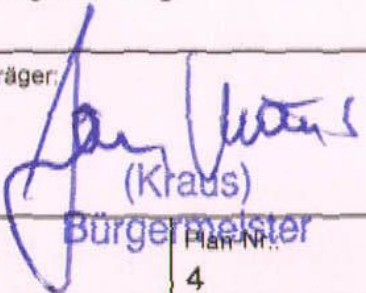
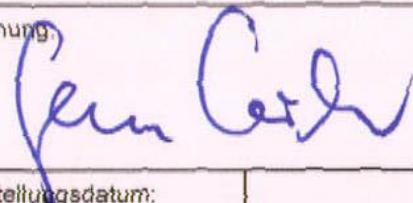
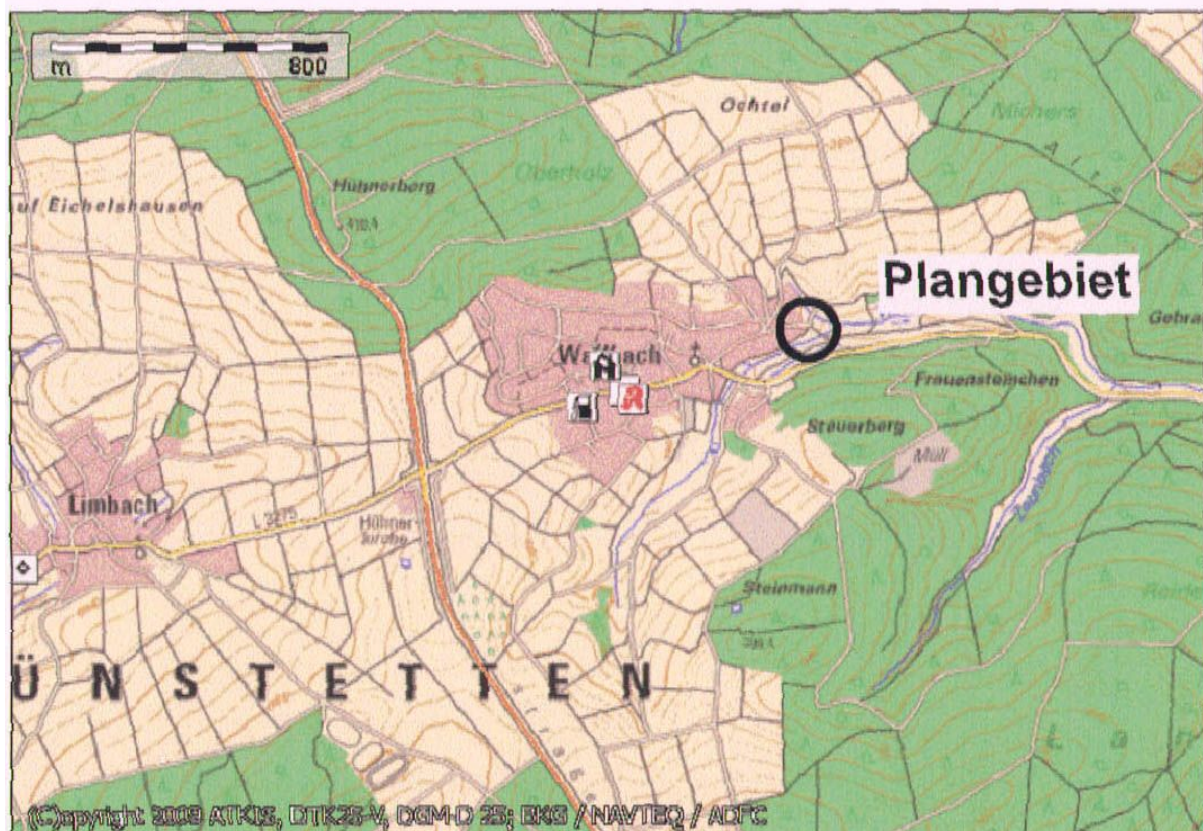
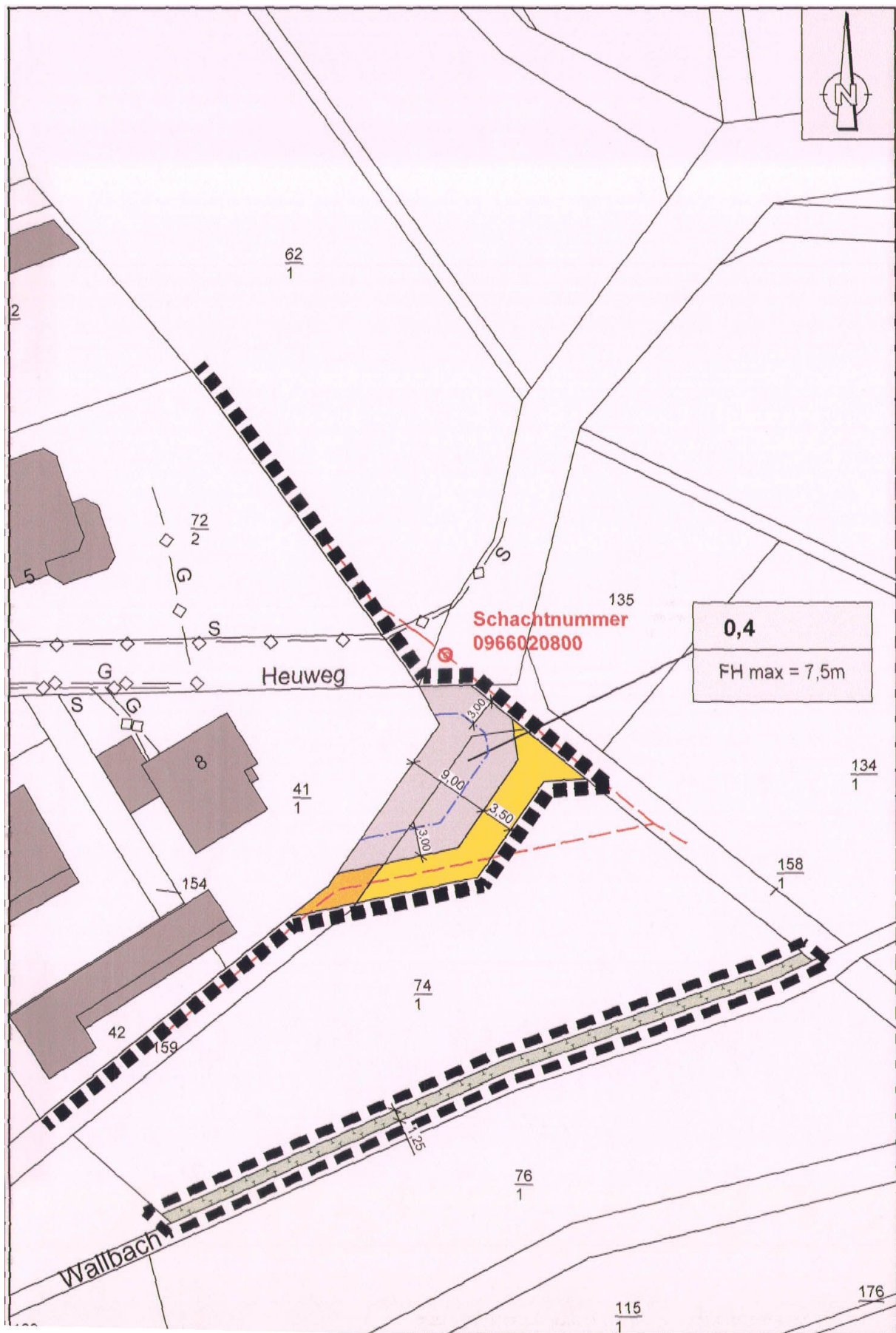


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                             |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>SLE-CONSULT</b><br>Dipl.-Ing. Egon Köhler<br><br>Stadtplanung<br>Landschaftsplanung<br>Erschliessung<br>Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg,<br>Tel.: 06434-900400, Fax.: 06434-900403, E-Mail: mail@sle-consult.de |  | Planungsträger:<br><b>Gemeinde Hünstetten</b><br><br>Im Lagersboden 5<br>65510 Hünstetten |                                 |
| Projektbezeichnung:<br>Ergänzungssatzung für den Bereich<br><b>"Heuweg"</b><br>Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Wallbach                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                             |                                 |
| Planbezeichnung:<br>Ergänzungssatzung                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Planungsstand:<br>Rechtsplan                                                                                                                                                |                                 |
| Planungsträger:<br><br>(Kraus)<br>Bürgermeister                                                                                                                                                                              |  | Planung:<br>                                                                             |                                 |
| Maßstab:<br>1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Plan-Nr.:<br>4                                                                                                                                                              | Erstellungsdatum:<br>08.07.2013 |
| Bearbeitung: H.M.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Zeichner: M.W.                                                                                                                                                              |                                 |

Übersichtsplan ohne Maßstab





# Zeichenerklärung

## Bestand



Bauliche Anlage



Grundstücksgrenze

z.B. FL.18

Flur

z.B. 135

Flurstücksnummer

## Planung



Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich zur Arrondierung des Ortsrandes vom Ortsteil Wallbach unter Ergänzung einzelner Außenbereichsgrundstücke gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

**0,4**

Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

**FH max = 7,5m**

Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]



Baufläche [§ 34 (1) BauGB]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]  
hier: Wirtschaftsweg Planung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]  
hier: Wirtschaftsweg Bestand

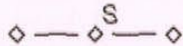


Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB],  
zugeordnete Ausgleichsfläche  
insgesamt 95 m<sup>2</sup> Anteil des Flurstückes 74/1 tlw. in der Flur 18, Gemarkung Wallbach,  
Umwandlung einer derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche entlang des Wallbachs zu  
Naßstaudenflur.

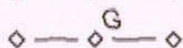
## Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]



unterirdische Leitung Kanal



unterirdische Leitung der Syna Strom



unterirdische Leitung der Syna Gas

## Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Hünstetten erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. IS 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS 1509) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. IS 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Januar 2011 (GVBl. L.S. 46) die folgende Ergänzungssatzung „Heuweg“:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Diese Satzung grenzt den bebauten Ortsteil Wallbach am nordöstlichen Siedlungsrand, für den Bereich „Heuweg“ in der durch Zeichnung festgelegten Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in den beigegeführten Satzungsplänen ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung [§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB]

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flurstücke 41/1, 74/1 tlw. und 159 tlw. Weg der Flur 18, Gemarkung Wallbach, wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wallbach einbezogen.

### § 3 Zukünftig zulässige Bebauung

- (1) Art der baulichen Nutzung:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Maß der baulichen Nutzung:  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Bebauung des Bereichs muss sich gem. § 34 (1) BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.  
Max. Firsthöhe = 7,50 m, Höhenbezugspunkt:  
Oberkante Kanaldeckel (Heuweg)  
Schacht 0966020800

- (2) Ausnutzung  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

GRZ = 0,4

- (3) Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
Die Baugrenzen treffen keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist hierzu zu beachten.

### § 4 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation [§ 9 (1) 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 (1) a) BauGB]

Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Als Ausgleich wird zugeordnet lt. Planzeichnung: Umwandlung einer derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche entlang des Wallbachs zu Naßstaudenflur, Flur 18 Flurstück Nr. 74/1 tlw..

Der laut Planzeichnung dargestellte Grünlandstreifen ist von der landwirtschaftlichen Nutzung auszunehmen.

Düngung und Pestizideinsatz sind auszuschließen.

Beweidung und häufige Mahd ist auszuschließen.

Der Streifen ist durch Mahd im jährlichen Turnus Ende August bis Ende September mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Im Zuge der Neuvermessung im Bereich der Bau-/ Wegeflächen sollte der dargestellte Kompensationsstreifen heraus gemessen und der Gewässerparzelle zugeschlagen werden.

Falls es zu keinem Eigentumswechsel kommt, ist mindestens eine entsprechende grundbuchliche Bindung der Fläche erforderlich. Zur Absicherung und Trennung der verschiedenen Nutzungen, sollten im Grenzverlauf zu der neu ausgewiesenen Wirtschaftswiese im Abstand von ca. 10 m Holzpflocke eingeschlagen werden.

### § 5 Zulässigkeitsgrundlage

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

### § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

### § 7 Hinweise

Hingewiesen wird auf:

Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 42 (3) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.

## **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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **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), 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. 01. März 2010), geändert durch Art. 2 G. v. 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), zuletzt geändert durch Art. 5 G. v. 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).

### **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 vom 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), geändert durch Gesetz vom 18. November 2010 (GVBl. I S. 429), geändert durch Gesetz vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46).

### **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), geändert am 24. März 2010 (GVBl. I S. 119), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

### **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), geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

| Verfahrensschritte:                                                                                                                                                             | Datum                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung [gem. § 34 (4) Nr. 3]                                                                                                        | 13.12.2012                      |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.<br>Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB] | 05.02.2013                      |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung [§ 3 (2) BauGB]                                                                                                    | 18.02.2013<br>bis<br>19.03.2013 |
| 4. Beteiligung der berührten Behörden [§ 4 (2) BauGB]                                                                                                                           | 18.02.2013<br>bis<br>19.03.2013 |
| 5. Wertung der Anregungen                                                                                                                                                       | 24.07.2013                      |
| 6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen                                                                                                                           | 04.07.2013                      |
| 7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]                                                                                                                                      | 04.07.2013                      |

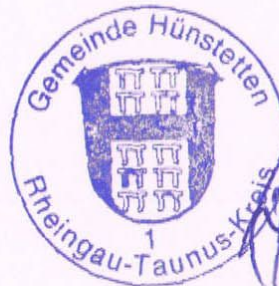
Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.

Der Inhalt der vorliegenden Ergänzungssatzung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.

Als Ergänzungssatzung ausgefertigt.

Gemeindevorstand  
der Gemeinde  
Hünstetten

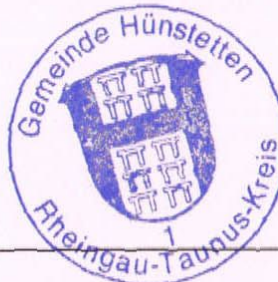
Hünstetten, den 29. Juli 2013



Jan Kraus  
-Bürgermeister-

8. Ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]  
Der Beschluss der Ergänzungssatzung wurde am ..... 5. Aug. 2013  
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Hünstetten, den 5. Aug. 2013



Jan Kraus  
-Bürgermeister-