



Teil A
PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - - - - - Grenze des baulichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB bzw. § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - - - - - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - - - - - Grenze von Schutzgebieten auf Grund gesetzlicher Vorschriften
 - - - - - Grenze von Schutzgebieten auf Grund gesetzlicher Vorschriften

FESTSETZUNGSCHLÜSSEL FÜR ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

Baugruppe	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
A	WA	wird durch Bauplanung bestimmt	o
B	Fläche für Gemeinbedarf	Keine Festsetzung	

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 24 BauGB)
 I. Der Anwendungsbereich dieser Festsetzung, in Teilform ist durch den nachstehend dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt.
 II. Die Bauweise, die überbauten Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt.

AUSSEHWAND- UND FRISTICHEN
 Die erforderliche Bauspange für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Ort-Streitmäße der angrenzenden Straße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

BAUWEISE
 (§ 23 Abs. 3 BauGB)
 - - - - - im Gebiet A und B sind nur Einzelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE
 (§ 23 BauGB)
 - - - - - Baubau
 - - - - - Baubau

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - - - - - Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die zugehörige Haupt- und Nebenhausplanung sowie als Hinweis auf die durch die Bauplanung festgesetzte Ausweisung für die untergeordnete Bauweise der Baugruppe festgelegt.
 - - - - - Die Position und Ausweisung der baulichen Anlagen wird durch die zugehörige Haupt- und Nebenhausplanung festgelegt.

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - - - - - öffentl. Bauland
 - - - - - Grünflächen

ALLGEMEINE WOHNEBETTEN (WA)
 (§ 4 BauGB)
 (1) Allgemeine Wohngebäude dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Liefer- und Abfallbehälter.
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Schulen, Sporteinrichtungen
 2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. sonstige nicht einwohnerbezogene Anlagen
 4. Anlagen für den öffentlichen Verkehr
 5. Garagen
 6. Gemeinschaftsanlagen
 7. Freizeitanlagen

HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN
 (§ 19 Abs. 1 BauGB)
 - - - - - Hauptnutzung
 - - - - - Nebennutzung

BAUWEISE
 (§ 23 Abs. 3 BauGB)
 - - - - - im Gebiet A und B sind nur Einzelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE
 (§ 23 BauGB)
 - - - - - Baubau
 - - - - - Baubau

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - - - - - Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die zugehörige Haupt- und Nebenhausplanung sowie als Hinweis auf die durch die Bauplanung festgesetzte Ausweisung für die untergeordnete Bauweise der Baugruppe festgelegt.
 - - - - - Die Position und Ausweisung der baulichen Anlagen wird durch die zugehörige Haupt- und Nebenhausplanung festgelegt.

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - - - - - öffentl. Bauland
 - - - - - Grünflächen

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 Turnhalle
 Kriegerdenkmal
 Sportplatz
 Feuerwehrtank

VERBODENBLÄCHEN
 (§ 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - - - - - öffentliche Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN DEREN BODEN EINERLEICH MIT UMWELTFAHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - - - - - Information (nur in Geländeplänen zulässig)

ALLGEMEINES PFLANZGEBOT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Bäume - als Heister mindestens 200 - 300 cm hoch oder als Hochstamm mit Stammumfang 10 - 20 cm, mindestens 2 zu verpflanzen.
 Sträucher - Büsche mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 100 cm.
 Zierpflanzen - in der Höhe mindestens 30 cm.
 Die angrenzende Baumreihe kann geringfügig wegen der Lage von Laubbäumen (Zierpflanzen) in der Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Pflanzen sollen 80 cm von der Grundstücksgrenze entfernt stehen, ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten.

PRIVATE GRUNDLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 Die Grundbesitzer sind verpflichtet, die Grundflächen anzulegen und zu erhalten. Sie sind zu einem entsprechenden Aufwand, Bestimmung 10 - 20 cm, 40 - 50 cm Grundstücksfläche zu verpflanzen. Die Anlage der Grundflächen ist auf die erforderlichen Verkehrs- und Versorgungsleitungen sowie auf die erforderlichen Verkehrs- und Versorgungsleitungen abzustimmen. Die Grundflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

ÖFFENTLICHE GRUNDLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind weitgehend zu erhalten. In jeder Phase der Bauplanung sind die zu verpflanzenden Bäume und Sträucher zu erheben. Die Bäume sind in der Höhe mindestens 30 cm zu verpflanzen. Die Sträucher sind in der Höhe mindestens 100 cm zu verpflanzen. Die Grundflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

VORHANDENE VEGETATION
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind weitgehend zu erhalten. In jeder Phase der Bauplanung sind die zu verpflanzenden Bäume und Sträucher zu erheben. Die Bäume sind in der Höhe mindestens 30 cm zu verpflanzen. Die Sträucher sind in der Höhe mindestens 100 cm zu verpflanzen. Die Grundflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
 - - - - - Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die zugehörige Haupt- und Nebenhausplanung sowie als Hinweis auf die durch die Bauplanung festgesetzte Ausweisung für die untergeordnete Bauweise der Baugruppe festgelegt.
 - - - - - Die Position und Ausweisung der baulichen Anlagen wird durch die zugehörige Haupt- und Nebenhausplanung festgelegt.

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - - - - - öffentl. Bauland
 - - - - - Grünflächen

Teil B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 4 BauGB)
 Folgende auf Landesrecht beruhende Regelungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplänen aufgeführt (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 18 Abs. 4 HGO, § 1 der Verordnung über die Ausweisung von Aufwandsberechnungen in den Bebauungsplänen vom 28.01.1977).

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
 (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 HGO)
 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG
 (1) Zulässig sind:
 1. Walm- oder Walmdach (Mansardendächer) sowie Satteldächer
 2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 a) Flachdächer für untergeordnete Bauten und für Nebenanlagen bis zu 20 m Grundfläche
 b) Die zulässige Dachneigung wird in Grad oder Teilung wie folgt festgelegt:

Baugruppe	Dachform	Dachneigung	Dachstuhl
A	Walm- oder Walmdach (Mansardendächer)	30°	Zulässig sind nur Einseitendachstuhl mit einem Neigungswinkel von 1,2 bis 1,8 der Fall- oder Krümmung der oberen Dachfläche (Bauweise mit 20° Neigung). Die untere Dachfläche des Dachstuhls darf nicht über 30° übersteigen.
B	Satteldach	30°/42°	Der Abstand von der Krümmung der oberen Dachfläche zum Krümmungspunkt der unteren Dachfläche muss 2,0 m betragen. Die untere Dachfläche muss 2,0 m übersteigen.
E	Walm- oder Walmdach (Mansardendächer)	30°	Der Abstand von der Krümmung der oberen Dachfläche zum Krümmungspunkt der unteren Dachfläche muss 2,0 m betragen. Die untere Dachfläche muss 2,0 m übersteigen.

ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE
 (§ 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die erforderliche Bauspange für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Ort-Streitmäße der angrenzenden Straße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes.

Teil C
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
 - - - - - Grundbesitzgrenzen und vorhandene Grenzlinie
 - - - - - vorhandene Bauspange

Teil D
PLANRECHTLICHE GRUNDLAGEN
 BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1980 (BGBl. I S. 223), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50)
 BauGB-Maßnahmen - Maßnahmen des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
 BauNVO - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 19.12.1988 (BGBl. I S. 2965), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 PlanV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne und die Darstellung des Planstabes vom 18.12.1990

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN
 HGO - Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20.12.1993, in Kraft getreten am 01.09.1994
 HGO - Hessische Bauordnung in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. S. 99), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. S. 419)
 HENatG - Hessisches Naturschutzgesetz

Folgende auf Landesrecht beruhende Regelungen werden als Festsetzung in den Bebauungsplänen aufgeführt (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 11 Abs. 4 HGO, § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28.01.1977):
 1. Gestaltungssetzung gemäß § 11 Abs. 1 HGO
 2. Stellensatzung der Stadt der Heusenstamm aufgrund der §§ 5 und 6 des HGO in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 99) und § 23 Abs. 1 des HGO in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 479, 598) ist, geändert durch Gesetz vom 01.04.1992 (GVBl. I S. 120) beschlossen am 15.12.1993
 3. Gesetz zur Bereinigung von Investitionen und der Anweisung und Bestimmung von Wohnflächen (Investitionsrechnungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993

1994/1995 - Schutzplan des Städtebaus

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Der Landrat des Kreises
 Katasteramt Offenbach, den 06.07.1992
 Unterschrift: [Signature]

Aufstellung eingeleitet
 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.06.1990
 Heusenstamm, den 20.12.1990
 Bürgermeister: [Signature]

Die Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt mit Anhörungstermin am 15.05.1988 gem. § 3 (1) BauGB
 Heusenstamm, den 28.06.1981
 Bürgermeister: [Signature]

Offengelegt
 Nach Abstimmung mit den Bauleitungen der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 01.02.1993 bis 03.03.1993
 Heusenstamm, den 01.02.1993
 Bürgermeister: [Signature]

Beschlossen
 in Verbindung mit § 2 BauGB-Hessenrecht Gemäß § 10 BauGB als Sitzung von der Stadtverordnetenversammlung vom 21.05.1994
 Heusenstamm, den 22.05.1994
 Bürgermeister: [Signature]

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 30.09.1994 in der Zeitung Offenbach Post gemäß § 2 Abs. 6 des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in Verbindung mit § 12 BauGB bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Heusenstamm, den 30.09.1994
 1. Stadtrat: [Signature]

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 3 der Hauptsatzung der Stadt Heusenstamm I.F. vom 29.05.1977 / 04.11.1981 öffentlich ausgestellt.
 Der Bebauungsplan ist somit am 30.09.1994 rechtsverbindlich geworden.
 Heusenstamm, den 30.09.1994
 1. Stadtrat: [Signature]

HEUSENSTAMM KREIS OFFENBACH

BEBAUUNGSPLAN Nr. R. 7
 (HUBERTUSSIEDLUNG)

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

M 1 : 1000

Bearbeitet: DI [Signature] ERSTGUT
 Gezeichnet: Schw [Signature] ERSTGUT

D I N K O D I E R N
 G E L. I N G. A R C H I T E K T. B U R.
 6056 HEUSENSTAMM
 T E L. 0 6 2 6 3 6 4
 I N A U F T R A G D E R S T A D T H E U S E N S T A M M