

HÜNSTETTEN - OBERLIBBACH

Bebauungsplan AM SCHEHLENBERG/AM LINDENBERG

2. Änderung + Ergänzung

PROJEKT-NR. : 31.54

PLAN-NR. : 8

MASSSTAB : 1 : 1.000

DATUM : 12.12.2012

GRÖSSE : 800 x 594

BEARBEITER : AW

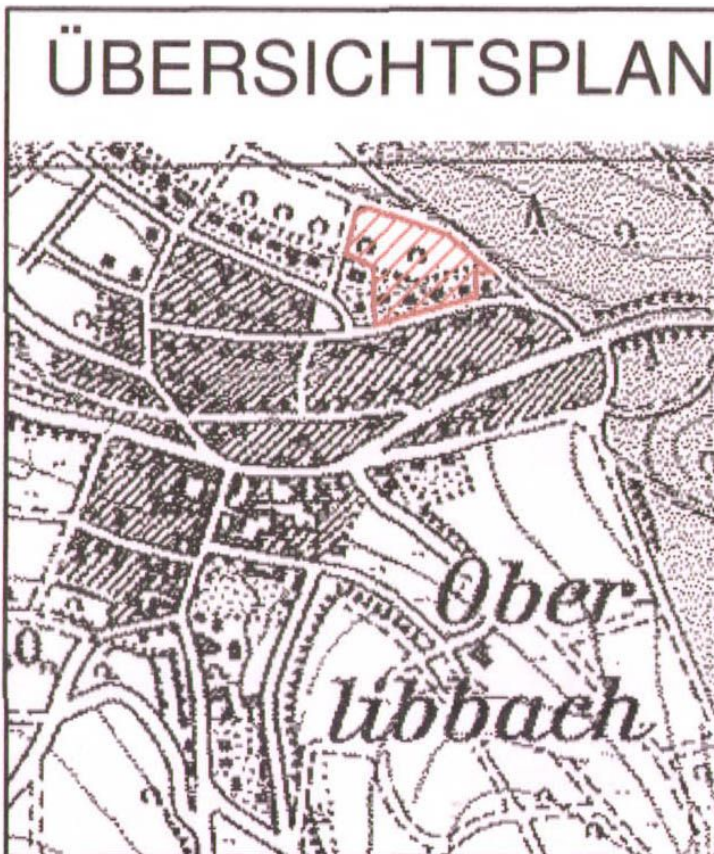
GP

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB



ohne Maßstab



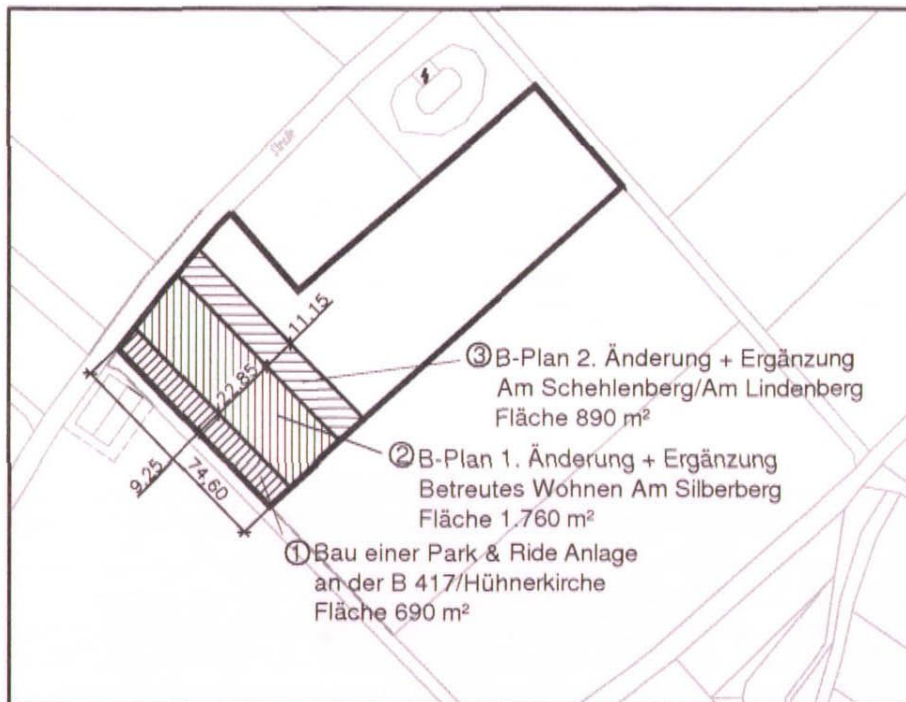
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ÖKOKONTO GEM. AARBERGEN-KETTENBACH, FLUR 4, FLST. 48/2 tw.

2.500



ohne Maßstab



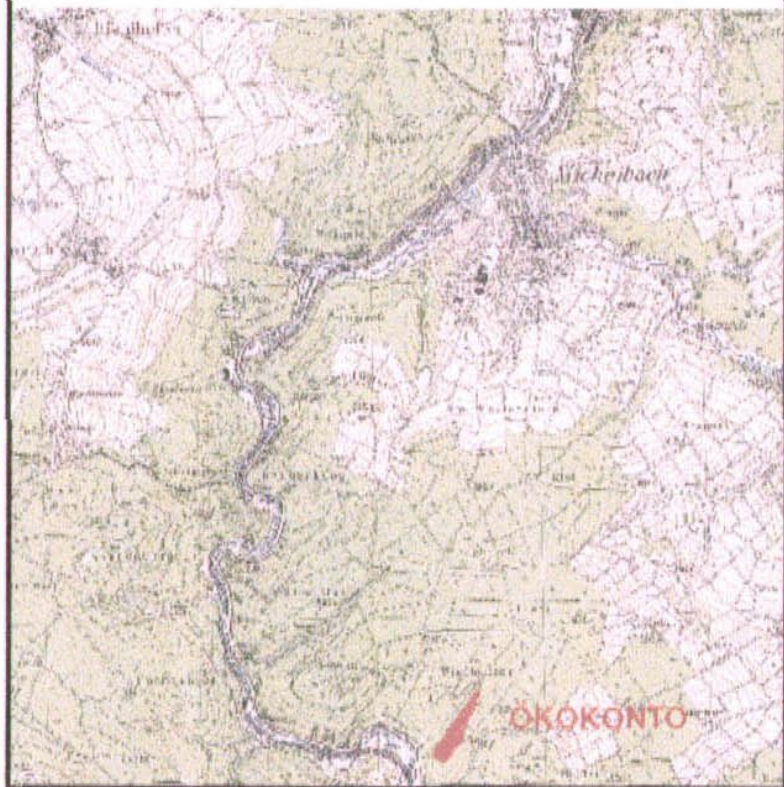
Maßstab 1 : 2.500

ohne

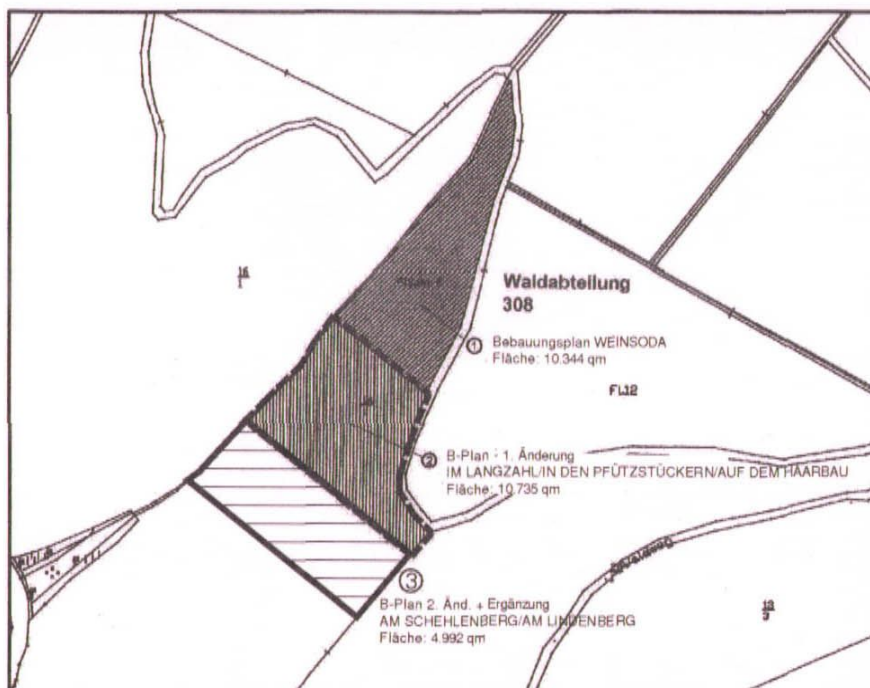
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
ÖKOKONTO GEM. HOHENSTEIN-HOLZHAUSEN, FLUR 12, FLST. 14/1 tw.

2.500

ÜBERSICHTSPLAN



ohne Maßstab



Maßstab 1 : 2.500

ohne

LEGENDE

WA	
0,4	0,5
I	o
ED	SD/WD 30°-40°
b: FH=max. 8,0 m	
b2: FH=max. 8,0 m	

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 0,4 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- 0,5 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- I MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- WD ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH
- ED NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- 30-40° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- b bergseitige Bebauung
- b2 bergseitige Bebauung in zweiter Reihe
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

-  ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
-  NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-  BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG:
-  HAUSGARTEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

-  VORHANDENE KATASTERGRENZE
-  VORHANDENE GEBÄUDE
- 222 FLURSTÜCKSNUMMER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Für den Geltungsbereich der 2. Änderung + Ergänzung des Bebauungsplanes wird weder eine Mindest- noch eine Maximalgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V. MIT §§ 16 + 18 BAUNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
- Die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen im WA b2 bezieht sich auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG).

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (3) Nr. 1 BauGB I. V. mit § 18 (1) BauNVO + § 10 (3) LBauO

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
- Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß (FOK EG) der als bergseitig („b“) festgesetzten Bebauung darf maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß (FOK EG) der als bergseitig („b2“) festgesetzten Bebauung darf maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BauGB)

- Auf der PRIVATEN GRÜNFLÄCHE, Zweckbestimmung HAUSGARTEN, ist die nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf oder zur Erholung zulässig.
- Auf der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung HAUSGARTEN, sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig:
 - eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
 - weitere Befestigungen bis zu insgesamt 25 m² überbaute/befestigte Fläche. Teilversiegelte Beläge werden mit dem Faktor 0,5 berechnet.

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

§ 1 a (3) BauGB I.V. mit §§ 9 (1 a) + 135 a BauGB

- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahme zu 100 % den durch die privaten Baumaßnahmen im WA-Gebiet („b2“) einschließlich der PRIVATEN GRÜNFLÄCHE entstehenden Eingriffen zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 81 HBO

1. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 81 (1) NR. 3 HBO)

- Innerhalb des Baufensters „b“ / „b2“, der seitlichen (östlichen und westlichen) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten in einem maximalen Abstand von der nördliche Baugrenze von 4 m sind in Abweichung von der HBO Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein, Sichtmauerwerk oder Drahtschotterkörben bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Bei einer Höhe von mehr als 2,00 m sind sie mit Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis unverzüglich anzuzeigen.

2. ABFALLWIRTSCHAFT

- Abfallbehälter der zweiten Baureihe müssen zur Entleerung an die Hauptschließungsstraße (Lindenstraße) gebracht werden, da die Müllabfuhr keine privaten Zuwegungen befährt.

3. SICHERSTELLUNG DES ZWEITEN RETTUNGSWEGES

- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg sicherzustellen.
- Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

4. GÜLTIGKEIT DER URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN

- Alle weiteren rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen, Bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweise behalten ihre Gültigkeit.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen geändert und ergänzt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. S. 2557).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (GVBl. I S. 1986).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), zuletzt geändert durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 5482).
- Hessisches Forstgesetz i.d.F. vom 10.09.2002 (GVBl. Nr. 24 S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 434f).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 144).
- Hessisches Straßengesetz i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 817).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 15.12.2011 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 16.05.2012 bis einschließlich 04.06.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.05.2012 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 04.06.2012 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.06.2012 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 10.08.2012 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 09.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.07.2012 bis einschließlich 20.08.2012 zu jedermanns Einsicht.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.10.2012 erneut an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 23.11.2012 abzugeben.

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat am 30.08.2012 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.10.2012 bis einschließlich 23.11.2012 zu jedermanns Einsicht.

8. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) I.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.12.2012 alle eingegangenen Anregungen geprüft.

9. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde HÜNSTETTEN hat in ihrer Sitzung am 13.12.2012 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

10.AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

HÜNSTETTEN, den

4. Jan. 2013

Gemeinde HÜNSTETTEN

PETRI

Bürgermeister



11.INKRAFTTRETEN

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

13. Mai 2013

Gemeindevorstand
der Gemeinde
Hünstetten

(Petri)

Bürgermeister

