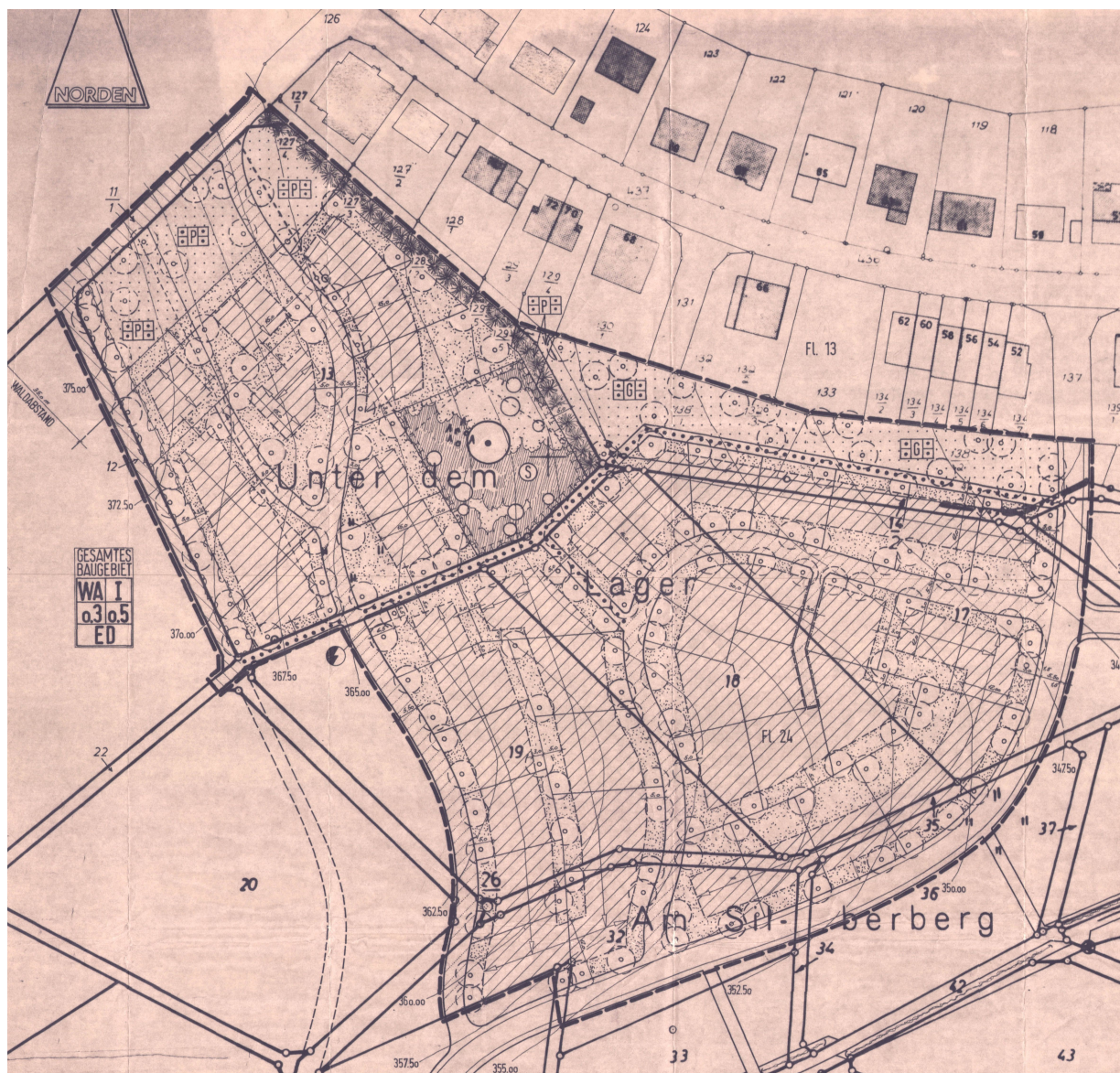


GEMEINDE HÜNSTETTEN - WALLBACH
BEBAUUNGSPLAN AM SILBERBERG I
MIT LANDSCHAFTSPLAN M.1:500

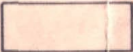
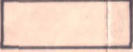
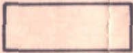
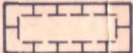
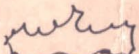
BEARBEITET MÄRZ 1984 - FEBRUAR 1986

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

06 WB 004 Plan Nr.



LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG).						
	Überbaubare Flächen im allgemeinen Wohngebiet						
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen						
<table border="1" data-bbox="220 562 352 696"> <tr> <td>WA</td><td>I</td></tr> <tr> <td>0,3</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td colspan="2">ED</td></tr> </table>	WA	I	0,3	0,5	ED		WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) I Zahl der Vollgeschosse (§§ 17 (4) + 18 BauNVO) 0,3 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 0,5 GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
WA	I						
0,3	0,5						
ED							
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)						
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)						
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)						
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischzone für Kfz. + Fußgänger (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)						
	Feldweg						
	Fußwegverbindung						
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)						
	Elektrizität						
	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)						
	- Grabeland - Privatgarten						
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege + Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG)						
	Sukzessionsfläche						
	Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)						
	Zu erhaltende Gehölze (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)						
	Zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)						
	Zu pflanzende Gehölze (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)						
	Höhenlinie vorhandenes Gelände						
	Vorhandene Fichtenreihe, nur nachrichtliche Darstellung						

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
Aesculus hippocastanum
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus pedunculata
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Obstbäume

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Roßkastanie
- Hainbuche
- Esche
- Stieleiche
- Mehlbeere
- Winterlinde
- Apfel, Birne, Süß-
kirsche, 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 pedunculata
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
- Wasserschneeball

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

1. BEBAUUNG

- 1.1 Die Bebauung darf je Baugrundstück 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 maximal 1,00 m (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG).
- 1.2 Der Bauwich der Gebäude beträgt 3 m, soweit nicht anders ausgewiesen (§ 8 HBO).
- 1.3 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf maximal 3,50 m, bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstücks, betragen (§ 12 HBO).
- 1.4 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 7,00 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,50 m festgesetzt (gemessen jeweils vom anschließenden 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 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.9 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhausvorsprünge, 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. Bei ansteigendem Gelände von 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 1/10 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 farblich 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 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 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 als Mischzone ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind für Kraftverkehr und Fußgänger niveaugleich auszubilden (§ 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 18.8.1978
- 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

06WB 032

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

BAD SCHWALBACH 18. JUNI 1985
den



Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt

Im Auftrag:

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. 1763)

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

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.A. 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. 182).

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 21.4.1983 beschlossen.

HUNSTETTEN , den 19.6.1986

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.1984

HÜNSTETTEN , den 19.6.1986

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 6.12.1984-17.1.1985.....an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN , den 19.6.1986

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 30.5.1985.. die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HÜNSTETTEN , den 19.6.1986

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindeverwaltung am ..30.5.85... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am ..19.6.85... ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom bis

HÜNSTETTEN, den 19. 6. 85



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 ..19.6.85... die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN, den 19. 6. 85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am ..30.1.86... die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Der Beschluß wurde am ..4.2.86... ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom ..14.2.86... bis ..17.3.86...

HÜNSTETTEN, den 19. 6. 85



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 ..19.6.85... die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN, den 19. 6. 85



Der Gemeindevorstand

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am 24.6.86
den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

HUNSTETTEN, den 19. 6. 86

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister

10. GENEHMIGUNG

"Die Genehmigung ist gem. § 6 Abs. 4 BBauG
Wirkung vom 17.10.1986 eingetreten."

Der Regierungspräsident in Darmstadt
Im Auftrage



11. INKRAFTTRETEN

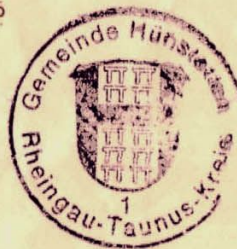
Gemäß § 12 BBauG wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 18.11.1986
öffentlich bekanntgemacht.

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom
bis

Der Bebauungsplan wird am 18.11.1986 rechtsverbindlich.

HUNSTETTEN, den 24.11.1986

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN
Bürgermeister