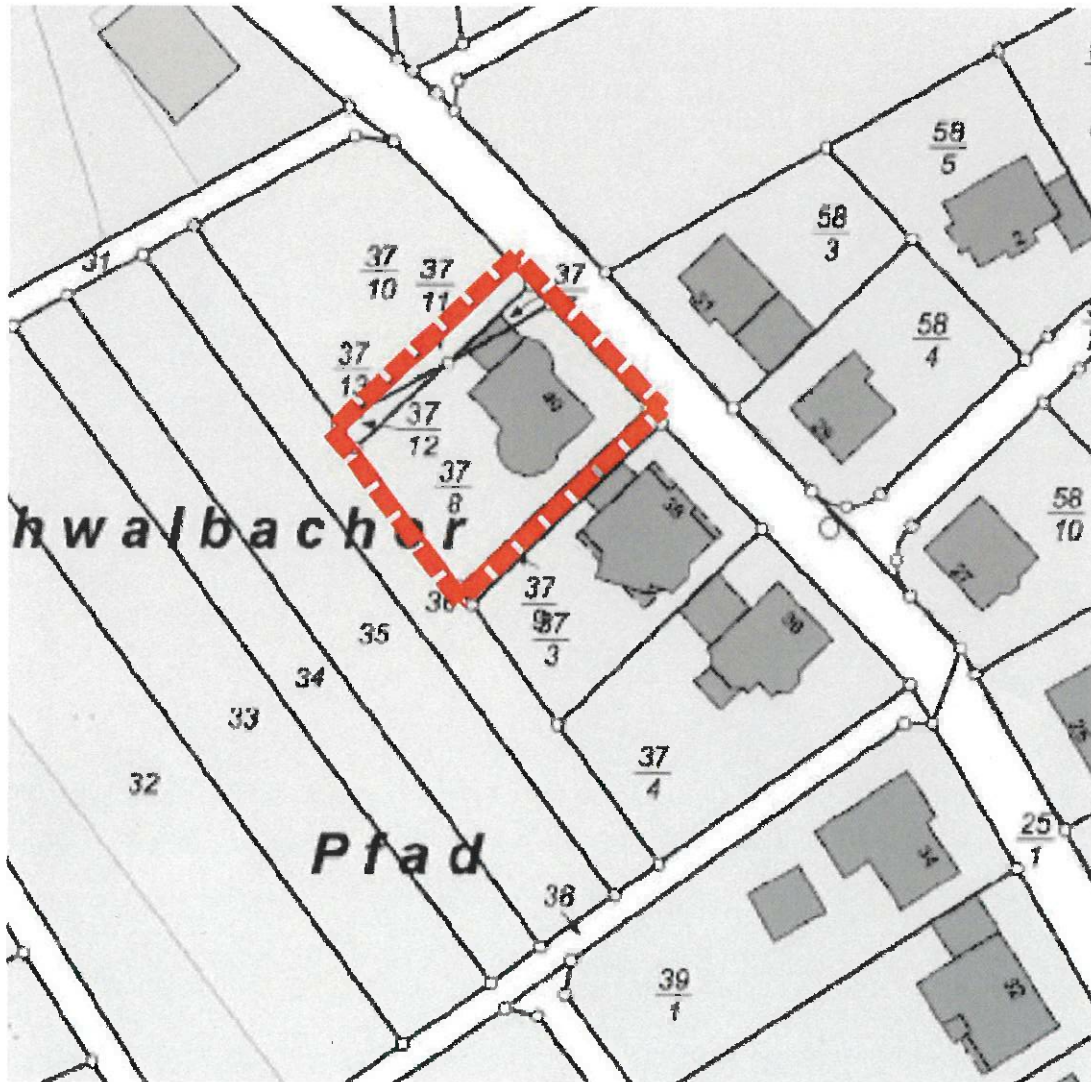


Hünstetten - Limbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Höhenstraße 40



1. BEGRÜNDUNG
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 19.05.2022 /GP



INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	2
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
3. HINWEISE	5
4. RECHTSGRUNDLAGEN	6
5. VERFAHRENSVERMERKE.....	8

6. PLANGRUNDLAGEN

6.1 URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN einschl. ÄNDERUNG	M. 1 : 1.000
6.2 ÄNDERUNG	M. 1 : 1.000

1. BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan AM KETTERNWALBACHER PFAD / DAUMRICH im Ortsteil Limbach in der Gemeinde Hünstetten soll in einem Teilbereich geändert werden. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt den Titel „Vorhabenbezogener Bebauungsplan HÖHENSTRAßE 40“.

Zwischen der Gemeinde Hünstetten und dem Vorhabenträger wurde ein separater Durchführungsvertrag geschlossen, der seit dem 01.07.2020 Rechtskraft besitzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 37/7, 37/8, 37/11 und 37/12 in der Flur 32. Das Bau-Grundstück ist bereits mit einem Doppelhaus bebaut. Nach der Fertigstellung wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben Höhenstraße 40 teilweise mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Einklang steht. Dies betrifft

- die Höhenlage baulicher Anlagen sowie
- die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Um eine nachträgliche Legalisierung des abgeschlossenen Bauvorhabens zu erreichen, werden 2 Textliche Festsetzungen an den inzwischen hergestellten Bauzustand angepasst. Die Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen bewegen sich im marginalen Bereich und sind insofern ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Hierzu wird die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (Nr. A.2 im ursprünglichen Bebauungsplan AM KETTERNSCHWALBACHER PFAD / DAUMRICH) für die betreffenden Flurstücke geändert. Im ursprünglichen Bebauungsplan vom 23.07.1999 ist im vierten Spiegelstrich aufgeführt, dass die Fußbodenoberkante bei der talseitigen Bebauung auf der Höhe des Bezugspunktes und bis zu 0,50 m darüberliegen darf. Die Änderung sieht vor, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bei der talseitigen Bebauung um 0,50 angehoben wird, also von 0,50 m auf 1,00 m über dem Bezugspunkt (Straßenniveau). Grund dafür ist, dass im Zuge der Aushubarbeiten auf eine größere Felsplatte gestoßen wurde und diese nur unter erheblichem Mehraufwand zu beseitigen gewesen wäre. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe wurden seinerzeit eingehalten und müssen nicht verändert werden.

Ferner wird eine Abweichung bei der Überschreitungsmöglichkeit von der überbaubaren Fläche, welche im ursprünglichen Bebauungsplan durch eine Baugrenze gekennzeichnet wurde, festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist im ersten Spiegelstrich bei Nr. A.4 festgesetzt, dass ein Überschreiten, der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenvorsprünge, Erker, Vorbauten, Balkone, angebaute Garagen, etc. zulässig ist, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 – bei Balkonen max. 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

Die Überschreitung der Festsetzung Nr. A.4 des ursprünglichen Bebauungsplanes ist zulässig, sofern sich das Bauvorhaben in die umgehende Bebauung einfügt und der Gegenstand der Überschreitung von der Erschließungsstraße (= Höhenstraße) aus nicht oder nur in geringem Maße einsehbar ist. Demnach darf der Balkon auf der Nordwestseite des Gebäudes auf einer Länge von 3 m um 1,53 m und auf einer Länge von 3,10 m um 2,65 m auskragen.

Im Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan AM KETTERNSCHWALBACHER PFAD / DAUMRICH wurde in der Planzeichnung eine Angleichung der Baugrenze und Grundstücksgrenze analog zur zwischenzeitlich durchgeführten Umlegung und Bebauung vorgenommen.

Die Flurstücke 37/11 und 37/12 wurden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Ketterschwalbacher Pfad / Daumrich“ im Ortsteil Limbach bereits als Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 des Durchführungsvertrages vom 01.07.2020 ergeben sich für die Flurstücke 37/11 und 37/12 die nachfolgend genannten Vorgaben:

- a) Die Flurstücke 37/11 und 37/12 dürfen nicht grundbuchamtlich mit den unter § 1 Abs. 1 genannten Flurstücken 37/7 und 37/8 des Durchführungsvertrages vom 01.07.2020 vereinigt werden. Auf der Grundlage der jetzigen Nutzungsart (öffentliche Grünfläche, Streuobstwiese) ist eine Vereinigung nicht möglich. Die Flurstücke bleiben eigenständige Grundstücke.
- b) Die Flächen bleiben als Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestehen, sodass an den Flächen nichts verändert werden darf (keine Bebauung, Versiegelung, Lagerplatz für Holz etc.). Bei den Flächen handelt es sich um kein Bauland und die Flächen sind und werden daher auch nicht erschlossen.
- c) Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Ketterschwalbacher Pfad / Daumrich“ sind einzuhalten.
- d) Die Flächen behalten ihre öffentliche Widmung.
- e) Die Flächen müssen extensiv bewirtschaftet werden und dürfen nur dreimal jährlich (Anfang Juni, im August und Ende September) gemäht werden.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HÖHENSTRAßE 40 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren richten sich nach § 13 (2) + (3), Satz 1 BauGB. Dies bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen bezüglich der naturschutzrechtlichen Kompensation.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Die Fußbodenoberkannte (FOK-EG) darf bei der falseitigen Bebauung auf der Höhe des Bezugspunktes und bis max. 1,00 m darüberliegen.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14 + 23 BauNVO

Ein Überschreiten, der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenvorsprünge, Erker, Vorbauten, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 – bei Balkonen max. 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Von dieser Festsetzung kann in Bezug auf Balkone abgewichen werden, wenn sich das Bauvorhaben in die umgebende Bebauung einfügt und der Gegenstand der Überschreitung von der Erschließungsstraße (= Höhenstraße) aus nicht oder nur in geringem Maße einsehbar ist. Der Balkon auf der Nordwestseite des Gebäudes darf auf einer Länge von 3 m um 1,53 m und auf einer Länge von 3,10 m um 2,65 m auskragen.

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

- Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die als zu erhaltend ausgewiesenen Obstbäume sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.
- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzenperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A.10.1 – A.10.6 des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).
- Auf den Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung SW = Streuobstwiese sind hochstämmige Obstbäume gem. Punkt A.10.2 des ursprünglichen Bebauungsplanes unter Verwendung alter, heimischer Obstsorten im Pflanzraster von 12 x 12 m anzupflanzen. Die extensive Wiesenfläche ist mit hohem Kräuteranteil zu entwickeln.

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

OBSTBÄUME

Mindestgröße

- Hochstamm 2 x. v.
- APFELSORTEN
 - Baumanns Renette
 - Bohnapfel
 - Brettacher
 - Gelber Edelapfel
 - Jakob Fischer
 - Kaiser Wilhelm
 - Oldenburger
 - Ontarioapfel
 - Schöner von Boskoop
 - Winterrambour
- BIRNENSORTEN
 - Bosc`s Flaschenbirne
 - Gute Luise
 - Gute Graue
 - Schweizer Wasserbirne
- KIRSCHSORTEN
 - Büttners Rote Knorpelkirsche
 - Große Schwarze Knorpelkirsche
 - Hedelfinger
 - Schneiders Späte Knorpelkirsche
- ZWETSCHGENSORTEN
 - Bühler Frühzwetschge
 - Hauszwetschge

etc.

3. HINWEISE

Alle weiteren hier nicht aufgeführten zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes AM KETTERNSCHWALBACHER PFAD / DAUMRICH behalten ihre Gültigkeit und sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)..
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378f).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. I S. 318).

- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.06.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), geändert durch Gesetz vom 19.06. 2019 (GVBl. I S. 160).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05 2018 (GVBl. S. 198).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

5. VERFAHRENSVERMERKE

5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat am 19.12.2019 gem. § 12 BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2021.

5.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.12.2021 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 02.02.2022 abzugeben.

5.3 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat am 19.12.2019 die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 02.02.2022 zu jedermanns Einsicht.

5.4 PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten in ihrer Sitzung am 19.05.2022 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

5.5 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

HÜNSTETTEN, den 30.05.2022



Gemeinde HÜNSTETTEN


KRAUS
Bürgermeister

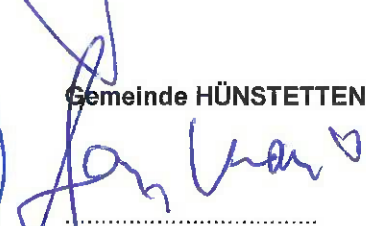
5.6 AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN, den 30.05.2022



Gemeinde HÜNSTETTEN


KRAUS
Bürgermeister

5.7 INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.07.2022 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

HÜNSTETTEN, den 28.07.2022



Gemeinde HÜNSTETTEN


KRAUS
Bürgermeister

