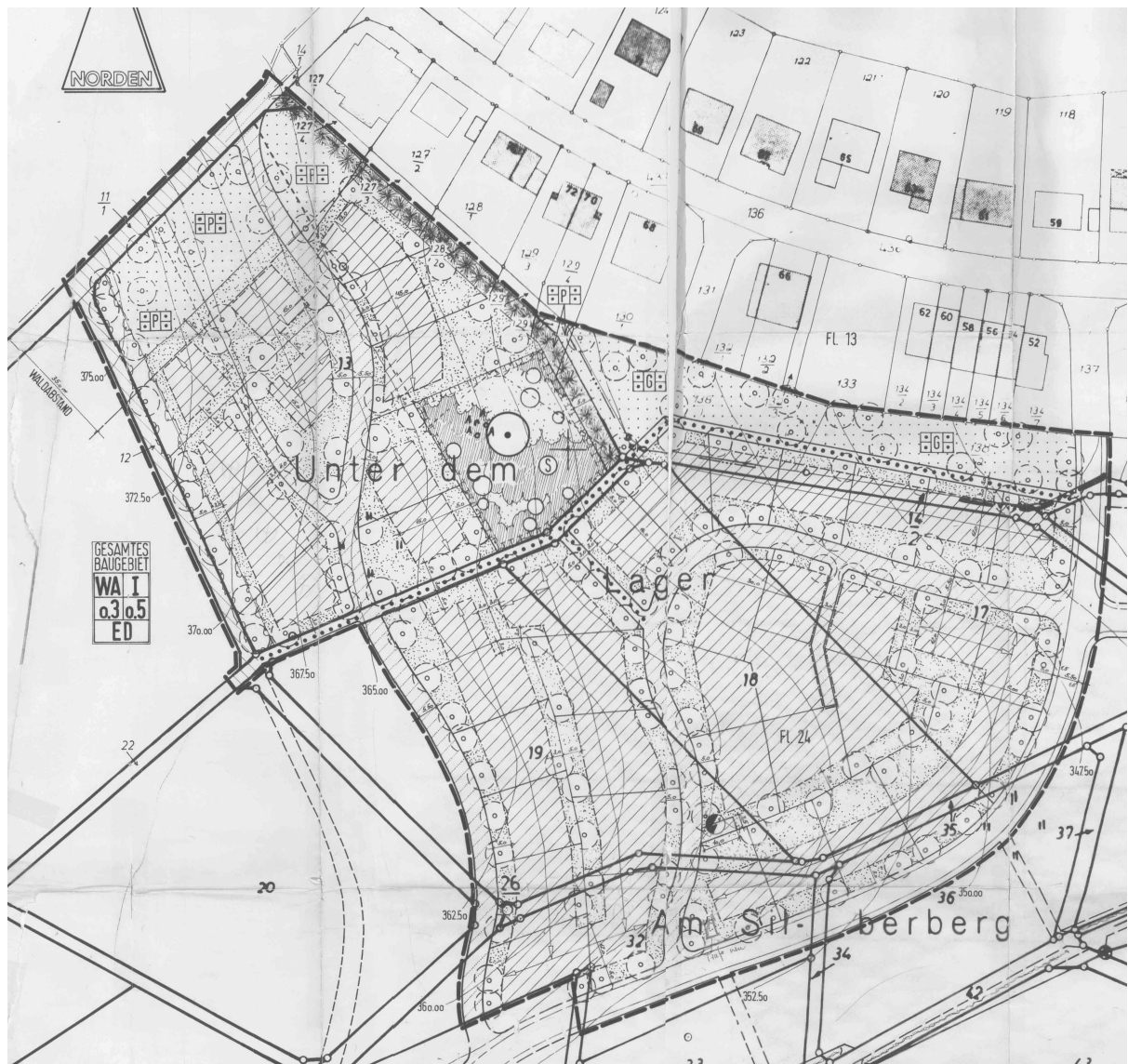


HÜNSTETTEN - WALLBACH
BEBAUUNGSPLAN AM SILBERBERG I
MIT LANDSCHAFTSPLAN M. 1:500

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

BEARBEITET MÄRZ 1984 - MAI 1986

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



LEGENDE



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



Überbaubare Flächen im allgemeinen Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



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



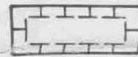
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)



- Grabeland



- Privatgarten



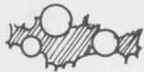
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege + Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG)



Sukzessionsfläche



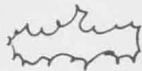
Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)



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

- Die ausgewiesenen Bäume + Strauchgruppen sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 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

Carpinus betulus
Fraxinus excelsior

- Spitzahorn
- Bergahorn
- ~~Buchstanne~~
- Hainbuche
- Esche

Quercus pedunculata

Tilia cordata
Obstbäume

- Stieleiche
~~- Hainbuche~~
- Winterlinde
- Apfel, Birne, Süß-
kirsche, Hauszetsche,
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 cathartica
Rosa canina
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Liguster
- Heckenkirsche
- Weichselkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Hundsrose
- Wolliger Schneeball
- Wasserschneeball

Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplänen "Am Silberberg I" - Ortsteil Wallbach - genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 05.11.1986, und "Am Silberberg II", Ortsteil Wallbach, genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 19.08.1987

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 10. März 1988 (Vorlage Geschäfts-Nr. 272/1988) den Punkt I "Bebauung" der bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den Bebauungsplänen "Am Silberberg I" und "Am Silberberg II", Ortsteil Wallbach, wie folgt neu beschlossen:

1. BEBAUUNG

- 1.1 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 Die Höhendifferenz zwischen der Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf maximal 3,50 m, bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstückes an der Straßengrenze, betragen (§ 12 HBO).
- 1.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 - 45° zulässig, ausgenommen Grenzgaragen.
- 1.4 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/3 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen, durchgehende Schleppgauben sind nicht zulässig.
- 1.5 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.6 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausevorsprünge, Erker, Balkone, angebaute oder integrierte Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper maximal 1,50 m vorspringen oder ausragen und ihre Breite maximal 1/3 - bei ausragenden Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.7 Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt 1/10 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhe der Nebenanlagen darf 3,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 1.8 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur pastellfarbene Töne zulässig - insbesondere reines Weiß darf nicht verwendet werden.
- 1.9 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

Veröffentlichung - Dabstein Zeitung -
25. Aug. 1988



2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauausführung zu schützen (§ 13 (5) 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 unveränderten 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 (HNatG) 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 23. Mai 1986...



Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Klosteramt
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.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I S. 102)

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 19.6.85 beschlossen.

HUNSTETTEN, den 19.6.85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG hat die Gemeindeverwaltung am 19.6.85 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 19.6.85 bis 19.6.85.

HUNSTETTEN, 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.

HUNSTETTEN, 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.

HUNSTETTEN, 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 23.3.86 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

HUNSTETTEN, den 19.6.85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.84.

HUNSTETTEN, den 19.6.85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 6.12.84 - 17.1.85 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HUNSTETTEN, den 19.6.85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 30.5.85 die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HUNSTETTEN, den 19.6.85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BBauG hat die Gemeindevertretung am 24.6.85 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

HUNSTETTEN, den 19.6.85



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister

10. GENEHMIGUNG

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

Der Regierungspräsident in Darmstadt
Im Auftrage

Heur



11. INKRAFTTRETEN

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

Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom 18.11.1986.

Der Bebauungsplan wird am 18.11.1986 rechtsverbindlich.

HUNSTETTEN, den 24.11.1986



Der Gemeindevorstand

SCHUMANN
Bürgermeister