

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Änderung der Textlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 1.1 Die Textliche Festsetzung Ziffer 2.1.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Erfelden - Am gemeinen Löhchen" von 2003 lautete bisher:

Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)
 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des Erschließungsweges bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum Erschließungsweg bzw. zu der Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zu ermitteln. Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

Die Textliche Festsetzung Ziffer 2.2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Erfelden - Am gemeinen Löhchen" 1. Änderung von 2010 lautete bisher:

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.2 Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

2 Darüber hinaus wird folgende Festsetzung in die Bebauungspläne aufgenommen:

Festsetzung des Höhengenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Festgesetztes Geländenniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupteinschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versicherung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

Hinweis:
 Die sonstigen textlichen und zeichnerischen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Erfelden - Am gemeinen Löhchen" von 2003 und des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wohngebiet Erfelden - Am gemeinen Löhchen" 1. Änderung von 2010 gelten für den in der Plankarte dargestellten räumlichen Geltungsbereich unverändert fort.

3 Hinweis

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.02.2011
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2011
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2011
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den _____

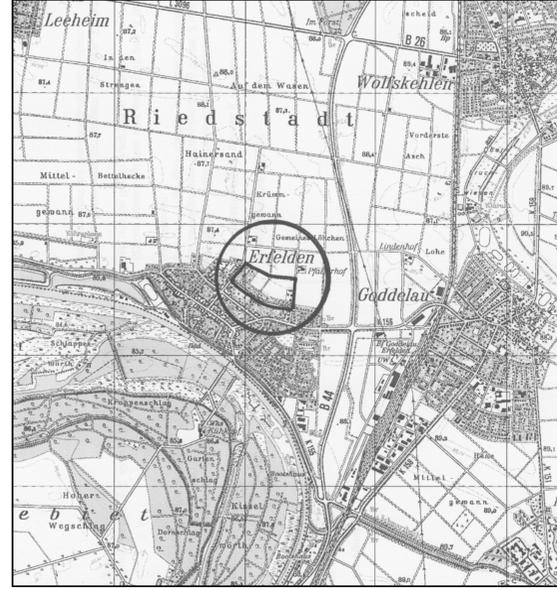
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Riedstadt, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
 Stand: 29.11.2011
 06.03.2012
 Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden
 Bebauungsplan "Wohngebiet Erfelden - Am gemeinen Löhchen" - 2. Änderung
 Fassung zum Satzungsbeschluss
 Bearbeitet: Schade
 C.A.D.: Rowling
 Maßstab: 1 : 1.000