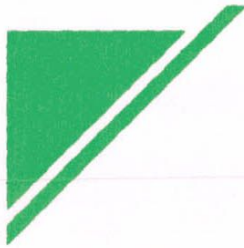


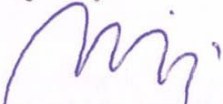
SLE-CONSULT  
Dipl.-Ing. Egon Köhler

058T 10.1



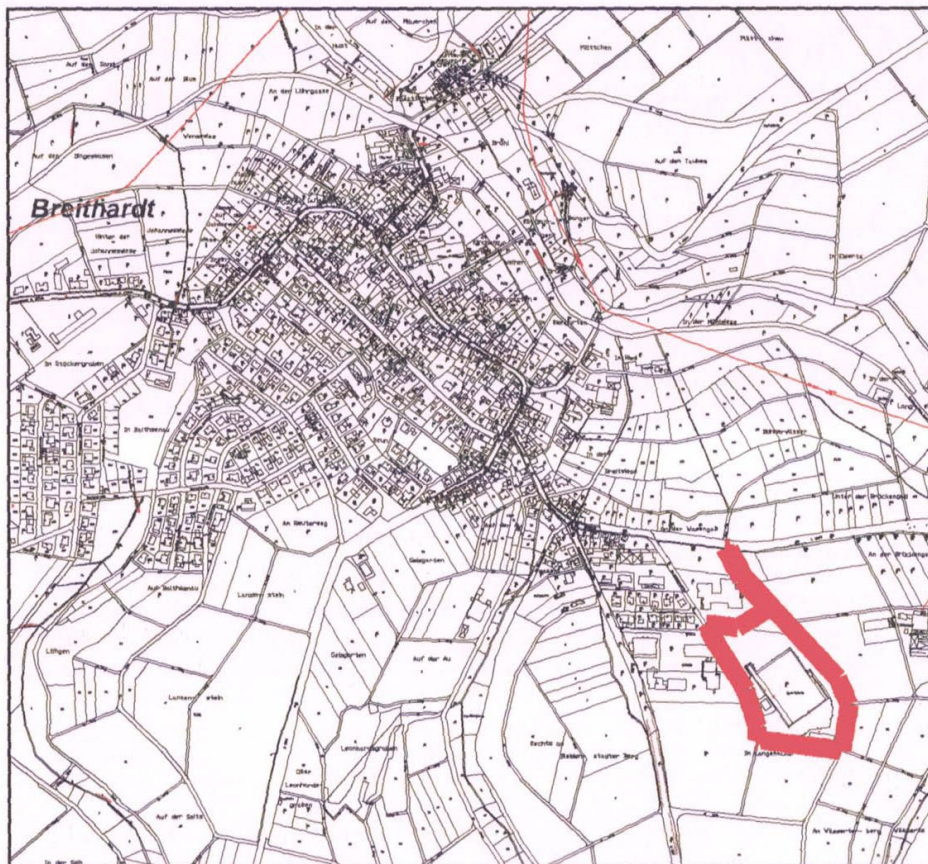
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

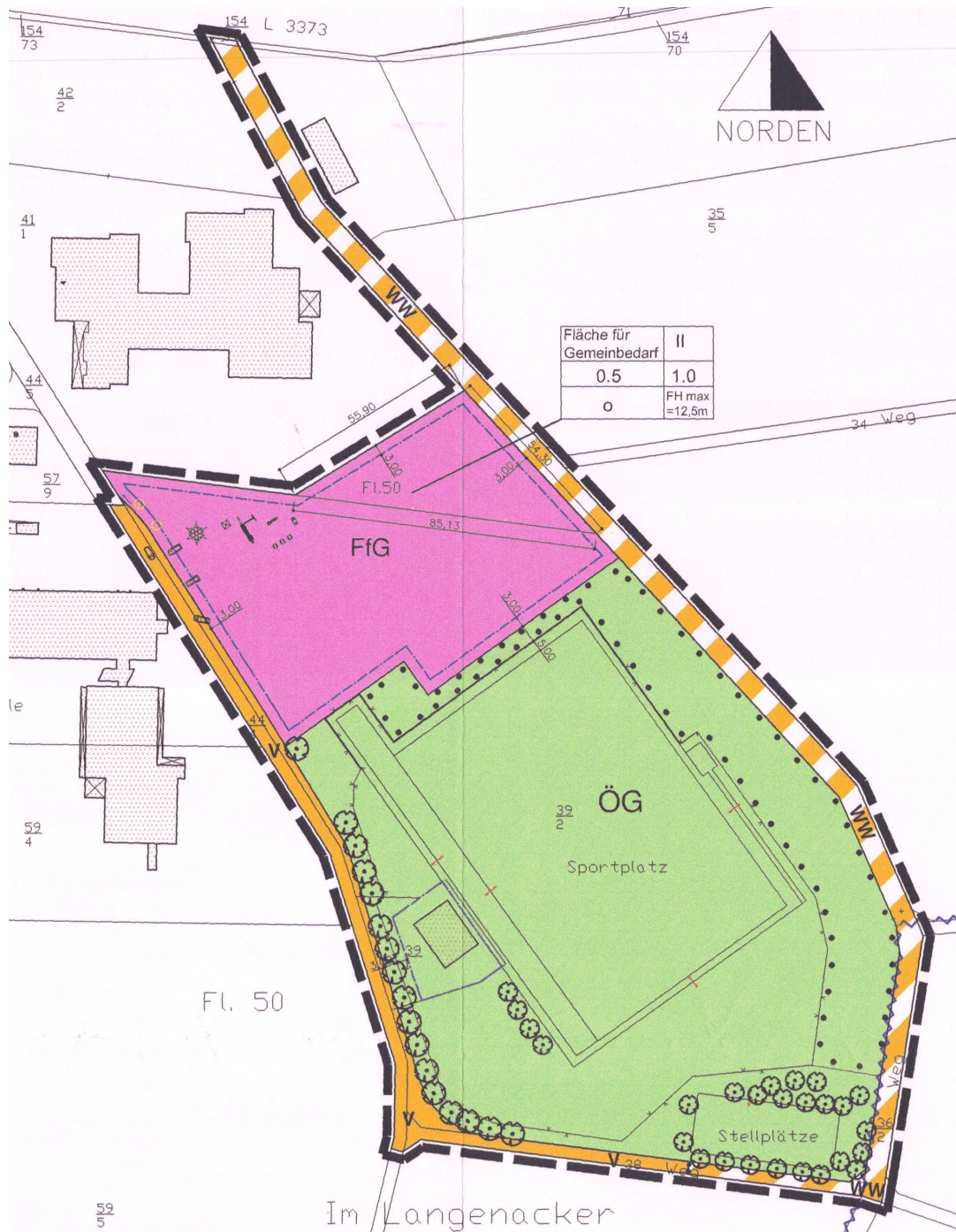
Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: 1. Bebauungsplanänderung <b>"Sportplatz Langenacker"</b> Ortsteil Breithardt	Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacher Straße 1 65329 Hohenstein
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Massstab: 1:500 Plan Nr.: 1 Zeichner: M.W.
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: Dezember 2009
Planungsträger: 	Planung <b>SLE-CONSULT</b> Bauleitplanung Dipl.-Ing. Egon Köhler Landschaftsplanung Rudolf-Dietz-Str. 13 Erschließung 65520 Bad Camberg Tel. 06434-900400 Fax 0 64 34 - 900 403

Hohenstein/Breithardt/Sportplatz-Langenacker/ Rechtsplan/B-plan

Übersichtsplan ohne Maßstab





Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 30.360 m <sup>2</sup>
<u>Gemeinbedarfsfläche</u>	= 6.920 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,5	= 3.460 m <sup>2</sup>
Zufahrten und Stellplätze max. (0,25)	= 1.730 m <sup>2</sup>
Freifläche min. (0,25)	= 1.730 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche</u>	= 3.963 m <sup>2</sup>
Straße	= 1.443 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	= 2.520 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	= 19.477 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche "Sportplatz"	= 19.477 m <sup>2</sup>

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Bestand

z.B.: Fl. 50 Flurnummer  
 z.B.: 27 Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

## Festsetzungen



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

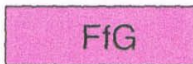


Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0.5	1.0	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0	FH max =12,5m	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offene Bauweise	Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]



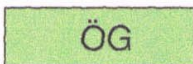
Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB]



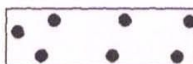
Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung  
 [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg, Land- und Forstwirtschaft sowie Feuerwehr frei



öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]  
 hier: Sportplatz



Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern  
 [§ 9 (1) 25 b BauGB], hier: Sukzession



Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB]

## Nachrichtliche Übernahme



Schutzgebiet für Grundwassergewinnung  
 WSG III = weitere Schutzzone

Ausgleichsfläche:

Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Hammesellen", Gemeindewaldabteilung 302 A teilweise

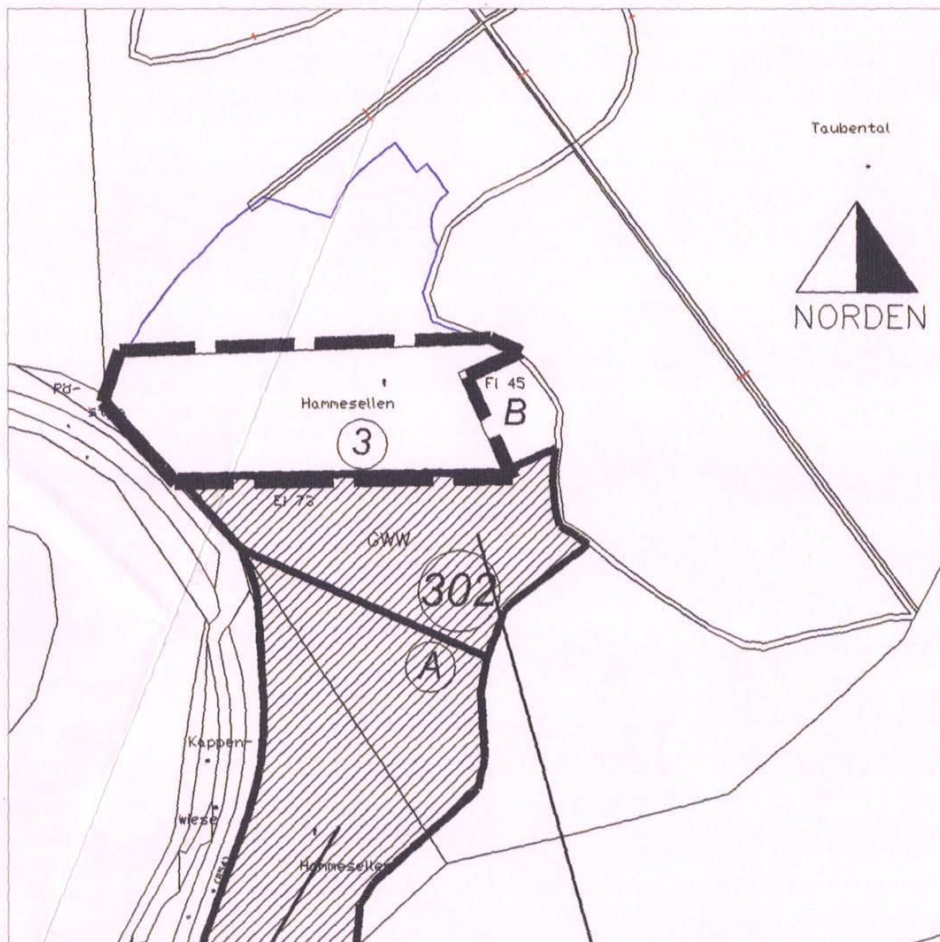
Flur 12, Flurstück 11/3 tlw.

Gesamt: 11,9ha

zugeordneter Anteil der Ausgleichsfläche:  $24.279 \text{ m}^2 \times 4 \text{ BWP} = 97.116 \text{ BWP}$

Aufwertung

Maßstab: 1 : 5 000



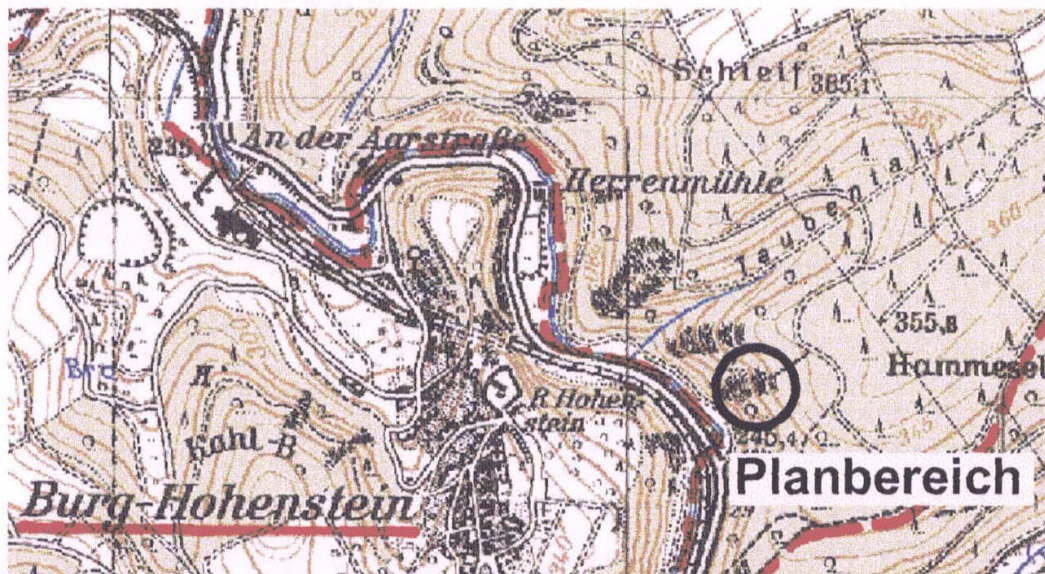
Bebauungsplan "Waldstraße"  
Teilfläche zugeordnet:  
Gemeindewaldabteilung 302 A tlw.  
Flur 12, Flurstück 11/4 und 11/3 tlw.  
Gesamt:  $21.220 \text{ m}^2$

Bebauungsplan "Balthsenauer Graben"  
Teilfläche zugeordnet:  
Gemeindewaldabteilung 302 A tlw.  
Flur 12, Flurstück 11/4 und 11/3 tlw.  
Gesamt:  $21.220 \text{ m}^2$

### Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 97.114 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 97.116 Wertpunkten, mit entsprechender Inwertsetzung von 0,33 € pro Wertpunkt, der verfügbaren Biotopwertpunkte des Ökokontos gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 12.06.2003 zugeordnet.



BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO für die Fläche für Gemeinbedarf

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990		Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB	0,5	1,0	II	o (offen)	zulässig sind: Kindergarten und Feuerwehr

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO].

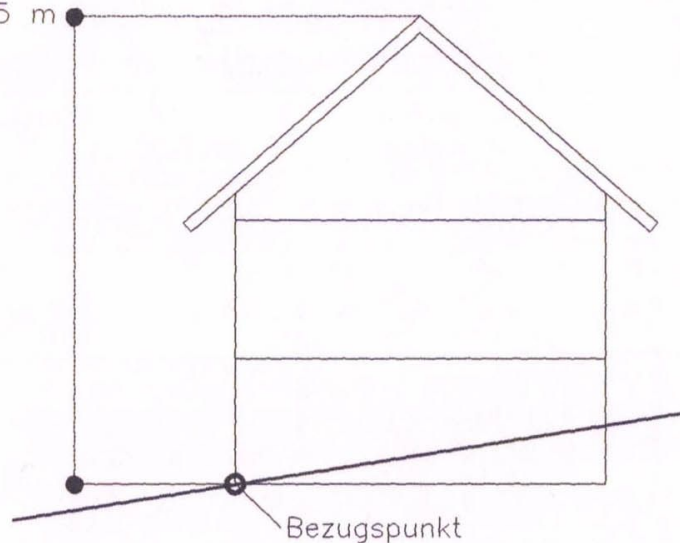
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe  $FH_{max} = 12,50 \text{ m}$

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

Höhenbezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende vorhandene Gelände.

FH max. 12,5 m



## 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

## 3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a und b BauGB

### 3.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ) zulässig.

### 3.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

### 3.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind insgesamt 10 großkronige Laubbäume (Artenliste standortgerechte heimische Gehölze) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind soweit möglich zu erhalten (siehe Bestandsplan) und werden auf die Gesamtzahl angerechnet.

### 3.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

## Textliche Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche

### "Sportplatz"

#### 1. Bauliche Anlage

##### 1.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige maximale Grundfläche für Gebäude mit Aufenthaltsräumen beträgt 250 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen insgesamt um bis zu 50 % überschritten werden.

#### 1.2 Baugrenzen, überbaubare Fläche

Hochbauten mit Räumen zum dauernden Aufenthalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außerhalb der Baugrenzen (innerhalb der nicht überbaubaren Fläche) Großsportfeld, 100m-Bahn, Weitsprunganlage sowie Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Zaunanlagen und Flutlichtanlagen und sonstige der sportlichen Nutzung dienende Anlagen zulässig.

#### 1.3 Firsthöhe – FH

(Festsetzung gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m.

Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen "über Gelände" ist die Oberkante der natürlichen Geländeoberflächen an deren höchstem bergseitigem Anschnitt durch das Gebäude.

### 2. Begrünung

#### 2.1 Erhaltungsmaßnahmen

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 2.2 Gehölzentwicklung

Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzte Fläche ist weiterhin als Sukzession zu belassen.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN für die öffentliche Grünfläche "Sportplatz" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1, 2 und 4 HBO)

1. Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenze sind nur geneigte Dächer von 20° – 45° Grad Dachneigung zulässig.
2. Versetzte Pultdächer müssen einander jeweils mit mind. 2/3 der Firstlängen gegenüberliegen.
3. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration ohnehin fremder Sicht entzogen sind.
4. Einfriedungen mit Ausnahme von Ballfangzäunen, aus nicht lebenden Materialien dürfen generell nicht höher als 2,00 m sein. Sie müssen auf ganzer Höhe transparent sein.
5. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen. Der Anteil an Versickerungsfläche muss mindestens 20 % betragen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).
6. Zufahrten und Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
7. Für die Sportflächen sind natürliche Oberflächen (Rasen) und wasserundurchlässige Bauweisen möglich.
8. Anfallendes Hangschichten- Drain- und sauberes Niederschlagswasser ist in Speicherbecken (Teich oder Zisterne) zu speichern und zur Bewässerung der Sportflächen zu verwenden.
9. Bei Neu- bzw. Ersatzanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

## PFLANZENLISTE

### Bäume

Feldahorn	- Acer campestre
Roterle	- Alnus glutinosa
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Stieleiche	- Quercus robur
Salweide	- Salix caprea
Weiden	- Salix spec.
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Buche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Walnussbaum	- Juglans regia
Espe	- Populus tremula
Wildbirne	- Pyrus communis
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Regionaltypische Obstsorten	

### Sträucher

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Ginster	- Cytisus Scoparius
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Alpenjohannisbeere	- Ribes alpinum
Hundsrose	- Rosa canina
Brombeere	- rubus spec.
Weiden	- Salix spec.

Beispielhafte Auflistung. Eignung der Gehölze vor Ort überprüfen.

### Regionaltypische Obstsorten:

Äpfel: Boskoop, Brettacher, Gravensteiner, Geflammter Kardinal, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landberger Renette, Oldenburger Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambour, Rote Sternrenette.

Birnen: Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne.

Steinobst: Hauszwetsche, Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Mirabelle von Nancy.

Wildobst: Elsbeere, Essbare Eberesche, Mispel

## D. Immissionsschutz

Als Vorkehrung zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärm, hat die Gemeinde Hohenstein mit der Feuerwehr vereinbart, dass das Sondersignal (Martinshorn) erst bei Anfahrt an die L 3373 eingesetzt wird [§ 9 (1) 24 BauGB].

## E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche

### Übernahme

#### 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 Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 2. Verlegung von Leitungen

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

#### 3. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

a. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.



- b. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, 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.
- c. 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.

#### 4. Wasserschutzgebiet

Die Auflagen in der Wasserschutzzone III sind zu beachten.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

**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)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686, 688), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

**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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548)

**Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVGl. Teil I S. 619)

**Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt 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)

**Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007

**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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. September 2007 (GVBl. I S. 548)

**Hessisches Nachbarrechtsgesetz** (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	16.06.2008
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	12.03.2009
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.04.2009
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	16.03.2009 bis 16.04.2009
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	04.05.2009
4. a) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	04.05.2009
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	27.10.2009
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	27.10.2009
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	03.11.2009 bis 02.12.2009
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	04.05.2009
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	18.12.2009
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	14.12.2009

Für das Verfahren  
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den **21.12.2009**



*H.-J. Finkler*  
-Bürgermeister-

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]  
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am **30.04.10** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.  
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den **03.05.2010**



*H.-J. Finkler*  
-Bürgermeister-

Rheingau-Taunus-Kreis  
Bad Schwalbach  
Untere Bauaufsicht  
Eing. 05. MAI 2010