUNGSBE SCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.3.84 beschlossen.

HUNSLETEN, den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.1.84

HÜNSTETTEN den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2a Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.3.-15.5.84 / 19.9.-31.10.84 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 30.8.84..... die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HÜNSTETTEN den

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am 22.11.84..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.2.84..... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 2.1.85..... bis 8.2.85

HÜNSTETTEN den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 2a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 30.5.85..... die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am 30.5.85..... den Bebauungsplan Entwurf als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN den 19.6.85

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNG

Genehmigt

mit der Auflage
der Vfg. vom 3. OKT. 1985
Az. V/3 - 61 d. 04/01
Darmstadt, den 3. OKT. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag



9. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BBauG wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 3.12.85
ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom
bis .

Der Bebauungsplan wird am 3.12.85 rechtsverbindlich.

HÜNSTETTEN

den 27. 1. 1986

Der Gemeindevorstand



Schumann
SCHUMANN
Bürgermeister