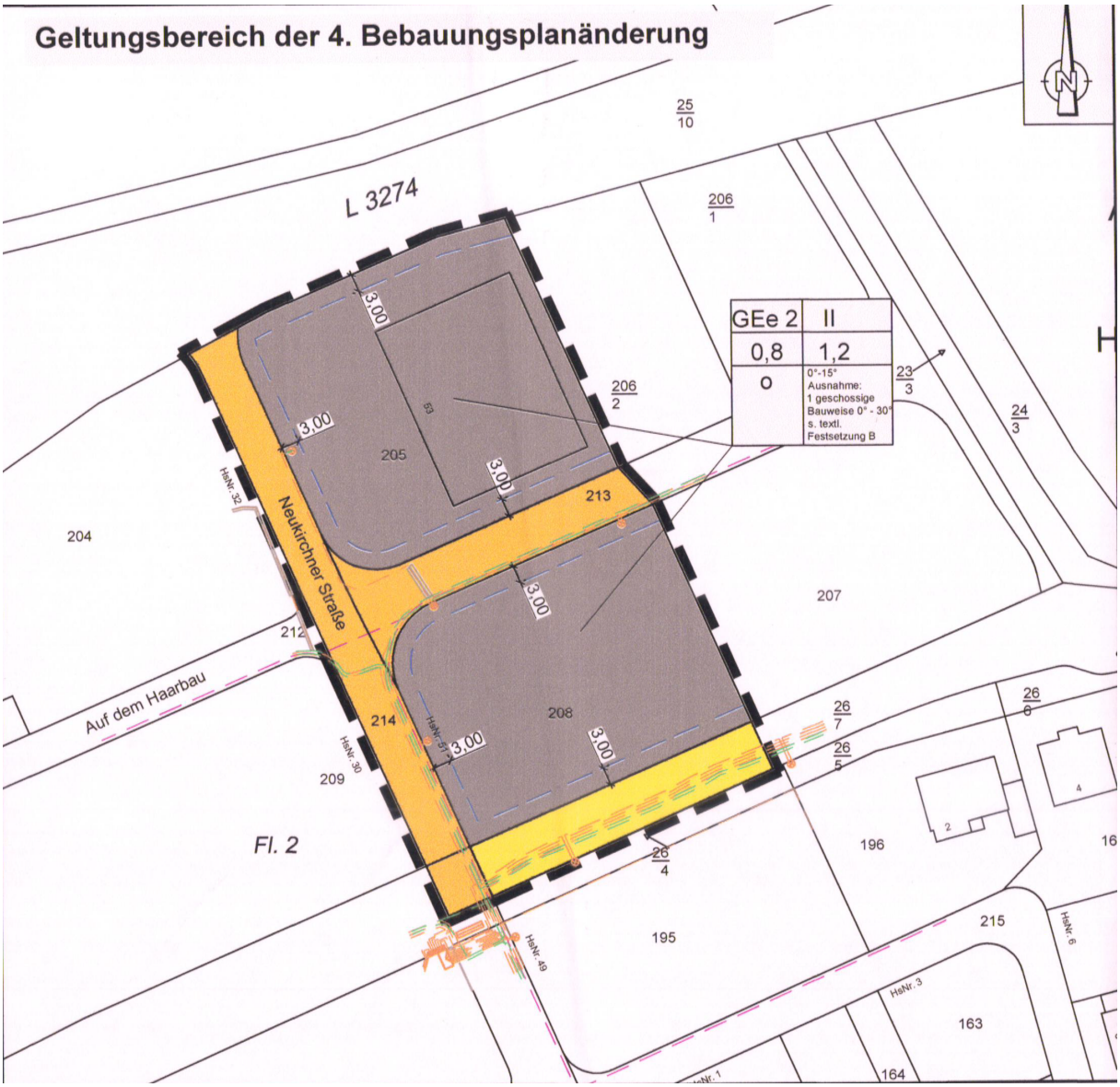
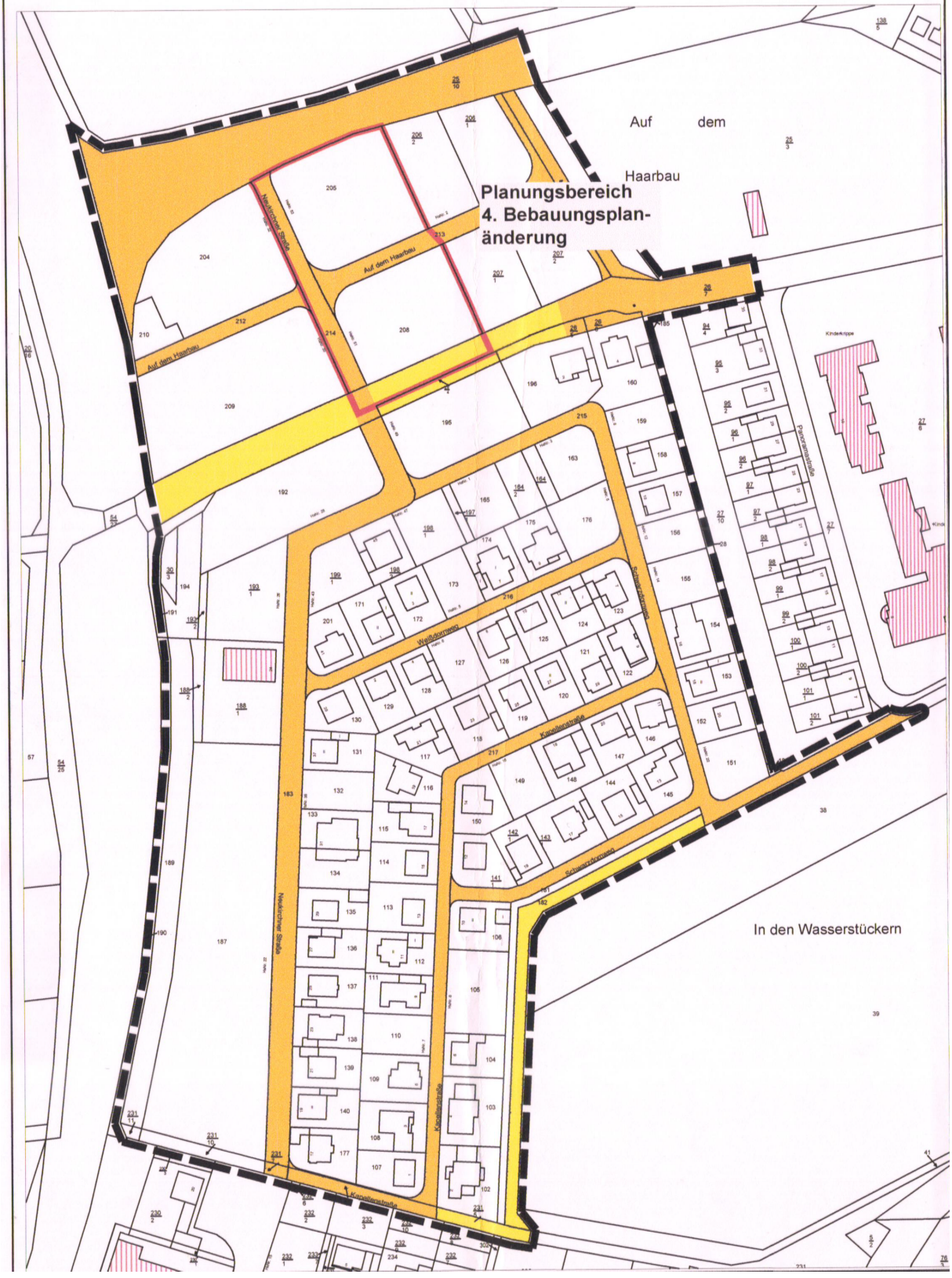
Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Görsroth
4. Bebauungsplanänderung
„Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau“
Für das Gebiet "Flur 2 Flurstück 205 und 208"



Übersichtsplan Katasterdarstellung Gesamtgeltungsbereich Bebauungsplan "Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau": Lage des Plangebietes

Maßstab: 1:2000



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: *Fl. 2* Flurnummer

z.B.: 208 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Festsetzungen

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

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 [§ 8 BauNVO]

GEe 2	II
0,8	1,2
o	0°-15° Ausnahme: 1 geschossige Bauweise 0° - 30° s. textl. Festsetzung B

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB], besonderer Zweckbestimmung
hier: Wirtschaftsweg, Rad- und Wanderweg, Oranier-Route

unterirdische Leitung der Telekom

unterirdische Leitung der Syna Strom

unterirdische Leitung der Syna Gas

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Hinweis:
geänderte Passagen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt.

Änderung:
Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen zum GEe 2, Geltungsbereich wie in der Plankarte dargestellt, werden wie folgt geändert

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die rechtskräftigen Höhenfestsetzungen für den Planbereich aufgeführt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoß-flächenzahl	Zahl der Voll-geschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
Gewerbegebiet, eingeschränkt GEe 2 § 8 BauNVO	0,8	1,2	II	o (offene Bauweise)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 3. Tankstellen 4. Anlagen für sportliche Zwecke. Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO werden ausgeschlossen: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. 3. Vergnügungsstätten Ausdrücklich zulässig sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO: 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) 4 BauNVO sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

GEe 2

- maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad. FH max = 12 m
- bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von bis zu 30° zulässig wobei die Firsthöhe 9 m nicht überschreiten darf. FH max = 9 m

Definition und Ermittlung von Höhenbezugspunkt - und Firsthöhen

Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen sowie technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension bleiben hierbei unberücksichtigt.
Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der hinteren Kante Gehweg der jeweils höchsten, direkt das Grundstück flankierenden Erschließungsstraße, unabhängig von der Positionierung der Zufahrt.

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

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

1. Bauform

Dächer

GEe 2

- Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) zulässig.
- Bei eingeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von bis zu 30° zulässig wobei die Firsthöhe 9 m nicht überschreiten darf.
- Bei eingeschossiger Bauweise sind Gauben mit einer Breite von bis zu einem Drittel der Trauflänge des Daches zulässig.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

C. Immissionsschutz für die Sondergebietsflächen und die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

F. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

G. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

H. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

I. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Die Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12. 2015 (BGBl. I. S: 2490).

Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609).

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl S. 618).

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Hessen
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 2015 S.218)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. 1 S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (BGBl I. S. 1764).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 BauGB]	22.09.2016
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellugsbeschlusses Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	30.09.2016 04.10.2016
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	17.10.2016 bis 18.11.2016
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	17.10.2016 bis 18.11.2016
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	15.12.2016
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	17.01.2017
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	15.12.2016

8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten

Hünstetten, den 13.12.2016

Gemeinde Hünstetten 2 Rheingau-Taunus-Kreis

Jan Kraus
- Bürgermeister -

9. Ortsübliche Bekanntmachung der 4. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss der 4. Bebauungsplanänderung wurde am18.01.2017 und am 20.01.2017 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Hünstetten, den 06.02.2017

Gemeinde Hünstetten 2 Rheingau-Taunus-Kreis

Jan Kraus
- Bürgermeister -

0640 19.4

Planung:	Planungsträger:
Ingenieurbüro **Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr** **S**tadtplanung **L**andschaftsplanung **E**rschliessung Fichtenhof 1, 35796 Weinbach Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de	**Gemeinde Hünstetten** Im Lagersboden 5 65510 Hünstetten

Projektbezeichnung:	4. Bebauungsplanänderung „Im Langzahl - In den Pfützstückern - Auf dem Haarbau“ für den Bereich "Flur 2 Flurstück 205 und 208" Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Görsroth
Planbezeichnung: 4. Bebauungsplanänderung	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1
Erstellungsdatum: 19.12.2016	
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.

M:\Bauleitplanung\Hünstetten\Görsroth\Im Langzahl-In den Pfützstückern\5. Änderung\Rechtsplan\B-Plan.dwg