

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:

3. vereinfachte Bebauungsplanänderung für den Bereich

"Am Schehlenberg II"

Ortsteil Oberlibbach

Planbezeichnung:

3. vereinfachte Bebauungsplanänderung

Planungsstand:

Rechtsplan

Planungsträger:

(Petri)
Bürgermeister

Planung:

[Handwritten signature]

Maßstab:

1:1000

Plan-Nr.:

1

Erstellungsdatum:

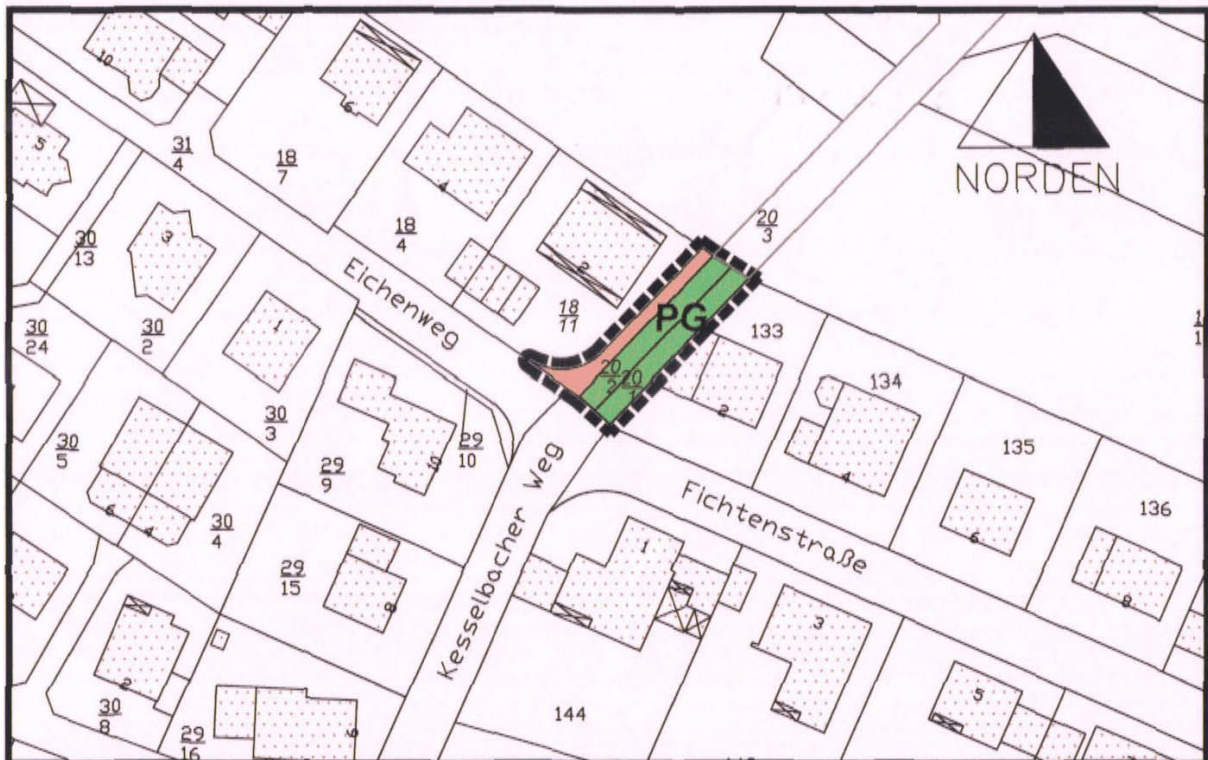
6. März 2012

Bearbeitung: H.K.

Zeichner: M.W.

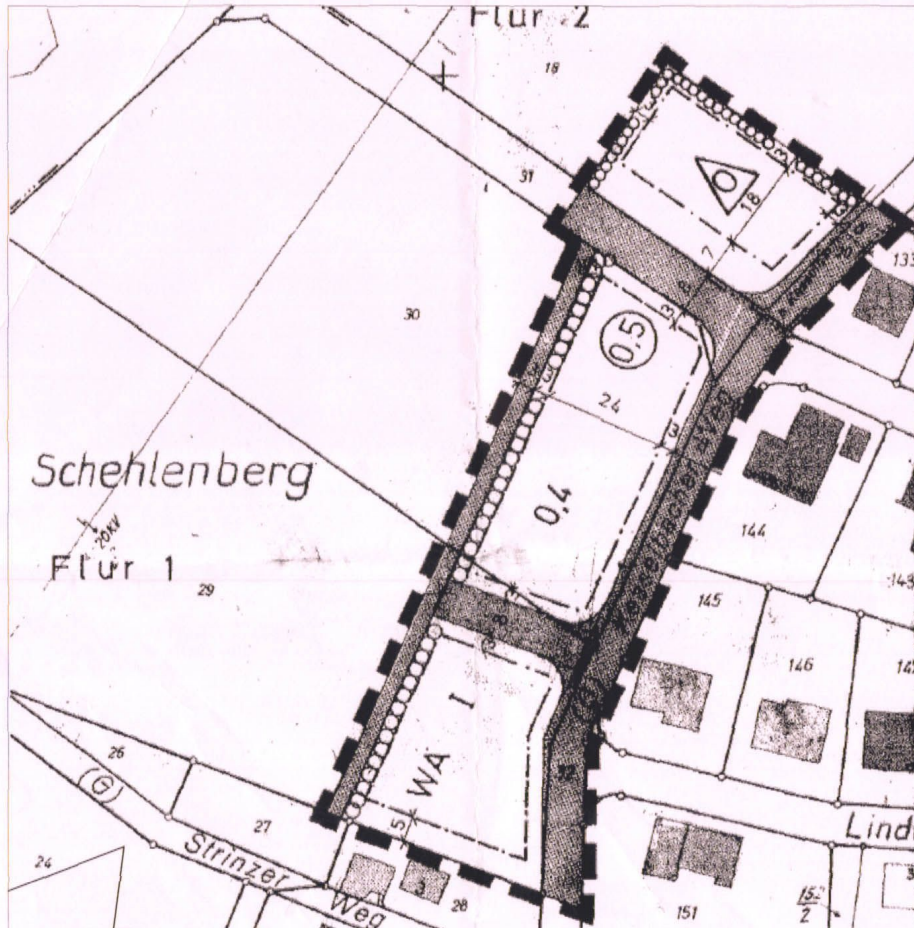
Teilbereich der Änderung

Maßstab: 1:1000



Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan 2. Änderung
der Gemeinde Hünstetten Ortsteil Oberlibbach
Für das Gebiet "Am Schehlenberg II"

Maßstab: ca. 1:1000



ART DER BAULICHEN
NUTZUNG:

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN
NUTZUNG:

i Zahl * der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl
0,5 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN,
BAUGRENZEN:

△ Offene Bauweise (nur Einzel-
und Doppelhäuser zulässig)

----- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN:

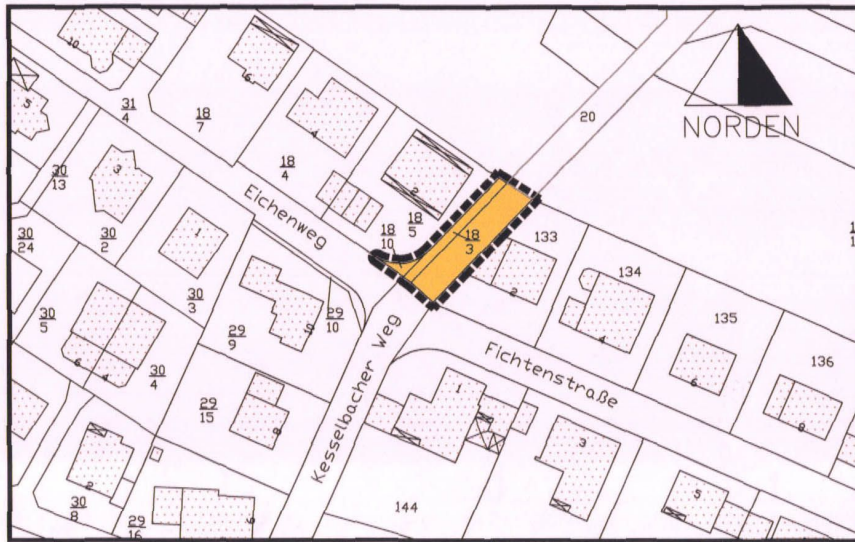
▨ Straßenverkehrsflächen

▬ Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

○○○○ Randbepflanzung

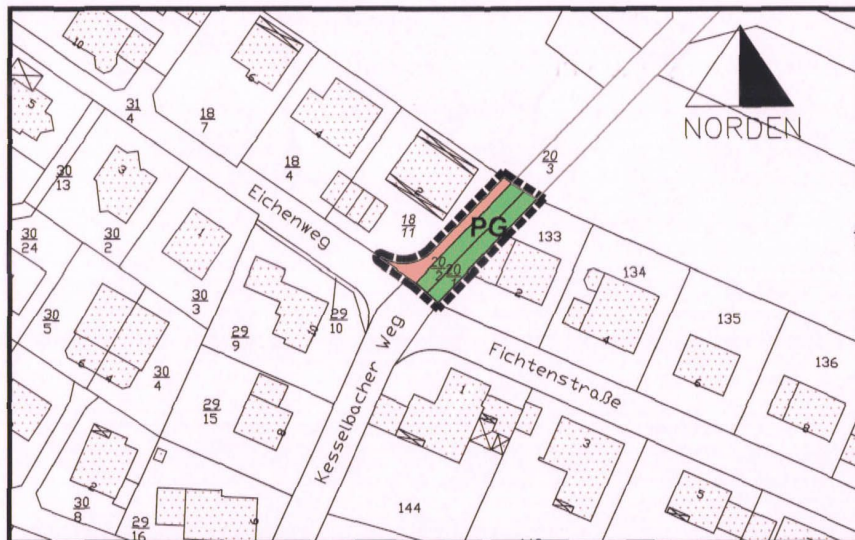
2. Bebauungsplanänderung
der Gemeinde Hünstetten Ortsteil Oberlibbach
Für das Gebiet "Am Schehlenberg II",
Teilbereich der Änderung

Maßstab: 1:1000



3. vereinfachte Bebauungsplanänderung
der Gemeinde Hünstetten Ortsteil Oberlibbach
Für das Gebiet "Am Schehlenberg II",
Teilbereich der Änderung

Maßstab: 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 2

Flurnummer

z.B.: 20

Flurstücksnummer

—○—○—

Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Festsetzungen



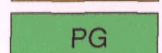
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
[§ 9 (7) BauGB]



Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB], hier: Private Grünfläche

Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

Die Grundflächen der Nebenanlagen dürfen insgesamt nur 1/10 der des Hauptgebäudes betragen.

Die Höhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m nicht überschreiten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind als private Grünflächen anzulegen.

Im Grenzbereich der Baugrundstücke zur freien Landschaft hin, sind standortgerechte (einheimische) Laubhölzer oder Obstbäume zu verwenden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BBauG).

Verlauf der Baugrenzen

Die Baugrenzen verlaufen, wenn der Plan nichts gegenteiliges festsetzt, grundsätzlich parallel zu den Straßengrenzen. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßengrenze wird, wenn nichts gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.

Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO – Baugrenze

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max.

1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 – bei auskragenden Balkonen max. 1/2 – der Länge des Hauptbaukörpers beträgt. Bei ansteigendem Gelände von mehr als 15% dürfen freistehende sowie angebaute Garagen bergseitig der Erschließungsstraße in einem Abstand bis zu 3 m zur Straßengrenze errichtet werden.

Wichtiger Hinweis

Auf die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 23.9.1974 wird hingewiesen.

Inhalte der 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung

Umwandlung von Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Flur 2 Flurstücke 18/3, 18/10 in allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Umwandlung von Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB Flur 2 Flurstück 20 tlw. in private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB.

Die Gesamtfläche beträgt 240,00 m².

Ansonsten gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt.

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 Gesetzes

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 06.10.2011 BGBl. I S.

1986 **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)

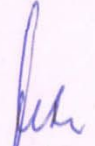
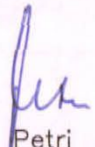
Verkündungsstand 20. Februar 2009, in Kraft ab 29. November 2007 (GVBl. I S. 142, GVBl. II S. 331-1), zuletzt geändert am 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

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 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. Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren [§ 13 BauGB]	06.11.2011
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	12.12.2011 bis 12.01.2012
3. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	12.12.2011 bis 12.01.2012
4. Wertung der Anregungen	01.03.2012
5. Beschluss der 3. Bebauungsplanänderung	01.03.2012
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	01.03.2012
Ausgefertigt: - 6. März 2012 Gemeindevorstand der Gemeinde Hünstetten Hünstetten, den - 6. März 2012   A. Petri -Bürgermeister-	
6. Orstübliche Bekanntmachung der 3. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss der 3. Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 1. April 2012 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hünstetten   A. Petri -Bürgermeister- Hünstetten, den 1. April 2012	