

HÜNSTETTEN WALLBACH

AM SILBERBERG IV

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

M. 1:500

§ 9 BauGB

§ 4 HENatG



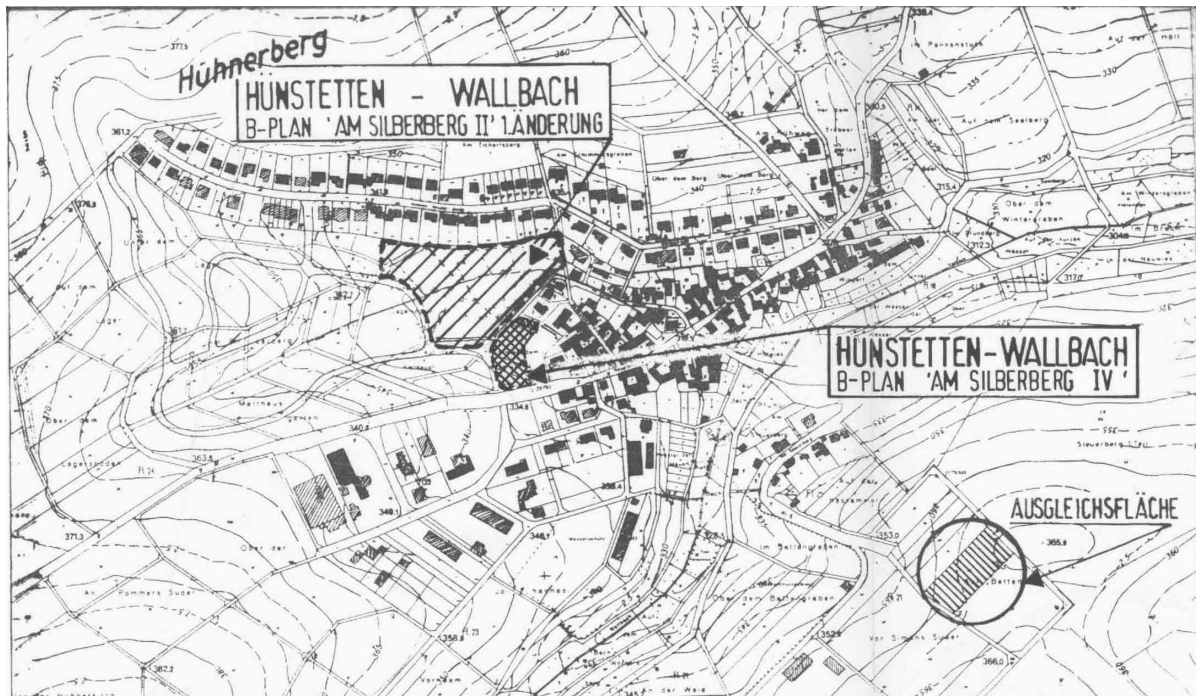
HÜNSTETTEN - WALLBACH AM SILBERBERG IV

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

PROJEKT-NR. : 30.29
PLAN-NR. : 43 (48.07)
MASSTAB 1:5000,200,500,2000
DATUM : 30.01.92
GRÖSSE : 100 / 110
BEARBEITER : MF

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH
GUSTAV - FREYTAG - STRASSE 15 - 6200 WIESBADEN
TELEFON: 0611 / 300123 - TELEFAX: 0611 / 304105

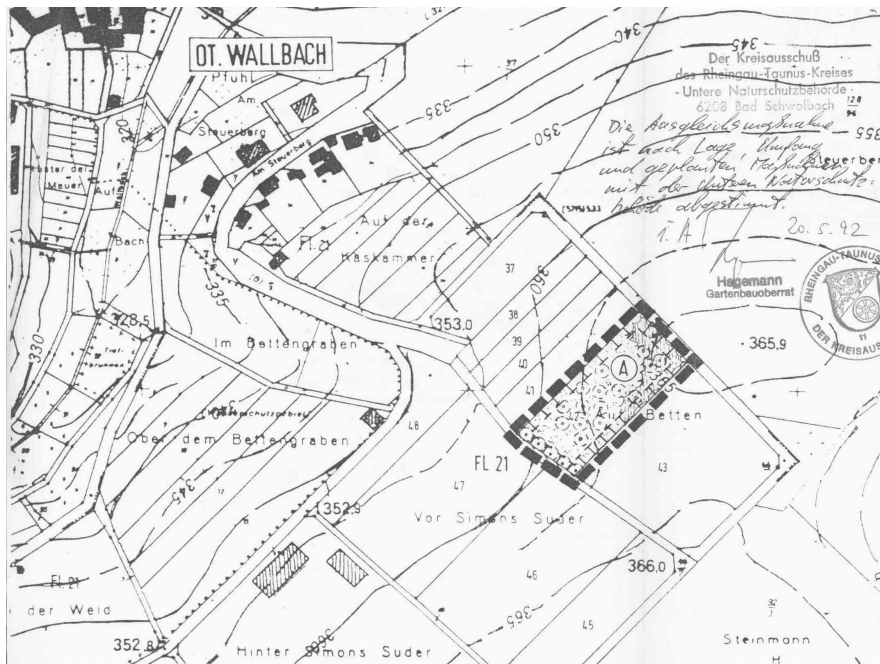
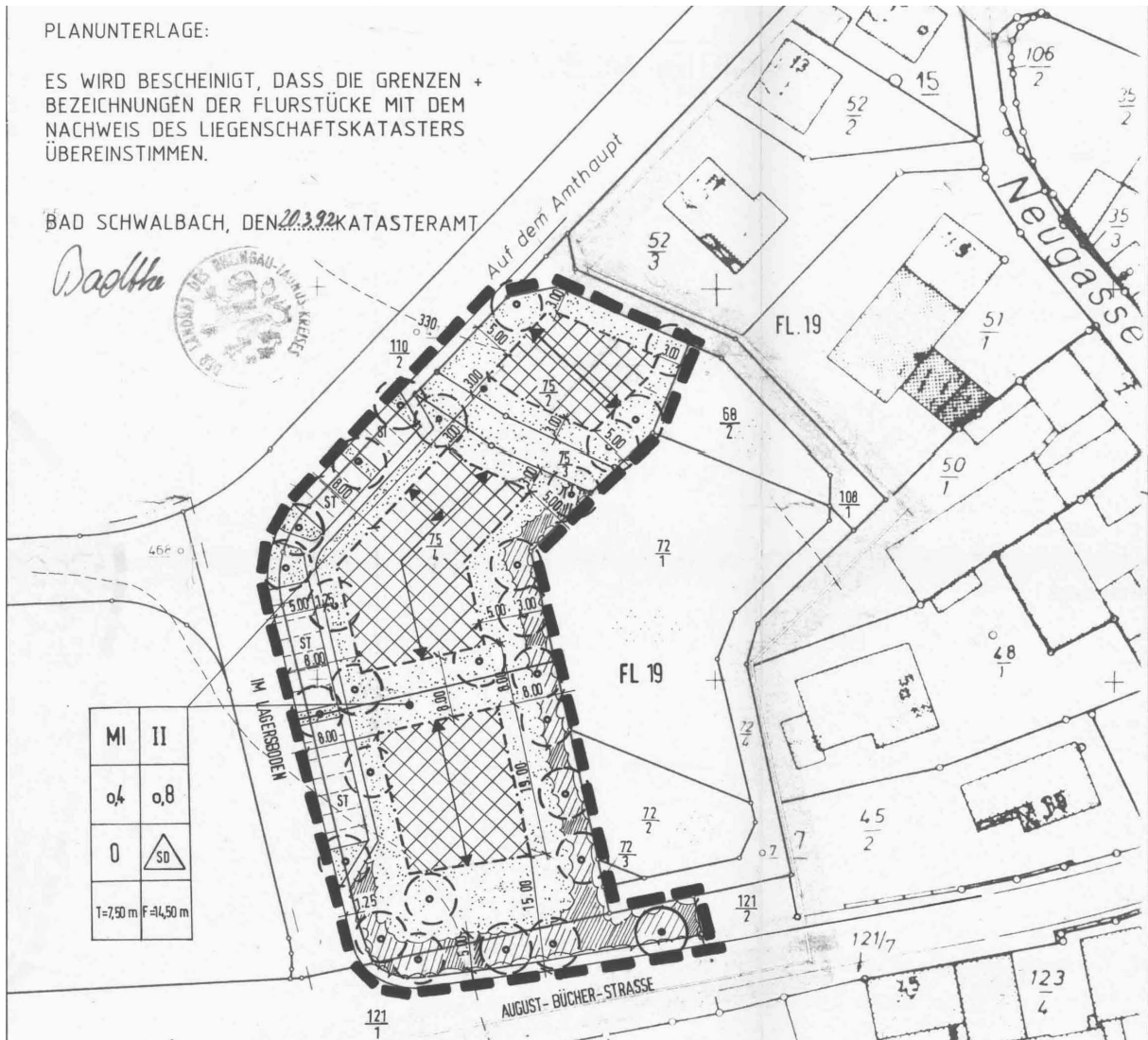


PLANUNTERLAGE:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN +
BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM
NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS
ÜBEREINSTIMMEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 20.3.92 KATASTERAMT

Dapfha



AUSGLEICHSPANUNG

M.1:2000



LEGENDE :



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



ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MI	II
0,4	0,8
0	SD
T=7,50	F=14,50

MI - MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

II - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 17(4)+18 BauNVO)

0,4 - GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

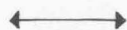
0,8 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

0 - OFFENE BAUWEISE

SD - NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG MIN 35°

T - MAXIMALE TRAUFHÖHE

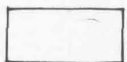
F - MAXIMALE FIRSTHÖHE



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



BAUGRENZE (§ 23(3) BauNVO)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9(1) Nr.11 BauGB)



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



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



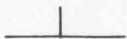
ZU ERHALTENDE BÄUME (§ 9(1) Nr.25b BauGB)



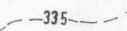
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9(1) Nr.4+22 BauGB)



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



HÖHENLINIE



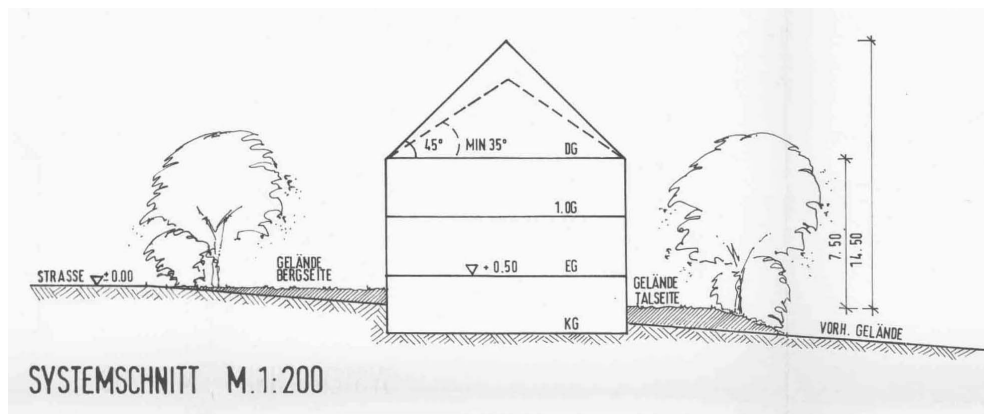
FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT: (A) AUSGLEICHSFLÄCHE :



- STREUOBST



- STRÄUCHER



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, Hauszetsche, 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./1,5 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: 2 x v mB. oder mTb.

Clematis montana Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irändischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jclängerjelieber
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 i.V.m. § 202 BauGB

Anfallender Oberboden ist im Bereich 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 35 - 45° zulässig.
- 1.2 Die Höhendifferenz zwischen FOK Erdgeschoß und Achse der westlichen Erschließungsstraße darf in der Grundstücksmitte max. 1,00 m, die Traufhöhe max. 7,50 m, sowie die Firsthöhe max. 14,50 m betragen.
- 1.3 Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine mit roten bis braunen Farbtönen zugelassen.
- 1.4 Die Breite der Dachgauben darf 2,00 m und ihre Gesamtsumme 1/3 der Länge des Daches nicht überschreiten. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen. Die Breite der Dachgauben darf 2,00 m und ihre Gesamtsumme 1/3 der Länge des Daches nicht überschreiten.
- 1.5 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.6 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.
- 1.7 Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit geeigneten Dachflächen entsprechend Punkt 1.1 herzustellen.
- 1.8 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben zulässig, reines Weiß darf nicht verwendet werden.
- 1.9 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasierten Keramikmaterial, Metall, Asbestzement und Kunststoffverkleidungen sind 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 Rasenpflaster auszubilden (§ 10 (1) HBO).
- 2.5 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz (z.B. Abpflanzung) zu versehen (§ 11 (1) HBO).
- 2.6 Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln untersagt.
- 2.7 Regenwasserzisternen mit mind. 5 m³ Fassungsvermögen zur Sammlung von Brauchwasser müssen zur Reduzierung der Abflußverschärfung auf dem Grundstück, d.h. für jeden Hauptbaukörper, unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet und zur Nutzung des Brauchwassers mit einer Pumpe ausgestattet werden.
Sammlung von Brauchwasser müssen zur Reduzierung der Abflußverschärfung auf dem Grundstück, d.h. für jeden Hauptbaukörper, unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet und zur Nutzung des Brauchwassers mit einer Pumpe ausgestattet werden.

3. HINWEISE

- 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 13. Aug. 1991 beschlossen.

Hünstetten, den 18. Mai 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23. Okt. 1991

Hünstetten, den 18. Mai 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hünstetten

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

an der Aufstellung

Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

Hünstetten, den

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung am 27. Juni 1991 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 14. Aug. 1991 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 21. Aug. 1991 bis 23. Sep. 1991

Hünstetten, den 18. Mai 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 13. Dez. 1991 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

Hünstetten, den 18. Mai 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 18. Dez. 1991 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Hünstetten, den 18. Mai 1992



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

8. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Datum vom 18. Mai 1997 dem Regierungspräsidenten Darmstadt angezeigt worden.

Hünstetten, den 18. Mai 1997



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DARMSTADT

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: Hünstetten, den

Der Gemeindevorstand

SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

11. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BauGB 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

Idsteiner Zeitung 29./30. August 1992

06 UR 06.0

Inkrafttreten des Bebauungsplanes für den Bereich „Am Silberberg IV“, Ortsteil Wallbach

Für den von der Gemeindevertretung am 13. 12. 1991 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Silberberg IV“, Ortsteil Wallbach, Flur 19, Flurstücke 73/1 und 74 — jetzt Teilfläche 75/1 (östlich der Straße: Im Lagersboden/Ecke L 3275) ist das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt worden. Das Anzeigeverfahren hat zu dem Ergebnis geführt, daß der Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 des BauGB in Kraft gesetzt werden kann. Mit Verfügung vom 3. 8. 1992 hat der Regierungspräsident in Darmstadt gegen den Bebauungsplan keine Verletzungen von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigten würden, geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird hiermit gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab sofort im Rathaus, 6274 Hünstetten-Wallbach, Auf der Langwies 1, Zimmer 13 während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Erneut Bedenken und Anregungen vorzubringen ist nicht mehr möglich.

Gem. § 215 BauGB sind unbeachtlich:

1. eine Verletzung der im § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gem. § 44 Abs. 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

Hünstetten, den 17. August 1992
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Hünstetten
Schumann
Bürgermeister