

HÜNSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

WALLBACH

AM SILBERBERG VI 1.BA

HÜNSTETTEN AM SILBERBERG VI

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

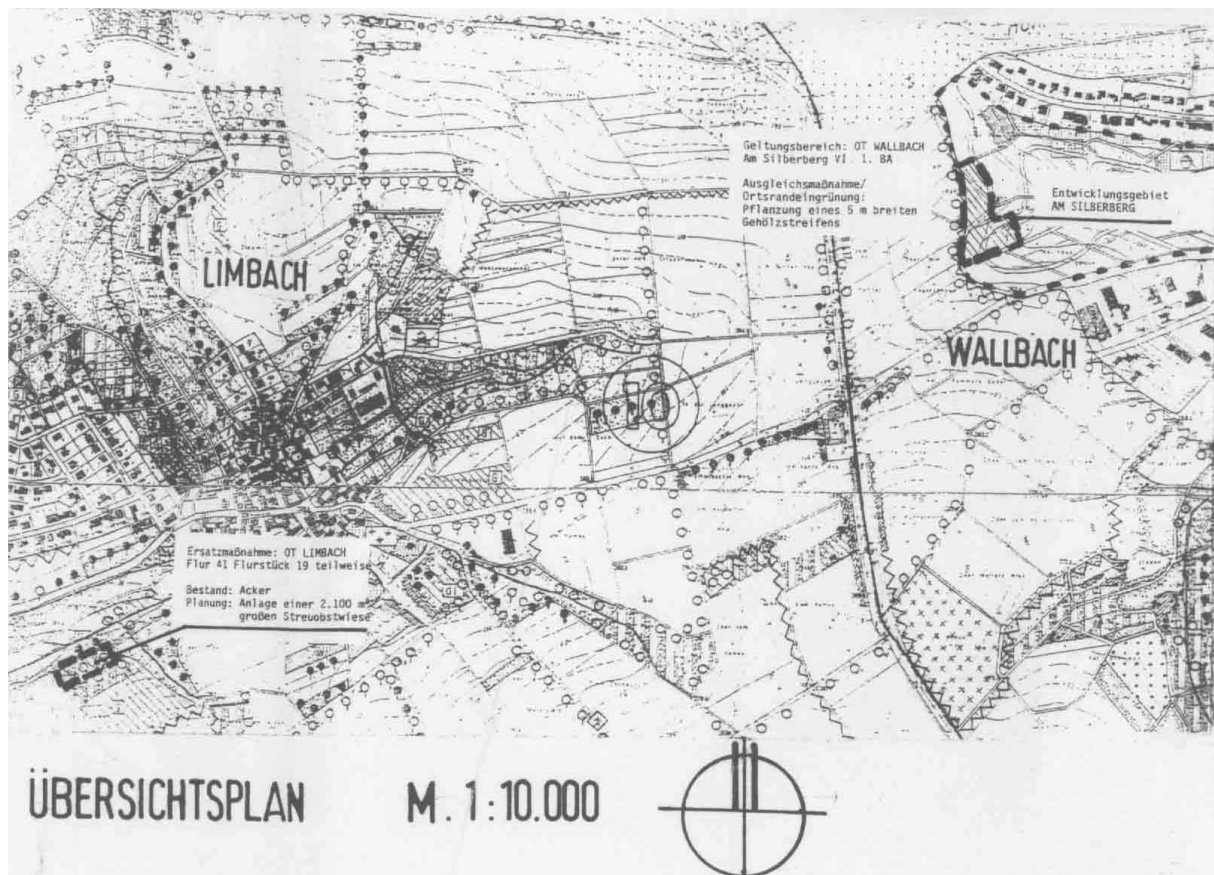
GEÄNDERT AM 22.03.94

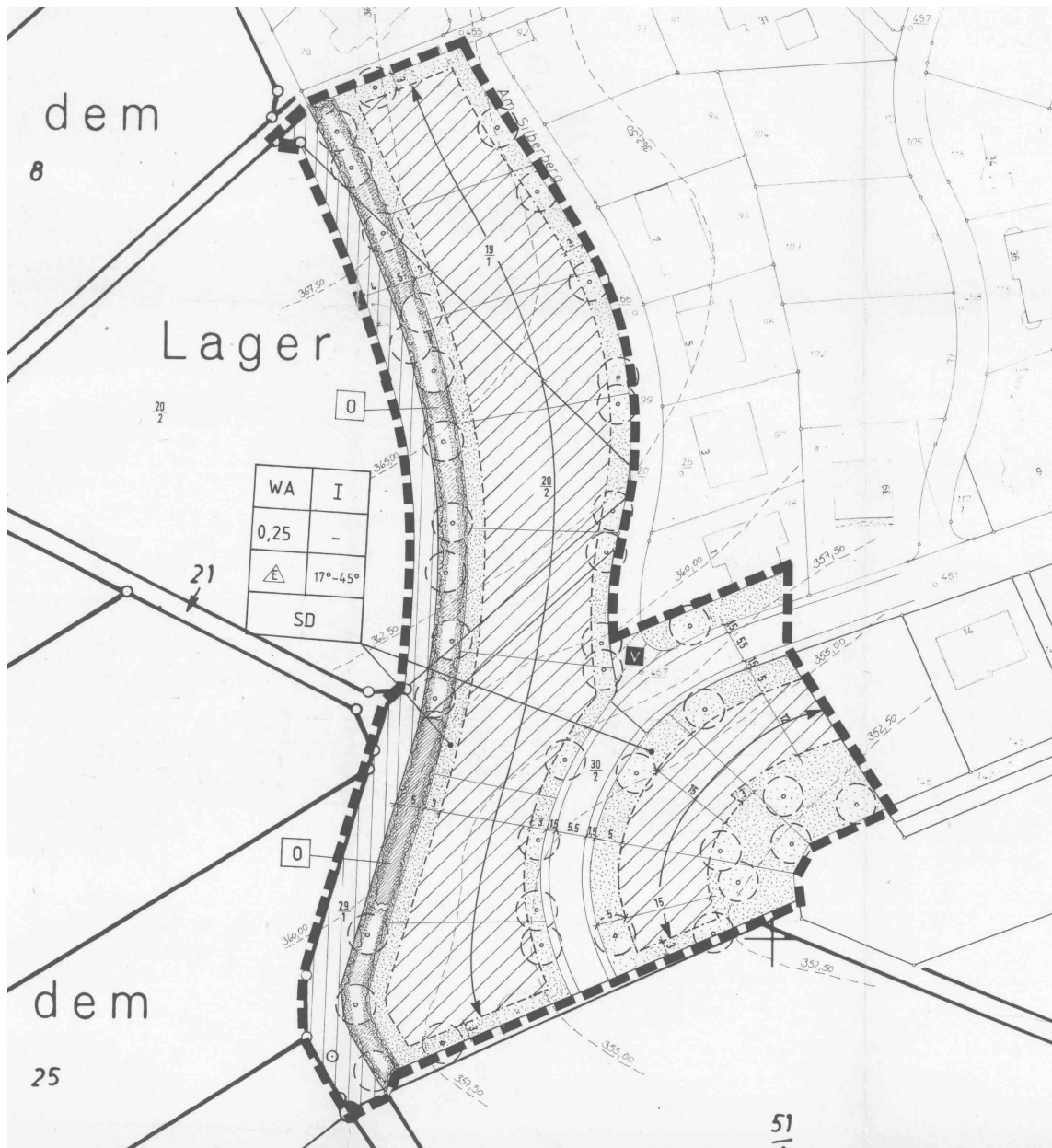
WALLBACH 1.BA

PROJEKT-NR.: 30.44
PLAN-NR.: (48.07) 49
MASSTAB : 1:10.000, 2.000, 500
DATUM : 14.12.93
GRÖSSE : 90 x 155
BEARBEITER : M.F.

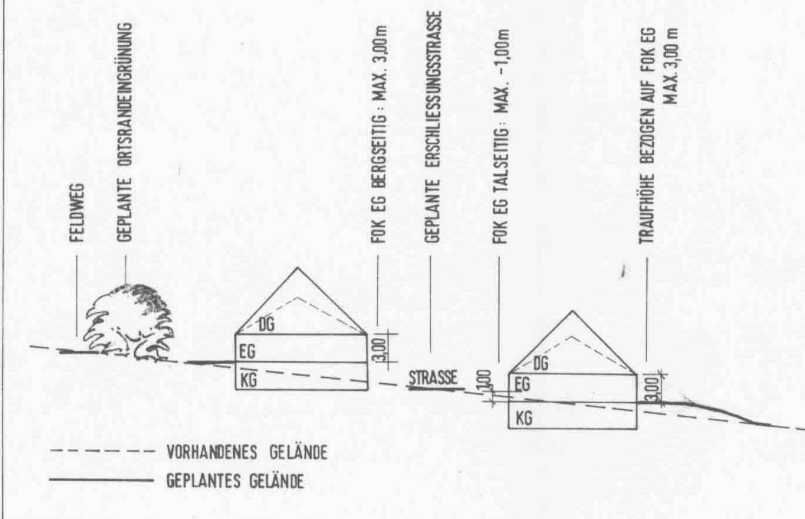
PLANINGSBÜRO
HUBERT HENDE

FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH
GUSTAV - FREYTAG - STRASSE 15
6200 WIESBADEN 06121/300123

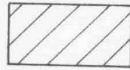




SYSTEMSCHNITT M. 1:500



LEGENDE :



ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

WA	I
0,25	-
	17°-45°
SD	

EINTRAGUNGEN NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT:

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§20 BauNVO)

0,25 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO)

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)

17°-45°MINDEST- BZW. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

SD NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG
(§9(1) NR.2 BauGB)



BAUGRENZE (§23(3) BauNVO)



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



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§9(1) NR.11 BauGB)



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH / MISCHZONE



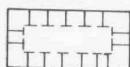
FELDWEG



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§9(1) NR.15 BauGB)



ORTSRANDEINGRÜNUNG



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
UND LANDSCHAFT (§9(1) NR.20 BauGB)



ERSATZMASSNAHME: ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE:



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



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



ZU ERHALTENDE GEHÖLZE (§9(1) NR.25b BauGB)



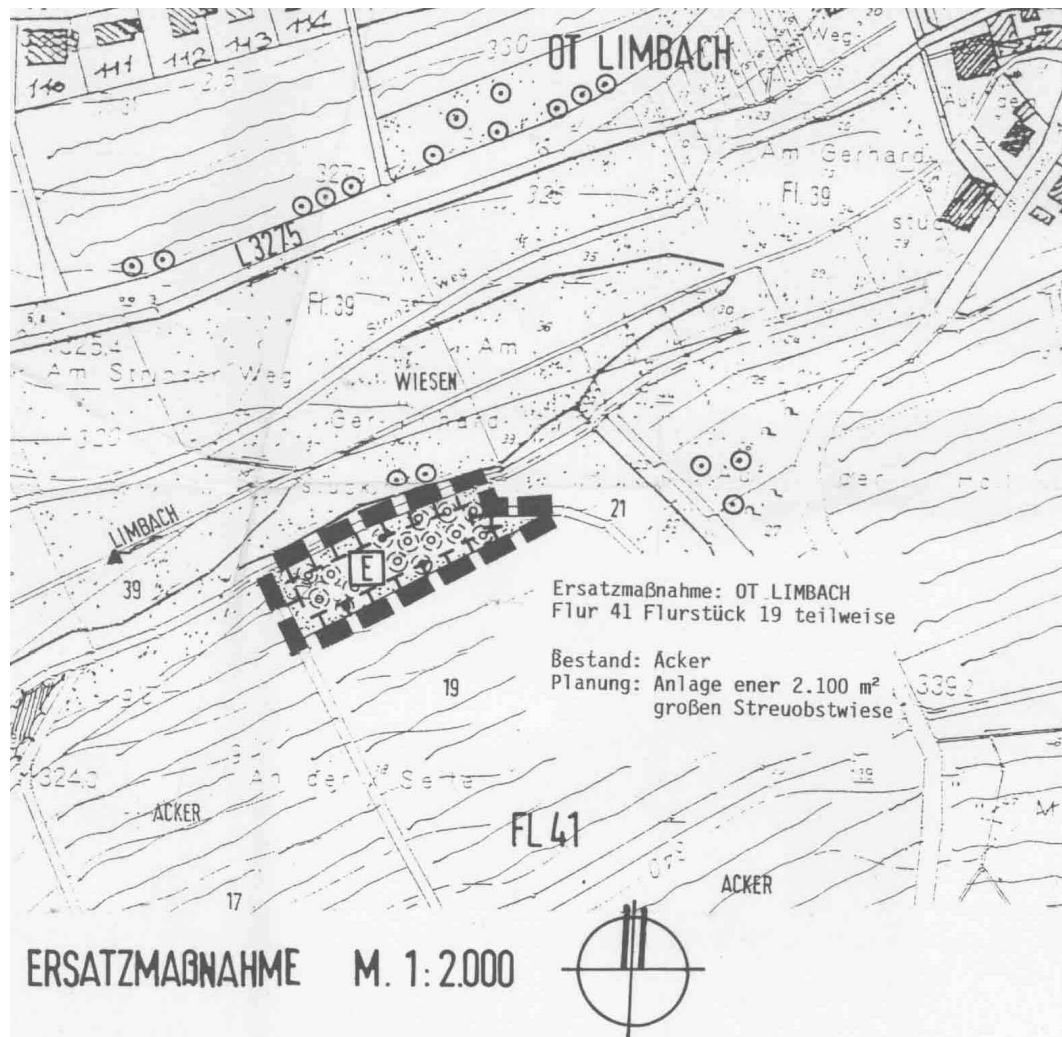
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE / NUR NACHRICHTLICHE
DARSTELLUNG



NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE / NUR NACHRICHTLICHE
DARSTELLUNG



HÖHENLINIE / NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. BEBAUUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 + 6 BauGB

- Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO
max. 1 Vollgeschoß
- Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
max. 0,25 im gesamten Geltungsbereich
- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Mindestgröße des Baugrundstückes 500 m² nicht unterschreiten.
- Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

- Firstrichtung, bzw. Richtung der Gebäudeaußenseiten der Hauptbaukörper sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- In der Gemarkung AN DER SEITE Flur 41 Flurstück Nr. 19 ist als Ersatzmaßnahme auf einer Teilfläche von 2.100 m² eine Streuobstwiese mit Obstbäumen gemäß Pflanzliste Punkt A.3.2.1 anzulegen.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Gittersteine, etc. zulässig.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 3.1 Die als Bestand ausgewiesenen Sträucher sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
- 3.2 Die im Plan gekennzeichneten Bäume und die festgesetzten Anpflanzungen sind mit einer Abweichung von +/- 2,00 m unter Verwendung nachstehender Gehölze herzustellen.

ERLÄUTERUNG ZU DEN ABKÜRZUNGEN

- 2 x v. - 2 x verpflanzt
- 200/250 - Gehölzgröße in Zentimetern
- m.B. - mit Ballen
- m. Tb. - mit Topfballen
- 1 Stk./m² - Anzahl der Pflanzen pro m²

3.2.1 EINZELBÄUME

- | | |
|---------------------|--|
| Mindestgröße | - Hochstamm 2 x v.
mind. 16/18 |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Obstbäume | - Apfel, Birne,
Süßkirsche,
Hauszwetsche, Mirabelle,
Quitte, Walnuß |

3.2.2 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 |

3.2.3 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

- | | |
|-------------------|--|
| Mindestgröße | - Leichte Sträucher 1x v.
70/90 1 Stk./m ² |
| 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	- Wasserschneeball

3.2.4 HECKEN

Mindestgröße	- Heckenware 2 x v. 60/100 2,5 St./m
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum i.S.	- Liguster
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere

3.2.5 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	- 2 x v. m.B oder m.Tb.
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric.	
Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

4. REGENWASSERZISTERNEN

§ 9(4) BauGB i.V. mit § 14 Bau NVO

§ 132 BauGB i.V. mit § 10 BauGB

auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Zur Reduzierung der Abflußverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind auf den Grundstücken 2-stufige Regenwasserzisternen unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Die Zisternen sind so zu bemessen, daß der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3 m³ und das Rückhaltevolumen 2,75 m³ je 100 m² Dachfläche (in der Projektion), mindestens jedoch 3 m³ beträgt. Die Entleerung der Rückhaltung ist auf max. 0,5 l/sec. je 100 m² Dachfläche zu begrenzen. Die Konstruktionszeichnungen der Zisternen sind mit dem Entwässerungsantrag zur Genehmigung vorzulegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 GEBÄUDEHÖHEN

FOK = Fußbodenoberkante
KG = Kellergeschoß
EG = Erdgeschoß
DG = Dachgeschoß

- Die im Systemschnitt Maßstab 1 : 500 ausgewiesenen Geschöß- und Traufhöhen sind Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der Straßenkante des Baugrundstückes gemessen in der Mittelachse des Gebäudes bezogen auf dessen Gesamtlänge.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachoberfläche.
- Die Höhendifferenz zwischen der Erschließungsstraße und FOK - EG der talseitigen Bebauung darf max. -1,00 m, der bergseitigen Bebauung max. +3,00 m betragen. Die Traufhöhe darf max. bei 3,00 m bezogen auf FOK EG liegen.
- Die Erschließungsstraßen sind durchschnittlich 80 cm über dem vorhandenen Gelände anzulegen, damit der auf den angrenzenden Baugrundstücken anfallende Erdaushub und Oberboden an Ort und Stelle eingebaut werden kann.

- Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen bergseitig 3,00 m, talseitig 4,50 m über Gelände nicht überschreiten. Die Dächer sind gem. Punkt 1.2 auszubilden.

1.2 DÄCHER

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° erlaubt sind.
- Für die Dacheindeckung darf nur asbestfreies Material in den Farben dunkelbraun, rotbraun oder rot verwendet werden.
- Solarkollektoren dürfen nur in gleicher Neigung wie das Dach aufgesetzt werden.
- Dachfenster, Dacheinschnitte und Gauben dürfen in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Dachform und Dachneigung müssen dem Hauptdach entsprechen. Traufe und Ortgang sind mit einem Dachüberstand von 20 - 30 cm auszubilden.
- In Ausnahmefällen sind auch Schleppdachgauben zulässig, die Dachneigung muß jedoch mind. 25° betragen.

1.3 FASSADEN

- 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 in ihrer Breite max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptkörpers betragen.
- Für die Fassaden darf nur asbestfreies Material verwendet werden.
- Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben zulässig, reines Weiß und Volltonfarben sind nicht zu verwenden.
- Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial, Kunststoffe und Metallverkleidungen sind nicht zulässig.
- Fensterlose Außenwandflächen über 20 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen gem. A. 3.2.5 zu begrünen.

2. FREIFLÄCHEN

- Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzufrieden, wobei der Anteil an immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß A.3.2.1 zu pflanzen.
- Eine Nutzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig.
- Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune, lebende Hecken und Stützmauern bis 0,80 m zulässig. Kunststoffzeugnisse sind nicht erlaubt.
- Die als Mischzone ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche ist niveaugleich mit Pflasterbelag herzustellen.
- Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz z.B. Abpflanzung zu versehen.

C. SONSTIGE AUF LANDESRECHT BERUHENDE REGELUNGEN § 9 (4) BauGB

ERDAUSHUB § 3a HABFAG - 1. VwV ERDAUSHUB/BAUSCHUTT

- Der bei Bauarbeiten bewegte Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu sichern und innerhalb des Grundstückes wieder einzubauen.
- Unbelasteter Erdaushub ist auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Sofern keine unmittelbare Verwertung in Verbindung mit der Baumaßnahme erfolgen kann, ist der unbelastete Erdaushub zwischenzulagern.

D. HINWEISE

1. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 20 HDSchG rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung archäologische Denkmalpflege - anzuzeigen.
2. Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
3. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die GRZ mit einzurechnen.
4. Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln untersagt.
5. Zur Entwässerung der Kellergeschosse der talseitigen Bauzeile sind Hebeanlagen erforderlich.
6. Der Baugrund wird aus Quarziten, örtlich auch aus dem Tonschiefer des Unterdevons gebildet. Es ist deshalb mit einem Mehraufwand durch Felsaushub zu rechnen.

E. GESETZE + VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 + 10 BauGB nach folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476).
- 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 Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173).

VERFAHRENSVERMERKE :

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die Anwendung der Regelungen des BauGB-MaßnahmenG durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 4.2.93 beschlossen.

Hünstetten, den 5. April 1994

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 2 (2) des BauGB-MaßnahmenG wird von der Anwendung des § 3 (1) BauGB abgesehen. Den Bürgern wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Beschluß der Gemeindevertretung am 22.7.93.....

Hünstetten, den 5. April 1994

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND GLEICHZEITIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 4 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung am 22.7.93.... die gleichzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluß wurde am 14.8.93 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 6.8.93..... bis 24.9.93....
Gemäß § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG ist die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen vom 30.8.93... bis 12.9.93.... verkürzt worden, da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Hünstetten, den 5. April 1994

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER GLEICHZEITIGEN BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 24.10.93 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der gleichzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung geprüft.

Hünstetten, den 5. April 1994

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 24.10.93 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Hünstetten, den 5. April 1994

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

6. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: Hünstetten, den 5. April 1994 Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER

7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan dient gemäß § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist nach § 8 (2) Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, so daß er nicht nach § 11 (1) Halbsatz 2 des BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen ist.

Gemäß § 12 BauGB wurde das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ortsüblich in der Idsteiner Zeitung am 24.94 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß der Bebauungsplan und seine Begründung in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hünstetten, den 11. April 1994

Der Gemeindevorstand



SCHUMANN/BÜRGERMEISTER