

Gemeinde Hünstetten Ortsteil Bechtheim

Bebauungsplanergänzung

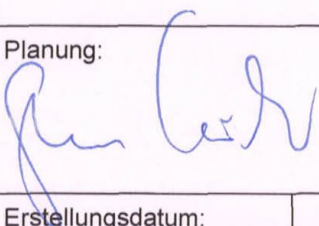
MIT INTEGRIERTEM

LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG

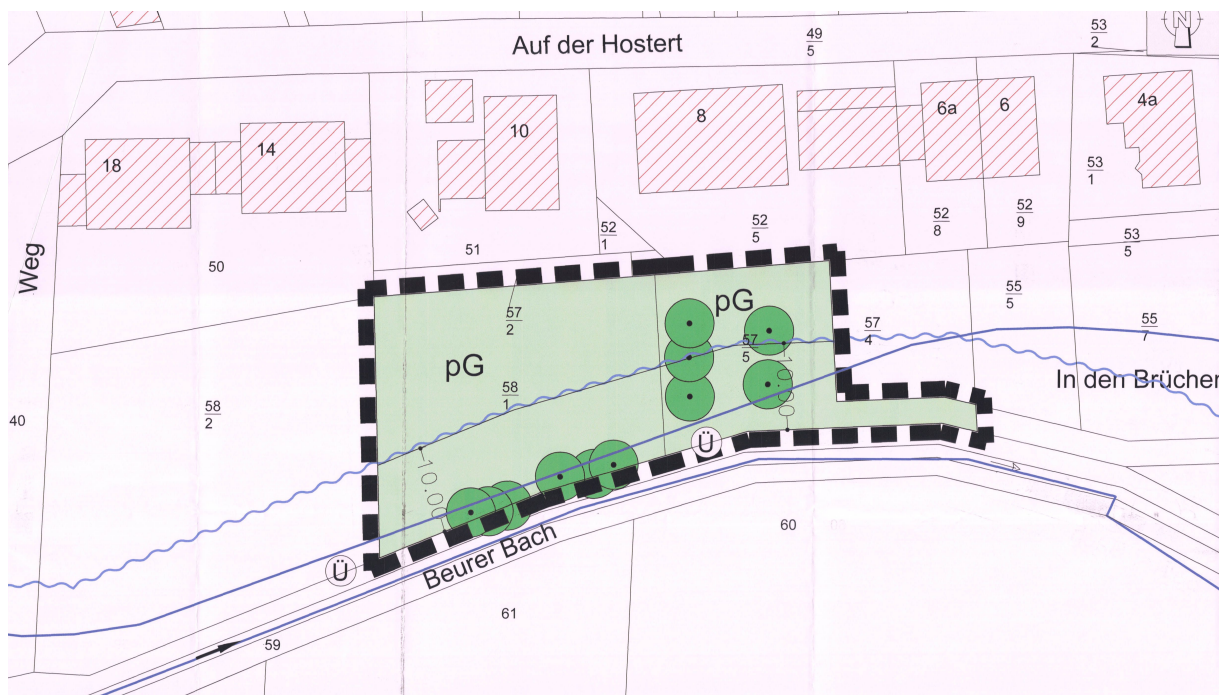
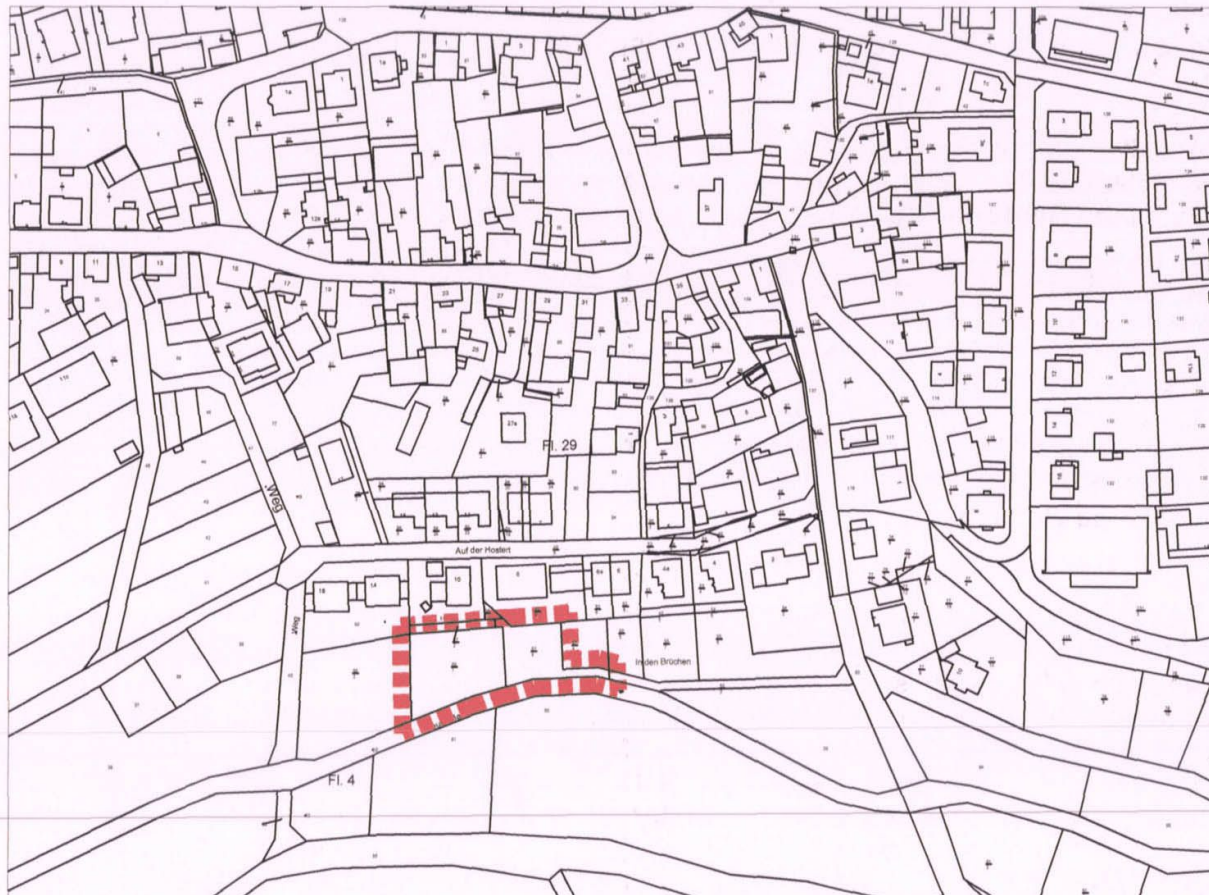
für das Gebiet

Private Grünflächen/Freizeitgärten

"In den Brüchen"

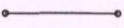
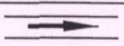
SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler  Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de		Planungsträger:  Gemeinde Hünstetten Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten	
Projektbezeichnung: Bebauungsplanergänzung für den Bereich "In den Brüchen" Ortsteil Bechtheim OG BE 11.1			
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Planungsstand: Rechtsplan	
Planungsträger: Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten  (Petr) Bürgermeister		Planung: 	
Maßstab: 1:250	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 17. Juni 2011	
Bearbeitung: H.K.		Zeichner: M.W.	

Übersichtsplan ohne Maßstab
Gemeinde Hünstetten Ortsteil Bechtheim

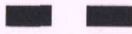


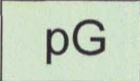
Zeichenerklärung

Katasterbestand

- z.B.: 61 Flurstücksnummer
- z.B.: Fl.4 Flurnummer
-  Flurstücksgrenze
-  Fließgewässer (Beurer Bach)

Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

 private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
Zweckbestimmung: "Freizeitgärten"

 Erhaltung von Bäumen [§ 9 (1) 25b BauGB]

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

 Uferbereich gemäß § 12 HWG

 Überschwemmungsgebiet gemäß § 13 HWG

Flächendisposition (ca. Angaben)

Grünfläche

private Grünfläche = 1.270 m²
Zweckbestimmung: "Freizeitgärten"

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Private Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche, Eigentümergeärten, mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt.

2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen sind nur außerhalb des 10 m breiten Uferbereiches zulässig

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Gartenlaube oder Gartenhütte

Zulässig ist pro eigenständig genutzten Gartengrundstück eine Gartenlaube oder Gartenhütte. Der umbaute Raum darf maximal betragen:

25 m³

Terrassen und überdachte Terrassen sind dabei anzurechnen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Kleingewächshäuser bis maximal 12 m³ umbauter Raum sind zulässig und auf die maximal zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.

Die Gartenlauben und Gartenhütten sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt dienen. Nicht zulässig sind entsprechend insbesondere Feuerstätten und stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.

Das Auf- und Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Metallcontainern ist unzulässig.

Kleine Biotopeiche sind auch in Folienausführung zulässig.

3.0 Dachflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben oder Gerätehütten anfallende Niederschlagswasser ist in Behältnissen mit Deckel (Regentonne) oder Teichen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden.

4.0 Wege/Stellplätze

4.1 Gartenwege

Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB:

Gartenwege sind max. in einer Breite von 1 m zulässig, wobei wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen sind. Graswege sind zu bevorzugen.

4.2 Stellplätze

Festsetzungen gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB:

Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

5.0 Pflanzerhaltung und sonstige Pflanzgebote (Ausgleichsplanung)

Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB für die private Grünfläche a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB, zur Berücksichtigung des § 1 a (3) BauGB (Ausgleich).

- 5.1. Die dargestellten heimischen Laub und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.2. Die Neupflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z.B. Thuja, Säulenzypresse u.ä.) ist unzulässig.
- 5.3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein groß-kroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
- 5.4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
- 5.5. Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben oder Gerätehütten sind zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauweise

Die zulässigen Gartenlauben oder Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten und in gedeckter Farbgebung (z.B. dunkelgrün und braun), die sich der Umgebung anpasst, zu streichen.

2. Einfriedung

Gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB sind Einfriedungen nur als Knotengitter-, als ortstypische Holzstaketen- oder Maschendraht-zaun nur außerhalb des Uferbereiches zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zaunsockel sind unzulässig. Lebendeinfriedungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Crataegus spec	–	Weißdorn
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Taxus baccata	–	Eibe

Neben diesen für Schnithecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.

Gemäß dieser Festsetzung sind vorhandene Abpflanzungen, insbesondere Thuja und Fichtenbestände, mittelfristig und möglichst abschnittsweise umzuwandeln.

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind [§ 9 (6) BauGB]

Hessisches Wassergesetz

Die rechtlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Ökologie der Gewässer (§ 22 und § 23 HWG, sowie § 78 WHG) sind im Punkt 13.6 der Begründung wiedergegeben. Hieraus ergeben sich für den 10 m breiten Uferbereich und das Überschwemmungsgebiet nachfolgende Verbote:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. I S. 235) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Festsetzungen speziell für das Gartengebiet

Für den 10 m breiten Uferbereich gelten weiterhin nachfolgende Festsetzungen:

- es dürfen keine Gartenlauben oder Gerätehütten errichtet werden
- es dürfen keine Kompostieranlagen errichtet werden
- es ist eine dauerhafte Vegetationsdecke (Wiese, Rasen, Gehölz etc.) zu erhalten
- es dürfen keine Zäune errichtet werden, eine Lebendeinfriedung z. B. mit Hainbuchen- oder Ligusterhecken ist möglich, ebenso ist die Errichtung eines lebenden Zaunes möglich
- der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt
- das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist untersagt, bereits vorhandene Nadelbäume sind mittelfristig zu entfernen bzw. durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen
- Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig

D. Hinweis:

1. Das anfallende organische Material ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu kompostieren, jedoch nicht im Uferschutzstreifen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. Für zwei vorhandene Wildkirschen im Grenzbereich zum Grundstück "Auf der Hostert 8" sind im Falle einer Fällung Ersatzpflanzungen unter Einhaltung der zulässigen Grenzabstände vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), geändert durch Artikel 4 des Gesetzess vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 01. März 2010).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1999 i. d. F. vom 24. Februar (BGBl. I S. 94 m. w. v. 01. März 2010).

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz 28. September 2005 (GVBL, Nr. 23, S. 662), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631, 632), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716, 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, geändert durch Art. 2 Änderung vom 15. November 2007 (GVBL. I S. 757) Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBL I S. 142, GVBL II S. 331–1), zuletzt geändert am 24. März 2010 (GVBl I S. 119).

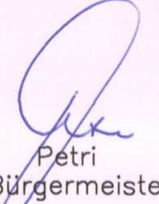
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), geändert am 19. November 2007 (GVBl. I S. 792), geändert 4. März 2010 (GVBl. I S. 85), zuletzt geändert am 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 23 S. 548 ff.) in Kraft getreten am 24.12.2010.

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG)

vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Bekanntmachung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	28.02.2011
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	17.03.2011 bis 18.04.2011
3. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	17.03.2011 bis 18.04.2011
4. Wertung der Anregungen	16.06.2011
5. Beschluss der Bebauungsplanergänzung	16.06.2011
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	16.06.2011
Ausgefertigt 4. Juli 2011 Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 4. Juli 2011   Petri –Bürgermeister–	
7. Orstübliche Bekanntmachung der Bebauungsplanergänzung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss der Bebauungsplanergänzung durch die Gemeindevertretung wurde am 18. Aug. 2011 orstüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den 18. Aug. 2011   Petri –Bürgermeister–	