

B-PLAN HÜNSTETTEN

'OBER DER STEINKAUT' WALLRABENSTEIN

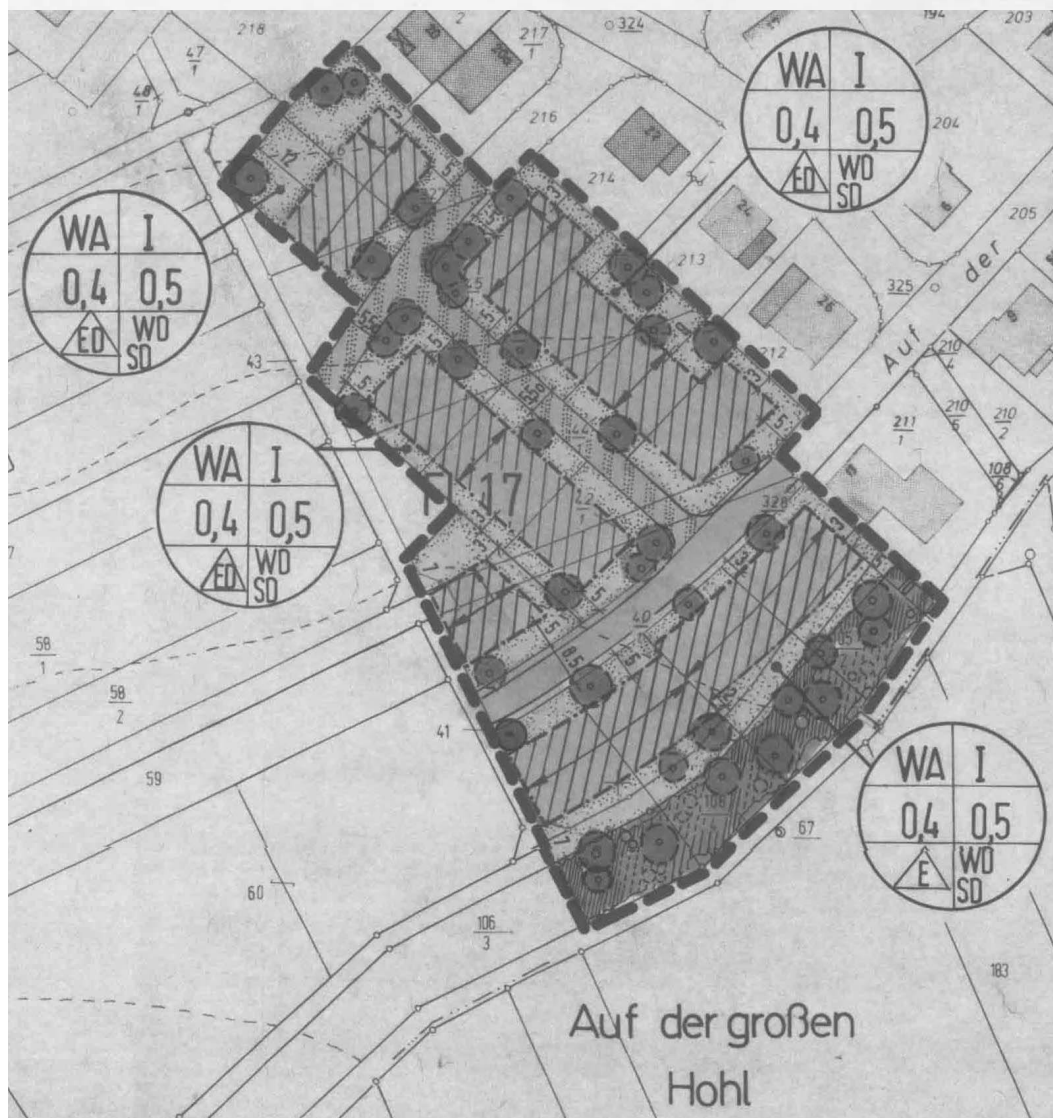
BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

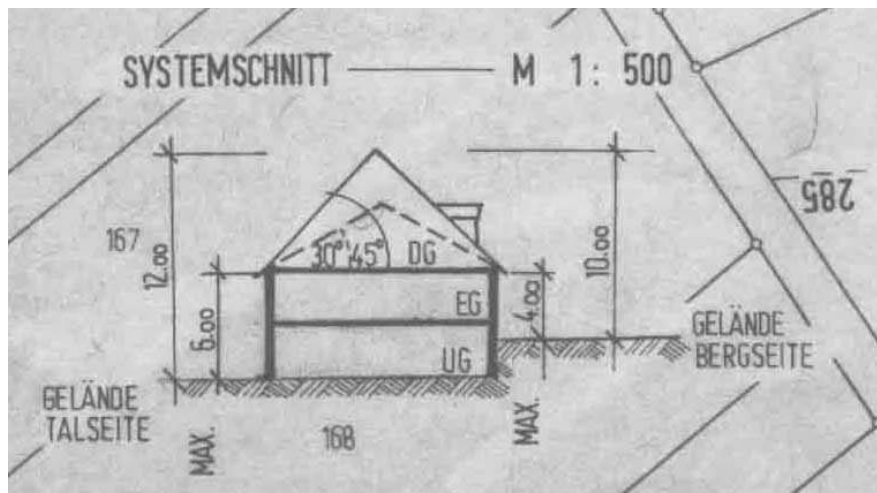
PROJEKT-NR. : 30.18
PLAN-NR. : (10.07) 6
MASSTAB : 1:1000
DATUM : 28.11.90
GRÖSSE : 115/70
BEARBEITER : 6B/MF

ENTWURF

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

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





LEGENDE



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



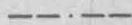
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
0,4 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
0,5 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 20 (2) BauNVO)
WD NUR WALM- UND SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
SD



ÜBERBAUBARE FLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



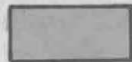
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



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



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, MISCHZONE FÜR KFZ +
FUSSGÄNGER (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



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



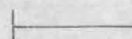
ZU ERHALTENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)



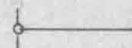
ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



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



NEUE GRENZEN



ALTE GRENZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je Baugrundstück ein freistehendes Wohnhaus oder eine Doppelhaushälfte zulässig, wobei der Grundriß so gestaltet sein muß, daß eine Aufteilung in 2 selbständige Wohneinheiten gewährleistet ist (§ 9 (1) Nr. 1, 3 + 6 BauGB).
2. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (§ 9 (2) BauGB).
3. Die ausgewiesenen Bäume und Strauchgruppen sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).
4. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölze durchzuführen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

4.1 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, hauszwetsche, Mirabelle, Quitte, Walnuß

4.2 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

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

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rose canina	- Hundsrose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

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

1. BEBAUUNG

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt auch für Garagen, bei denen in Ausnahmefällen auch Pultdächer mit einer Minstdachneigung von 20° erlaubt werden.
- 1.2 Die Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraße und FOK Erdgeschoß darf bei der bergseitigen Bebauung 3,5 m bei der talseitigen Bebauung max. 1,00 m betragen, jeweils bezogen auf die mittlere Anschlußhöhe des Grundstückes an die Straße.
- 1.3 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 6,00 m, auf der Bergseite auf höchstens 4,00 m festgesetzt.
- 1.4 Die Drenpelhöhe darf max. 1,50 m betragen.
- 1.5 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/4 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben und nur bergseitig anzuordnen. Schleppgauben sind nur bis max. 1/4 der Gebäudelänge zulässig.
- 1.6 Die Fenster sind als stehende Formate auszubilden, große Fensterflächen entsprechend zu unterteilen.
- 1.7 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptkörpers beträgt.
- 1.8 Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit geeigneten Dächern entsprechend Punkt 1.1 herzustellen.
- 1.9 Zur Farbgebung der Gebäude sind nur abgetönte Farben zulässig, reines Weiß und Volltonfarben dürfen nicht verwendet werden.
- 1.10 Die Sockel der Gebäude sind farblich abzusetzen, glasiertes Keramikmaterial ist nicht zulässig.

2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauausführung zu schützen (§ 12 (6) HBO).
- 2.2 Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesenen 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 + Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Kraftfahrzeuge, Boote, etc. ist unzulässig (§§ 67 (12) + 14 (2) HBO).

2.4 Straßenseitige Einfriedungen einschließlich Stützmauern sind bis 1,2 m zulässig. Kunststoffzeugnisse sind nicht erlaubt (§ 11 (2) HBO).

2.5 Die Zufahrten zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden (§ 10 (1) HBO).

2.6 Die als Mischzone ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind niveaugleich herzustellen und mit Pflasterbelag/ggf. Rasenpflaster zu versehen (§ 118 (1) Nr. 1 HBO).

2.7 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz (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.

3.3 Regenwasserzisternen zur Sammlung von Brauchwasser dürfen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude errichtet werden.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.7.1990
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.1.1977
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.9.1980 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG) in der Fassung vom 5.9.1986

D. HINWEIS

**DIE EINGRIFFS UND AUSGLEICHSPANUNG NACH §§ 5+6 HENatG
IST EINSCHLIESSLICH DEM LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHEN
DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT .**

AUSGLEICHSFLÄCHE : FLUR 22 FLURSTÜCK 2 ca 8000 qm

VERFAHRENSVERMERKE

DATENSPIEGEL

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am **19. Nov. 1987** beschlossen.

HONSTETTEN, DEN **28. Mai 1991**



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN/Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am **26. Juli 1988**

HONSTETTEN, DEN **28. Mai 1991**



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN/Bürgermeister

3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **14. Dez. 1988** bis **4. Feb. 1989** an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

HONSTETTEN, DEN **28. Mai 1991**



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN/ Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am **23. Nov. 1989**.. die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

HONSTETTEN, DEN **28. Mai 1991**



Der Gemeindevorstand

.....
SCHUMANN/Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung am 23. Nov. 1989 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 6. Feb. 1990 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 19. Feb. 1990 bis 30. März 1990

HÖNSTETTEN, DEN 28. Mai 1991



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN/Bürgermeister

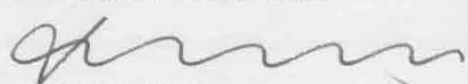
6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 28. April 1990 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

HÖNSTETTEN, DEN 28. Mai 1991



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN/Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 26. April 1990 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

HÖNSTETTEN, DEN 28. Mai 1991



Der Gemeindevorstand


.....
SCHUMANN/Bürgermeister

8. GENEHMIGUNG

9. INKRAFTTRETEN

Gemäß § 12 BauGB wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes am 13.9.91 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung, vom 13.9.91 bis 13.9.91. Der Bebauungsplan wird am 13.9.91 rechtsverbindlich.

HÜNSTETTEN, DEN 17.10.91



Der Gemeindevorstand

[Signature]

SCHUMANN/Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 22.08.1991

Az.: IV/34-61d 04/01 - Wallrabenstein-9 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

[Signature]



PLANUNTERLAGE

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

17. DEZ. 1990

BAD SCHWALBACH, DEN

1. Vorsitzender
des Rates des Gemeindekreises
Schwalbach
im Auftrag

[Signature]

