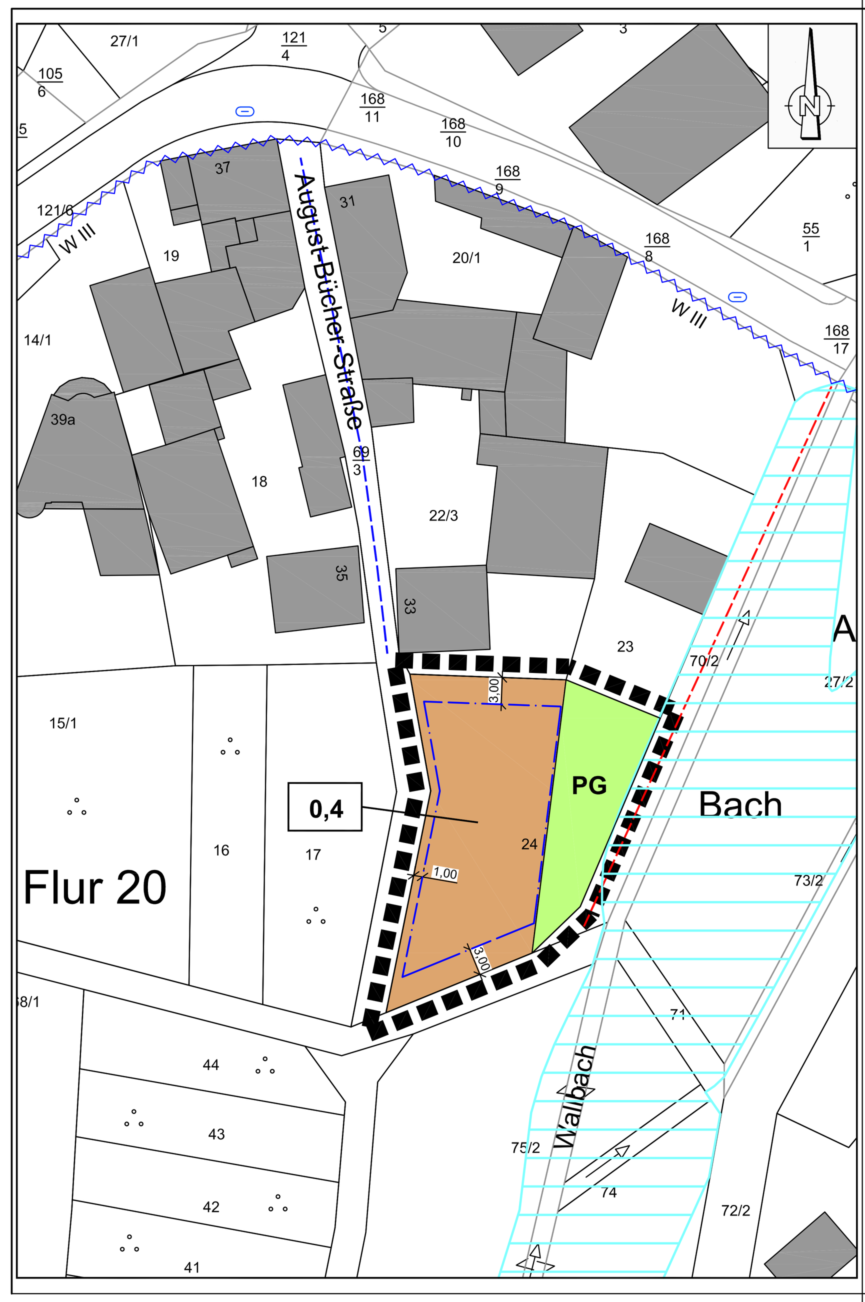


Zeichenerklärung

Bestand

	Bauliche Anlage
	Grundstücksgrenze
z.B. FL.20	Flur
z.B. 24	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]
	Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]
PG	private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

	unterirdische Leitung Kanal
	unterirdische Leitung Wasser
	Überschwemmungsgebiet
	Hydrant
W III	Wasserschutzgebiet Zone III, weitere Schutzzone

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 705 m²
Baufläche MI	= 520 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 208 m²
Freifläche	= 312 m²
private Grünfläche	= 185 m²

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Hünstetten erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl IS 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl IS 1548) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl IS 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Januar 2011 (GVBl. I.S. 46) die folgende Einbeziehungssatzung „Am Wallbach":

§ 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 „ Am Wallbach" in der durch Zeichnung festgelegten Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten 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 des Flurstückes 24 der Flur 20, Gemarkung Wallbach, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 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.
(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) Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 (1) a) BauGB]

Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Die laut Planzeichnung dargestellte Private Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten, Versiegelung ist nicht zulässig. Beweidung und/oder Mahd/Mulchen ist zulässig.

Durch die Planung wird ein Biotopwertdefizit von 3.246 Punkten erzielt.
Der zu erbringende Ausgleich ist über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu regeln. Als Kompensation wird eine vorlaufende Ersatzmaßnahme in Anspruch genommen.

§ 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.

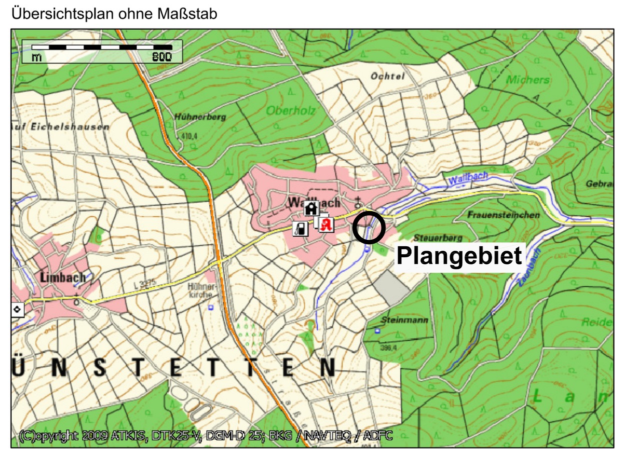
§ 7 Hinweise

Hingewiesen wird auf:
Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).
Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.
Die Fläche liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes 439-083 „Auf Bach". Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Wallbaches liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
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 Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletz geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I. S. 2749).
Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (BVBl. I S. 786).
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).
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 Art. 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl I. S. 3154).

Übersichtsplan ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung [gem. § 34 (4) Nr. 3]	10.10.2013
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	16.01.2014
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung [§ 3 (2) BauGB]	27.01.2014 bis 28.02.2014
4. Beteiligung der berührten Behörden [§ 4 (2) BauGB]	27.01.2014 bis 28.02.2014
5. Wertung der Anregungen	28.04.2014
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	10.04.2014
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	10.04.2014

Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt der vorliegenden Ergänzungssatzung stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Ergänzungssatzung ausgefertigt.

Hünstetten, den

Jan Kraus
-Bürgermeister-

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

Hünstetten, den

Jan Kraus
-Bürgermeister-

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: Ergänzungssatzung für den Bereich **"Am Wallbach"** Gemeinde Hünstetten, Ortsteil Wallbach	
Planbezeichnung: Ergänzungssatzung	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:500 / Plan-Nr.: 4	Erstellungsdatum: 29.04.2014
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Hünstetten\Wallbach\Am Wallbach\Satzung 1-3 Rechtsplan.dwg