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:

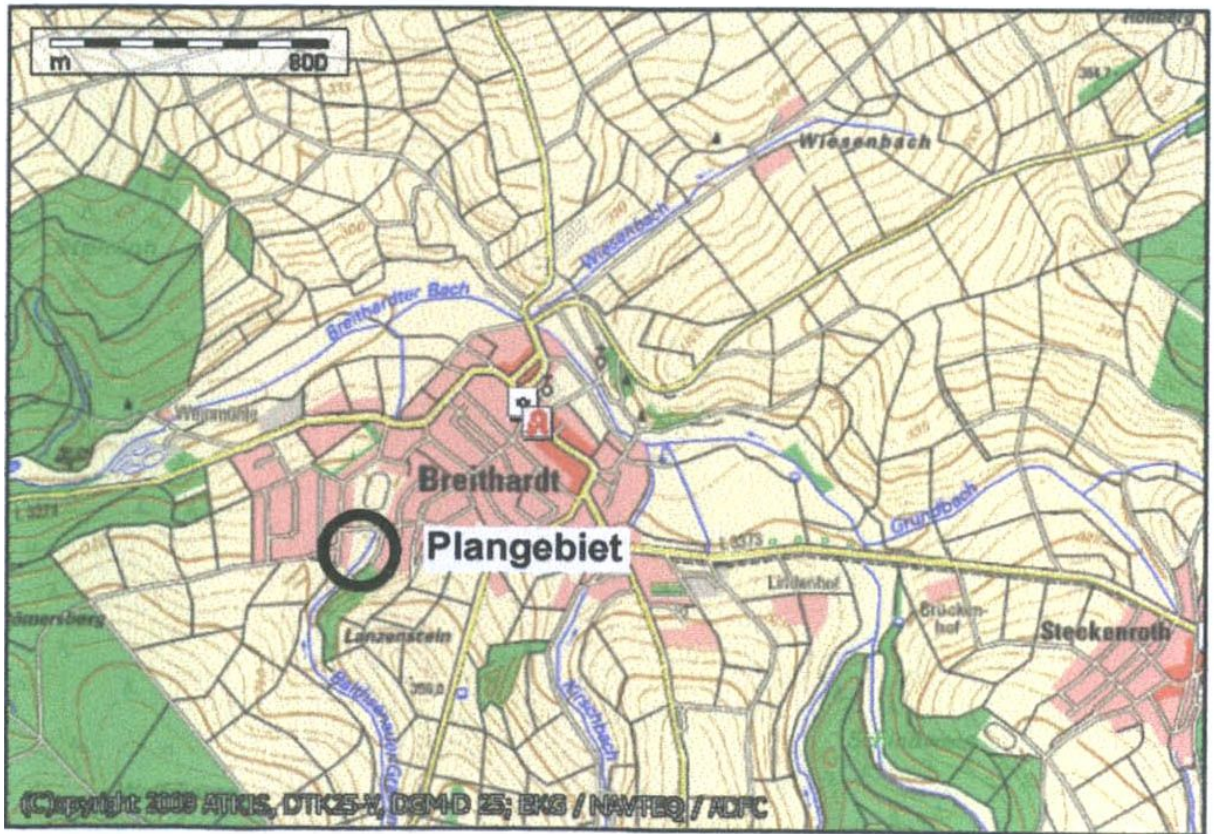
Gemeinde Hohenstein
Schwalbacher Straße 1
65329 Hohenstein

Projektbezeichnung:

1. Bebauungsplanänderung für den Bereich
"Balthsenauer Graben"
Ortsteil Breithardt

Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000 / Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 03.10.2012
Bearbeitung: H.K.	Zeichner: M.W.

Übersichtsplan ohne Maßstab



FLUR 62
In Balthsenau
Gronauer Straße
Gronauer Straße
Erschließungsstraße
Weg
ÖG1
ÖG2
ÖG3
PG
P
MI | II
0.6 | 1.2
o
WA | II
0,4 | 0,6
o | 15°- 45°
AWH max = 6,50m
FH max =11,00m
Pultdach:
AWH max = 8,00m
E,D,H
2 Wo
WA | II
0,4 | 0,6
o | 15°- 45°
AWH max = 6,50m
FH max =11,00m
Pultdach:
AWH max = 8,00m
E,D,H
2 Wo
178
179
180/1
180/8
180/9
180/10
180/11
229
230
231
232/5
44/1
45/3
46/4
48
49/3
303
304
305
306/1
306/2
307
300
301
302
215
216
217
218
292
169
171
172
164
168
60

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 62 — Flurnummer

z.B.: 60 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen

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

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA	II
0,4	0,6
o	15°–45°
AWH max=6,5m FH max=11,0m Pultdach: AWH max=8,0m	EDH
2 Wo	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen	Dachneigung
Höchstgrenze der Außenwandhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	Einzel–, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig [§ 9 (1) 2] BauNVO, i.V.m. § 22 BauNVO]
Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]

MI — Mischgebiet (MI) [§ 6 BauNVO]

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

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

P — hier: öffentlicher Parkplatz

ÖG — öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

ÖG1 — hier: naturnahe Grünfläche mit Baumpflanzung

ÖG2 — hier: Uferstreifen, Hochstauden, Zugang für Gewässerunterhaltung

ÖG3 — hier: Spielplatz

PG — private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

Anpflanzen von standortheimischen Bäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB]

Fläche für Versorgungsanlagen [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Nahwärmeanlage

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

Balthsenauer Graben (Fließgewässer III. Ordnung) Verlegung mit naturnaher Gestaltung wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt sondern in einem seperaten wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

T — unterirdische Leitung der Telekom

S — unterirdische Leitung der Syna Strom

G — unterirdische Leitung der Syna Gas

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 12.855 m²	
Baufläche WA	= 6.355 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 2.542 m²
Freifläche		= 3.818 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.271 m²		
Freifläche min. 2.547 m²		
Baufläche MI	= 1.690 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,6		= 1.014 m²
Freifläche		= .676 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 338 m²		
Freifläche min. 338 m²		
Verkehrsfläche	= 1.480 m²	
Straße Planung		= .990 m²
Fußweg		= .420 m²
öffentlicher Parkplatz		= 70 m²
Grünfläche	= 2.035 m²	
öffentliche Grünfläche ÖG1		= 50 m²
(naturnahe Grünfläche mit Baumpflanzung)		
öffentliche Grünfläche ÖG2 (Uferstreifen)		= .545 m²
öffentliche Grünfläche ÖG3 (Spielplatz)		= 1.085 m²
private Grünfläche PG		= .355 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft	= 1.155 m²	
Balthsenauer Graben		= 1.155 m²
Versorgungsfläche Blockheizkraftwerk	= .140 m²	

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o (offen)	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.
MI Mischgebiet MI § 6 BauNVO	0,6	1,2	II	o (offen)	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten. Die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

WA:

- maximal zulässige Außenwandhöhe	AWHmax	=	6,50 m
- maximal zulässige Firsthöhe	Fhmax	=	11,00 m
- Sonderfall Pultdach Außenwandhöhe	AWHmax	=	8,00 m

MI

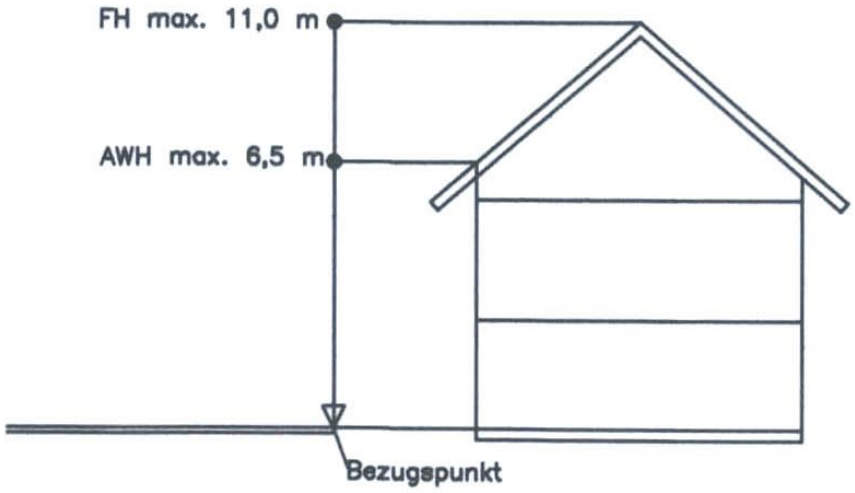
- maximal zulässige Außenwandhöhe	AWHmax	=	7,50 m
- maximal zulässige Firsthöhe	Fhmax	=	12,00 m
- Sonderfall Pultdach Außenwandhöhe	AWHmax	=	9,00 m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

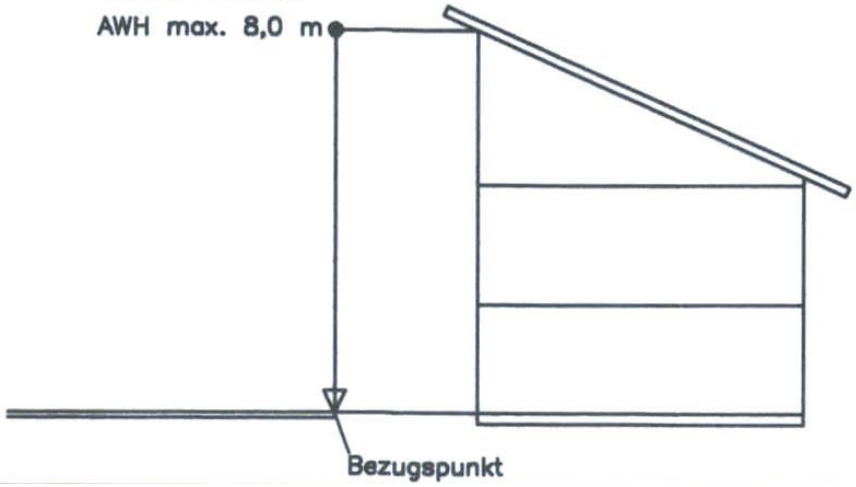
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

„Höhenbezugspunkt im MI ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiente".
„Höhenbezugspunkt im WA ist die Mitte der straßenseitigen Fassade einer Haus– bzw. Gebäudegruppe mit der nächstgelegenen Straßengradiente".

Skizze



Skizze Pultdach



3. Zulässigkeit von Einzel– und Doppelhäusern und Hausgruppen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO]

Es sind Einzel– und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen mit bis zu 3 Häusern je Gruppe bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Es ist keine Realteilung der Grundstücke vorgesehen.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich [gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB]

5.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und – zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, sofern nicht andere gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck– und Tragschichten zulässig.

5.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

5.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische autochthone Gehölze anzupflanzen.

b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6. Festsetzung gem. § 9 (1) 24 BauGB

Der von der Nahwärmeanlage verursachte Immissionsbeitrag muss die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm am maßgeblichen Immissionsort (umliegende Wohnbebauung) um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Diese Anforderung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.
Einzelfeuerungsanlagen (Scheitholzöfen, offene Kamine u.ä.) sind ausdrücklich ausgeschlossen.

MI:
Der von den nach § 6 (2) Nr. 2 bis 4 zulässigen Gebäude/Nutzungen verursachte Lärmimmissionsbeitrag muss die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den umliegenden Wohnnutzungen (maßgebliche Immissionsorte) um mind. 3 dB(A) unterschreiten. Diese Anforderung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel–, Walm–, Krüppelwalm– oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 15– 45° zulässig. Nicht zulässig sind Tonnen– und Zeltdächer.
- Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Diese können begrünt werden.

- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, schiefergrau, braun und rot zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Pro Wohneinheit ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 2,0 m² (Höhe x Breite) begrenzt.

Gebäudeteile unterhalb Oberkante Rohfußboden (Fundamente) sind Niveaugleich mit Boden anzudecken.

Die Vorgartenbereiche sind, sofern sie nicht für notwendige Zufahrten und Stellplätze straßenmäßig zu befestigen sind, gärtnerisch anzulegen. Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind als Gärten und Grünflächen anzulegen. Einfriedungen in Form von Zäunen sind im Vorgartenbereich bis zu einer max. Höhe von 1.25 m einschl. Sockel zulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 37 HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten, diese sind auf den Grundstücken zu errichten.

Die wasserundurchlässigen Zisternen sind über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen; alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, Übernahmen

1. Denkmalschutz (§ 20 (3) HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbe-hörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

5. Stellplätze

Der Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hat gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein zu erfolgen.
Hiernach hat die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu betragen bei

Einfamilienhäusern: 2 Stellplätze je Wohnung
Mehrfamilienhäuser: 1,5 Stellpätze je Wohnung

Hintereinander liegende Stellplätze, bei denen der dahinter liegende Stellplatz ausschließlich über den davor liegenden Stellplatz befahren werden kann, sind jedoch ausdrücklich zulässig.

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 Gesetzess 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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), 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).

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 Gesetzess 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

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. 1 S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).

Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren [§ 13 BauGB] Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Äderung im vereinfachten Verfahren [§ 13 BauGB]	13.02.2012 05.07.2012
2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit [§ 13 BauGB]	16.07.2012 bis 17.08.2012
3. Beteiligung der berührten Behörden [§ 13 BauGB]	16.07.2012 bis 17.08.2012
4. Wertung der Anregungen	01.10.2012
5. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	01.10.2012

Ausgefertigt

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis

Hohenstein, den 04.10.2012

H. J. Finkler
–Bürgermeister–

6. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB].
Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung wurde am 09.10.2012 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis

Hohenstein, den 10.10.2012

H. J. Finkler
–Bürgermeister–

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Hohenstein
Bauleitplanung
der Gemeinde Hohenstein; hier: Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung für den Bereich „1. Bebauungsplanänderung Balthsenauer Graben", im Ortsteil Breithardt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein hat am 01. Oktober 2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „1. Bebauungsplanänderung Balthsenauer Graben", Ortsteil Breithardt, als Satzung beschlossen.

Zugleich wurden örtliche Bauvorschriften nach § 81 Abs. 1 HBO als Satzung beschlossen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen sind (§81 Abs. 4 HBO, § 9 Abs. 4 BauGB).

Die am 01. Oktober 2012 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung nebst Begründung wird vom Tage der Bekanntmachung an bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hohenstein, Schwalbacher Straße 1, 2. OG. - Zimmer 2.05 -, 65329 Hohenstein- Breithardt, während der allgemeinen Dienststunden: Montag bis Freitag von 7:30 Uhr bis 11:30 Uhr, Montag und Dienstag, nachmittags von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, Mittwoch von 15:30 Uhr bis 18:30 Uhr, auf zeitlich nicht begrenzte Dauer zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Es wird ferner gem. § 44 Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass gem. § 44 Abs. 3 BauGB ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 –42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei dem entschädigungspflichtigen beantragt. Gemäß § 44 Abs. 4 erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren, nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

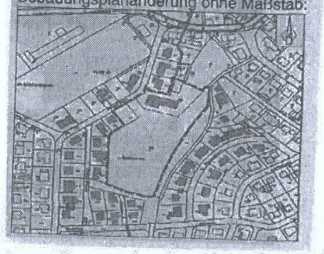
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „1. Bebauungsplanänderung Balthsenauer Graben", im Ortsteil Breithardt der Gemeinde Hohenstein in Kraft.

Hohenstein, den 05. Oktober 2012

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Hohenstein
Finkler
Bürgermeister

Die zeichnerische Darstellung der Plankarte hat keine Rechtsverbindlichkeit, sie kennzeichnet nur die Lage.

Bebauungsplanänderung ohne Maßstab:



05 BT 14.1

Vorstehender Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend und wurde in der Ausgabe **Aarbote** am Dienstag, den **09.10.2012** öffentlich bekannt gemacht.

Hohenstein, den 10.10.12

GEMEINDE HOHENSTEIN 4 Rheingau-Taunus-Kreis

i. A. Seyköfer