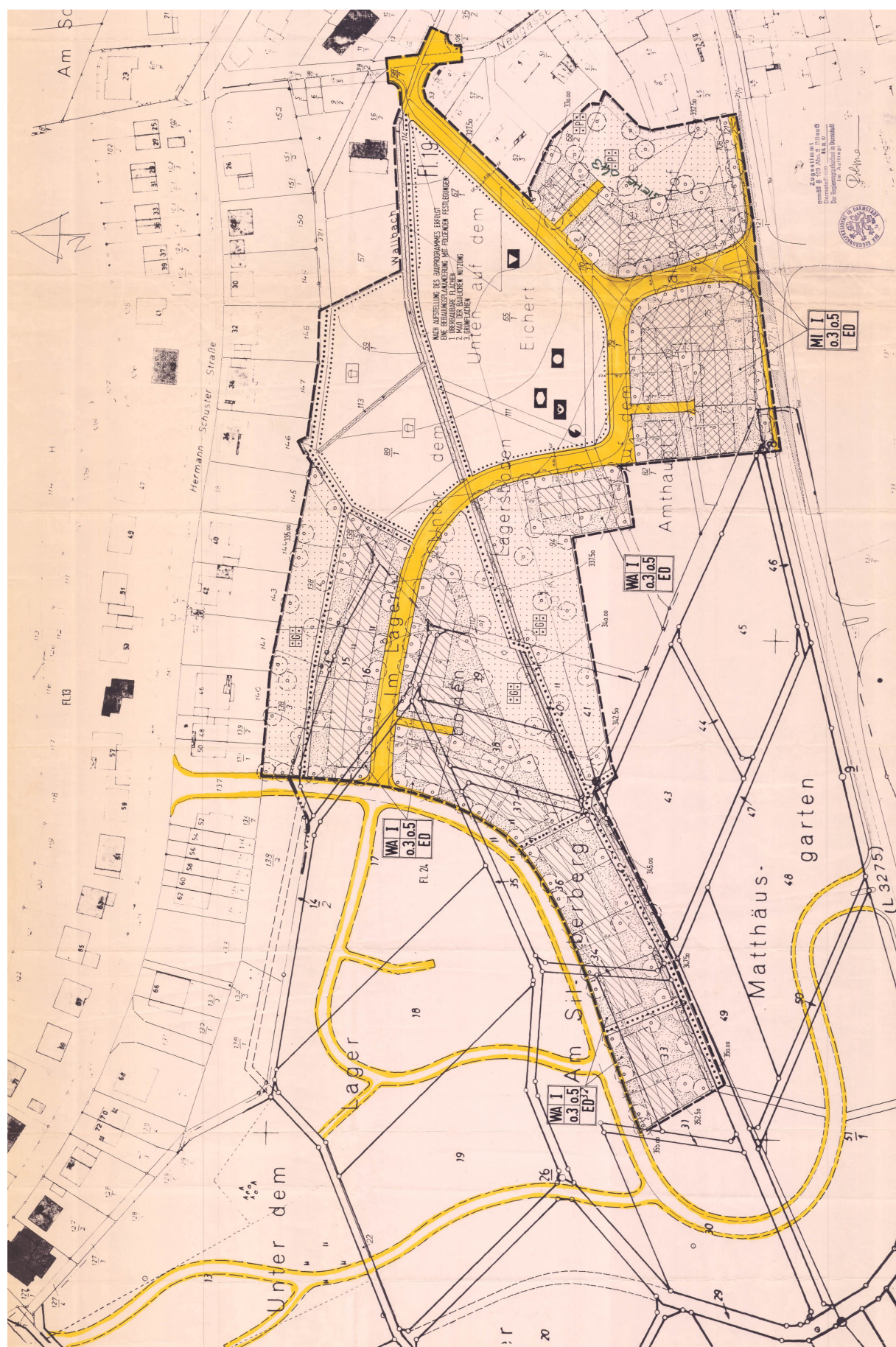


GEMEINDE HÜNSTETTEN - WALLBACH
BEBAUUNGSPLAN AM SILBERBERG II
MIT LANDSCHAFTSPLAN M. 1:500

BEARBEITET MÄRZ 1984 - MAI 1986

HUBERT HENDEL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA/AKH



LEGENDE



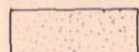
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)



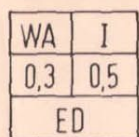
Überbaubare Flächen im allgemeinen Wohngebiet



Überbaubare Flächen im Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



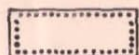
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 I Zahl der Vollgeschosse (§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
 0,3 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,5 GFZ Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



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



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)



- Gemeindeverwaltung



- Sozialstation / Altenwohnungen



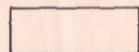
- Dorfgemeinschaftshaus



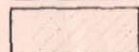
- Post



- Spielplatz



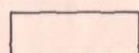
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischzone für Kfz + Fußgänger (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)



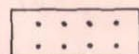
Fußwegverbindung



Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)



Elektrizität



Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)



- Grabeland



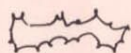
- Privatgarten



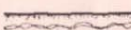
Zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)



Zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)



Zu pflanzende Gehölze (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)



Graben, Bachlauf



Höhenlinie des vorhandenen Geländes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG

BEPLANTUNG

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 EINZELE - + STRASSENBAÜME

Mindestgröße: Hochstamm 2 x v. 14/16

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus pedunculata</i>	- Stieleiche
<i>Lilja cordata</i>	- Winterlinde
<i>Obstbäume</i>	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte und Walnuß

2.2 EINGRÜNUNG

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

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus pedunculata</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Lilja cordata</i>	- Winterlinde

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

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wassersneeball

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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

VERFAHRENSVERMERK

PLANUNTERLAGE

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

BAD SCHWALBACH, den 23. Mai 1986



Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag:

früher

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), zu letzt geändert am 30.8.1976 (GVBl. I S. 325).

DATENSPIEGEL

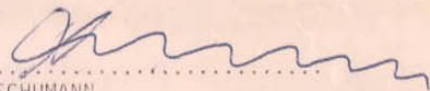
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.12.85 beschlossen.

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

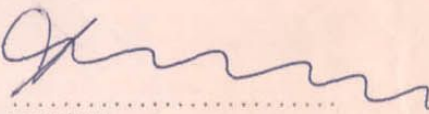
2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ordentlicher Bekanntmachung am 5.2.86.

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

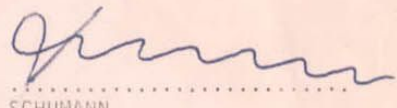
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.2.86 - 27.3.86 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

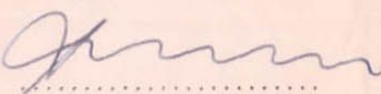
4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 24.4.86 die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindevertretung am ..24.4.86.....
die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.
Der Beschluß wurde am **21.6.86**.. ortsüblich bekanntgemacht. Die
öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom ..**30.6.86**
bis**1.8.86**

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**...

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**19.2.87** die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffent-
lichen Auslegung geprüft.

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**.....

Der Gemeindevorstand




.....
SCHUMANN
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am **19.2.87**.....
den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN, den **26. Feb. 1987**....

Der Gemeindevorstand




.....
SCHUMANN
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNG

9. INKRAFTTRETEN

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

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom
bis

Der Bebauungsplan wird am rechtsverbindlich.

HÜNSTETTEN, den

Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN
Bürgermeister

Zugestimmt
gemäß § 125 Abs. 2 BBauG
Darmstadt den 06. 03. 87

Der Regierungspräsident in Darmstadt
Im Auftrag:



Polme