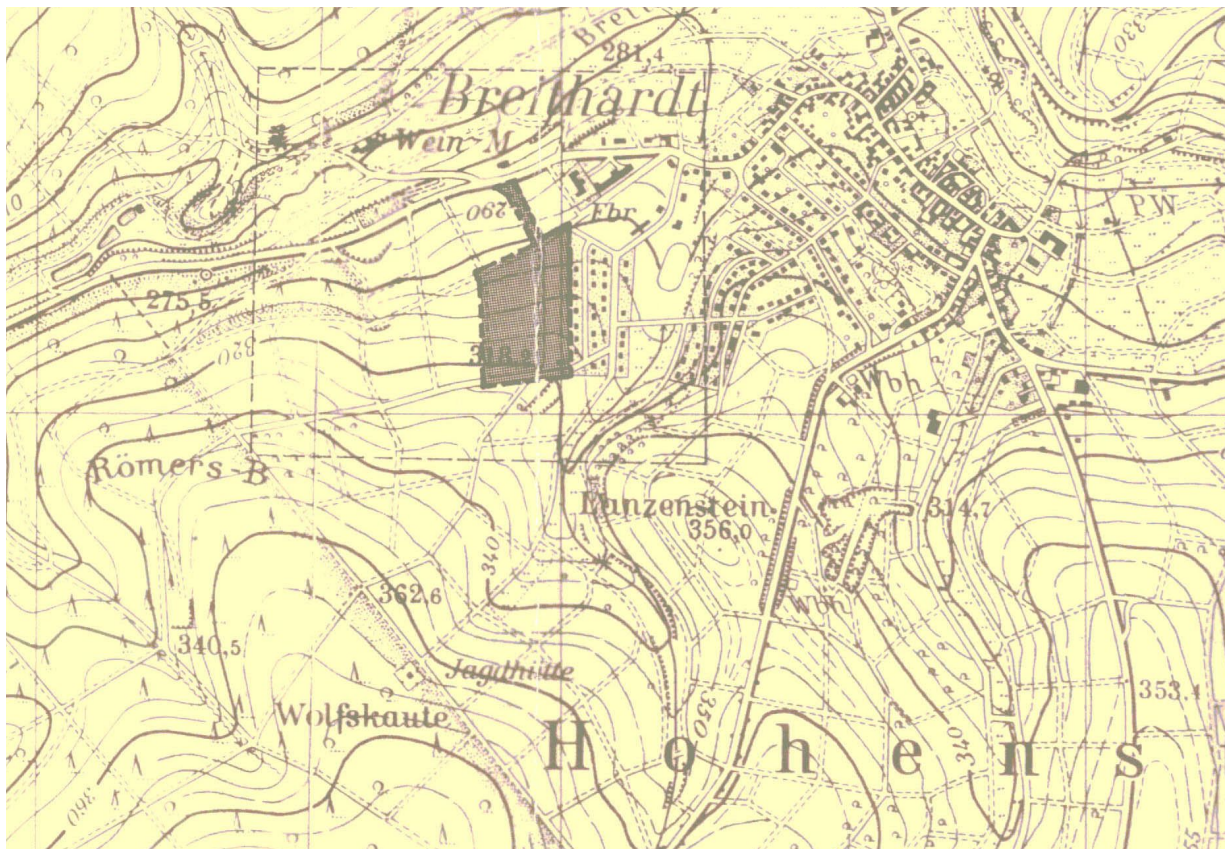
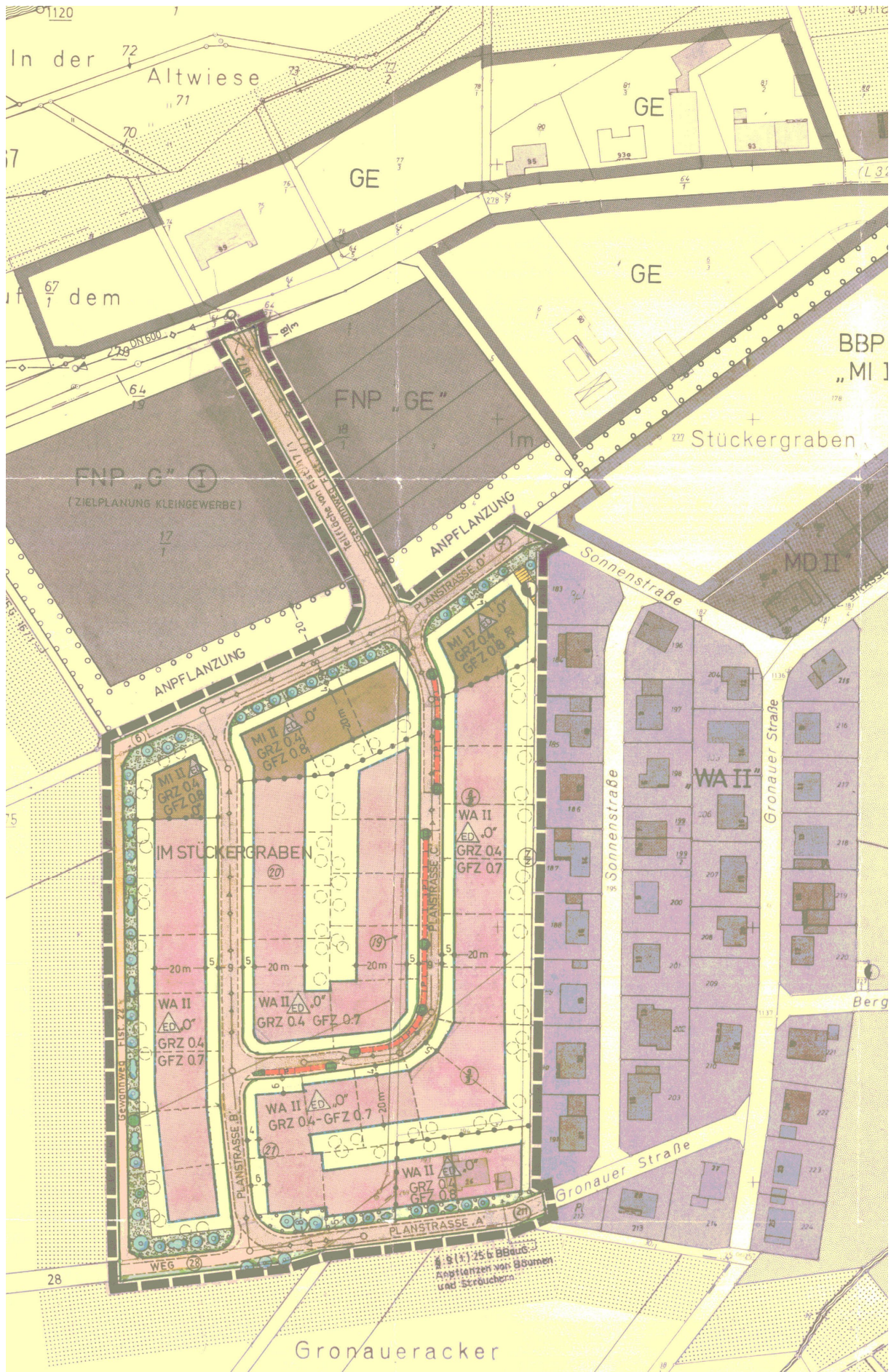


GEMEINDE HOHENSTEIN  
BEBAUUNGSPLAN "IM STÜCKERGRABEN" ORTSTEIL BREITHARDT  
ZEICHENERKLÄRUNG NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 81 VOM 30.07.1981









# Planungsrechtliche Festsetzungen

## Teil A: Nutzung / Bebauung

### 1 ART DER BAULICHE NUTZUNG

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET 
- 1.2 MISCHGEBIET 
- 1.3 DORFGEBIET (im Planbereich) 
- 1.4 **angrenzendes** GEWERBEGEBIET 

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL MI II GRZ 0.4  
WA II GRZ 0.4
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL WA II GFZ 0.7  
WA II GFZ 0.8  
MI II GFZ 0.8
- 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE max II
- 2.4 HOHE BAULICHER ANLAGEN
  - 2.4.1 TRAUFHÖHE max. TH 7.00m
  - 2.4.2 FIRSHÖHE max. FH 11.50m


### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

#### 3.1 OFFENE BAUWEISE

3.1.1 EINZEL- U. DOPPELHÄUSER 

3.2 BAULINIE 

3.4 BAUGRENZE 

4. EINRICHTUNGEN und FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (Feuerwehrgerätehaus) 

### 5. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 HAUPTVERKEHRSSTRASSEN 


### 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN 

6.2 STRASSEN - BEGRENZUNGSLINIE 


6.3 PARKSTREIFEN FÜR PKW 


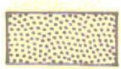






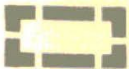

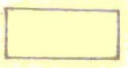
### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

7.1 VERSORGUNGSFLÄCHE 

7.2 ZWECKBESTIMMUNG

7.2.1 ELEKTRIZITÄT 

7.2.2 ABWASSER (Kläranlage) 

8. VERSORUNGSLEITUNGEN	
8.1 HAUPTABWASSERLEITUNG	
9. GRÜNFLÄCHEN	
9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (vorh. Park, Sportplatz)	
10. WASSERFLÄCHEN	
10.1 BACHLAUF	
10.2 TEICHANLAGE (Klärteiche)	
11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE und zur ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
11.1 MASSNAHMENFLÄCHEN	
11.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER	
11.2.1 UMGRENZUNGEN DER FÄCHEN ZUM ANPFLANZEN	
11.2.2 ANPFLANZUNGEN, BÄUME	
STRÄUCHER	
11.2.3 PFLANZSTREIFEN	
12. SONSTIGE PLANZEICHEN	
12.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	
12.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
12.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	

## Planungsrechtliche Festsetzungen

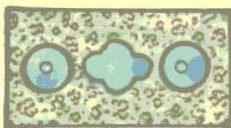
### Teil B: Landschaft / Grünordnung

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

#### Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen:

Die Grundstücksfreiflächen sind mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 200 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen, mind. 15 % der Grundstücksfläche sind mit mind. 2 Sträuchern je qm Pflanzfläche zu bepflanzen.

## Mindestbepflanzung der Pflanzstreifen:



Pflanzstreifen, Breite 5,00 m,  
Es sind ausschließlich Pflanzen zu-  
lässig, die in der Pflanzliste ent-  
halten sind.

### Bäume:



Je 60 qm Pflanzfläche ist mind.  
1 Baum mit Mindesthöhe von 2,50 m  
bzw. einem Stammumfang von 20 cm  
anzupflanzen.

### Sträucher:



Je 100 qm Pflanzfläche sind mind.  
20 Sträucher mit einer Mindesthöhe  
von 80 - 100 cm und 40 Sträucher  
mit einer Mindesthöhe von 50 - 60 cm  
anzupflanzen.



## EMPFOHLENE ANPFLANZUNGEN

## P f l a n z l i s t e

### I. B ä u m e

Arcer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia	Einblatt-Robinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	mährische Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
	OBSTBÄUME aller Art

### II. S t r ä u c h e r

Cornus mas	gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

#### BEERENSTRÄUCHER aller Art

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gem. § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Hohenstein geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

#### Bebauungsplan " Im Stückergraben " Ortsteil Breithardt

##### Bebauungsplan Textteil

Für die Festsetzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977.

##### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 (1) 3 BBauG wie folgt festgesetzt:

- 1.1 Bei Einzelhausbebauung, mind. 500 qm
- 1.2 Bei Doppelhausbebauung, mind. 350 qm  
(je Doppelhaushälfte)

2.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen (§ 14 (1) BauNVO.

Die Anlagen (Einrichtungen) dürfen insgesamt 1/10 der zulässigen bebaubaren Fläche betragen.

Die Höhe der Nebenanlagen dürfen i.M. 3,00 m nicht überschreiten.

Einrichtungen der Hobby-Kleintierhaltung gehören zu den zulässigen Nebenanlagen.

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist § 15 BauNVO zu beachten.

### 3.) Einstellplätze und Garagen

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl entsprechend den Richtlinien für Stellplatzbedarf der Garagenordnung auf dem Grundstück zu schaffen.

Bei Wohngebäuden: 2 Stellplätze je Wohnung  
1 Stellplatz je Einliegerwohnung.

Garagen sind Einstellplätzen gleichwertig.

Bei starker Hanglage kann der Stauraum gem. § 2 GaVO als Ausnahme bis max. 2,50 m begrenzt werden.

### 4.) Höhe der baulichen Anlagen

max. sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei eingeschossiger Bauweise: Traufhöhe max. 4,60 m  
Firsthöhe max. 11,00 m

Bei zweigeschossiger Bauweise: Traufhöhe max. 6,75 m  
Firsthöhe max. 11,00 m

Gemessen wird von der Höhe Oberkante fertiger Straße oder natürlich anstehendem Gelände bis zur Schnittkante der Außenwand mit Dachkante (Traufhöhenmaß) in Gebäudemitte.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG

### 1. Dächer und Aufbauten

1.1 Es sind Sattel-, Walm- und versetzte Pult- und flachgeneigte Dächer zulässig.

1.2 Flachdächer sind nicht zulässig.

1.3 Dacheinschnitte sind zulässig.

1.4 Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Dacheinschnitte und Gauben dürfen jedoch die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.5 Kniestöcke (Dachtrempel) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis 0,50 m zulässig.

1.6 Dachneigung

1.61 bei eingeschossiger Bauweise bis 48°.

- 1.62 bei zweigeschossiger Bauweise bis  $32^{\circ}$ .
- 1.63 bei asymmetrischen Dächern darf eine Dachneigung max.  $60^{\circ}$  betragen, wenn die andere Dachneigung nicht mehr als  $30^{\circ}$  beträgt.
- 1.64 bei versetzten Pultdächern darf die Dachneigung nicht mehr als  $30^{\circ}$  und der Höhenversprung nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 1.65 bei Walmdächern darf die Dachneigung bis max.  $48^{\circ}$  und die Giebelwalmseite bis max.  $60^{\circ}$  betragen.

## 2. Gestaltung der Grundstücksflächen

- 2.1 Die Vorgartenbereiche sind, sofern sie nicht für notwendige Zufahrten zu befestigen sind, gärtnerisch anzulegen. Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind als private Gärten und Grünflächen anzulegen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) anzupflanzen.
- 2.2 Einfriedigungen in Form von Zäunen sind im Vorgartenbereich bis zu einer max. Höhe von 1,00 m einschl. Sockel zulässig.

## 3. Aufschüttungen und Aufgrabungen

Erdaufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen und dergl. sind nur bis zu einer Höhe/Tiefe von max. 2,00 m, senkrecht vom gewachsenen Erdreich gemessen, zulässig. Sie haben mit dem Böschungsfuß einen Abstand von mind. 2,00 m von der Grundstücksgrenze zu wahren.

BEARBEITET :

GEMEINDE HOHENSTEIN  
BAUABTEILUNG

*Hertel*  
DIPL. ING. HERTEL



*beatin*  
BÜRGERMEISTER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG  
VOM 04. OKTOBER 1982

BESCHL. NR.: 7 ; TOP NR.: 7

BEKANNTGEMACHT AM 11. OKTOBER 1982



*beatin*  
BÜRGERMEISTER



BÜRGERBETEILIGUNG :

BEKANTGEMACHT AM 16. MÄRZ 1983

ANHÖRUNG IN DER ZEIT

VOM 24. MÄRZ 1983 BIS 29. APRIL 1983



*bsarin*  
BÜRGERMEISTER

AUSLEGUNGSBESCHLUSS :

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG  
VOM 30. JANUAR 1984

BESCHL. NR. : 7 TOP NR. : 6

BEKANTGEMACHT AM 10. FEBRUAR 1984



*bsarin*  
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG :

BEKANTGEMACHT AM 10. FEBRUAR 1984

AUSLEGUNG IN DER ZEIT

VOM 27. FEBRUAR 1984 BIS 30. MÄRZ 1984



*bsarin*  
BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES BEBAUUNGS-  
PLANES ALS SATZUNG :

BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG  
VOM 09. JULI 1984

BESCHL. NR. : 26 ; TOP NR. : 6



*bsarin*  
BÜRGERMEISTER

BEKANTMACHUNG DES  
GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT :

**Genehmigt**

mit Vfg. vom 31. AUG. 1984

Az. V/3-6 1 d 04/01.

Darmstadt, den 31. AUG. 1984

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:



*[Handwritten signature]*



Ich habe die von Ihnen vorgelegten Pläne mit meinem Genehmigungsvermerk versehen. Eine Ausfertigung der vorgelegten Pläne und der dazugehörigen Unterlagen habe ich bei meinen Akten behalten. Eine Ausfertigung geht Ihnen anbei wieder zu. Die dritte Ausfertigung habe ich dem Kreisausschuß übersandt.

Rechtsbehelfsbelehrung

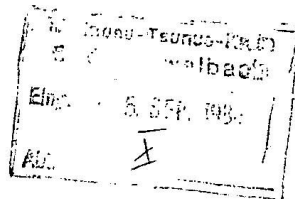
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei meiner Behörde schriftlich (Der Regierungspräsident in Darmstadt, Luisenplatz 2, 6100 Darmstadt) oder mündlich zur Niederschrift (Dienstgebäude Rheinstraße 62, 6100 Darmstadt) zu erheben.

Anlagen  
Akten  
Plan im Vorgang

Im Auftrage  
gez. Gross

In Durchschrift

Kreisausschuß des  
Rheingau-Taunus-Kreises  
Bahnhofstraße 12  
6208 Bad Schwalbach



*Gross*  
8/9/81

mit der Bitte um Kenntnisnahme übersandt.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes nebst Begründung und Unterlagen sind für Ihre Akte beigelegt.

Anlagen  
Akten  
Plan im Vorgang *XX*

Im Auftrage

*(Gross)*

- V*
- 1) Bestandliste aufnehmen
  - 2) Plan mit Kopie Jun. Vert. RP. an Bezirk
  - 3) z. S. 14.
- 8/9/81*