




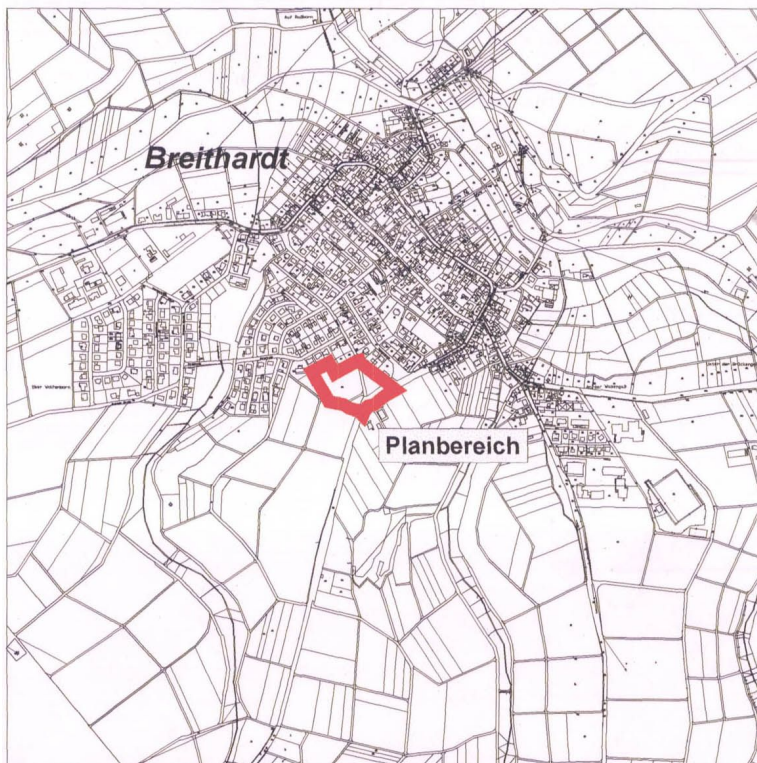
Stadtplanung
 Landschaftsplanung
 Erschließung

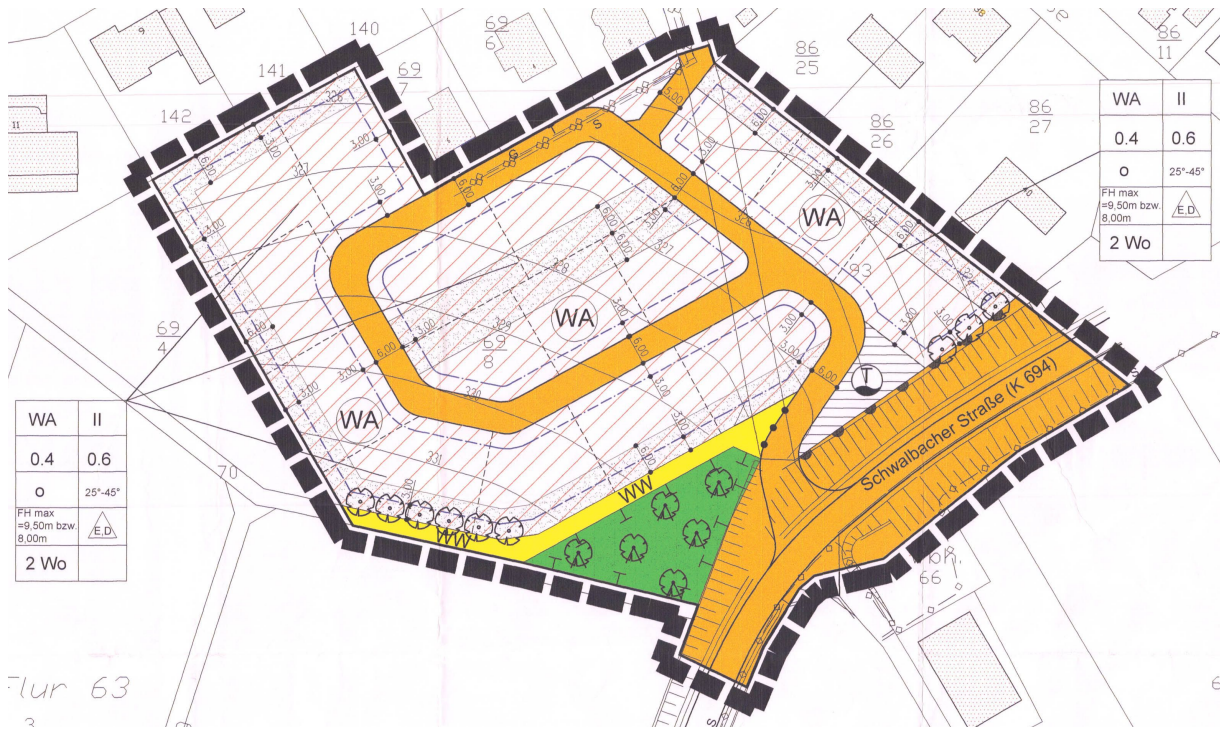
Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: Bebauungsplan für den Bereich "Lanzenstein" Gemeinde Hohenstein, Ortsteil Breithardt	Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacher Straße 1 65329 Hohenstein
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1 Zeichner: M.W.
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: September 2009
Planungsträger: 	Planung: SLE-CONSULT 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/Lanzenstein/Rechtsplan/B-Plan

Übersichtsplan ohne Maßstab





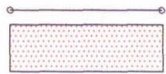
Flur 63

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 62
z.B.: 66

Flurnummer
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweise



Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0.4	0.6
o	25°-45°
FH max = 9,50m bzw. 8,00m	E.D.
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=open

Dachneigung

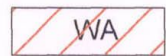
Höchstgrenze der Firsthöhe
[§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]

Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO]
i.V.m. § 22 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
[§ 9 (1) 6 BauGB]

Mm=400m² bei E
Mm=230m² bei D

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]



Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]








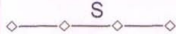
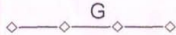
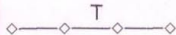
Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB], hier: Wirtschaftsweg

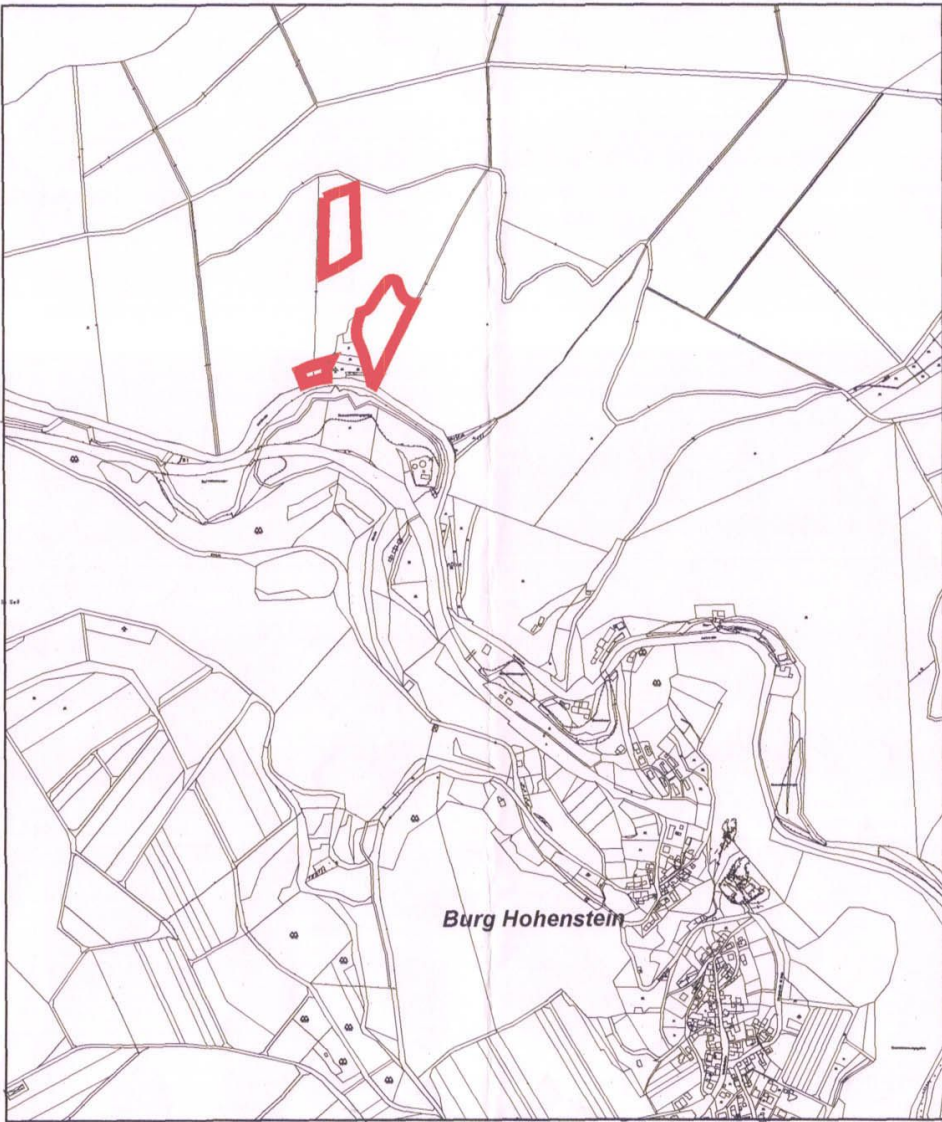


Fläche für Versorgungsanlagen
[§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Druckerhöhungsanlage

	zu pflanzender Baum [§ 9 (1) 25a BauGB]
	Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]
	zu pflanzender Obstbaum [§ 9 (1) 25a BauGB]
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)
<i>Kennzeichnung</i>	
	Kennzeichnung der rückwertigen Grundstücksbereiche
<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	
	unterirdische Leitung der Süwag Strom
	unterirdische Leitung der Süwag Gas
	unterirdische Leitung der Telekom

Übersichtslageplan

Auszug aus dem Kataster (ohne Maßstab)

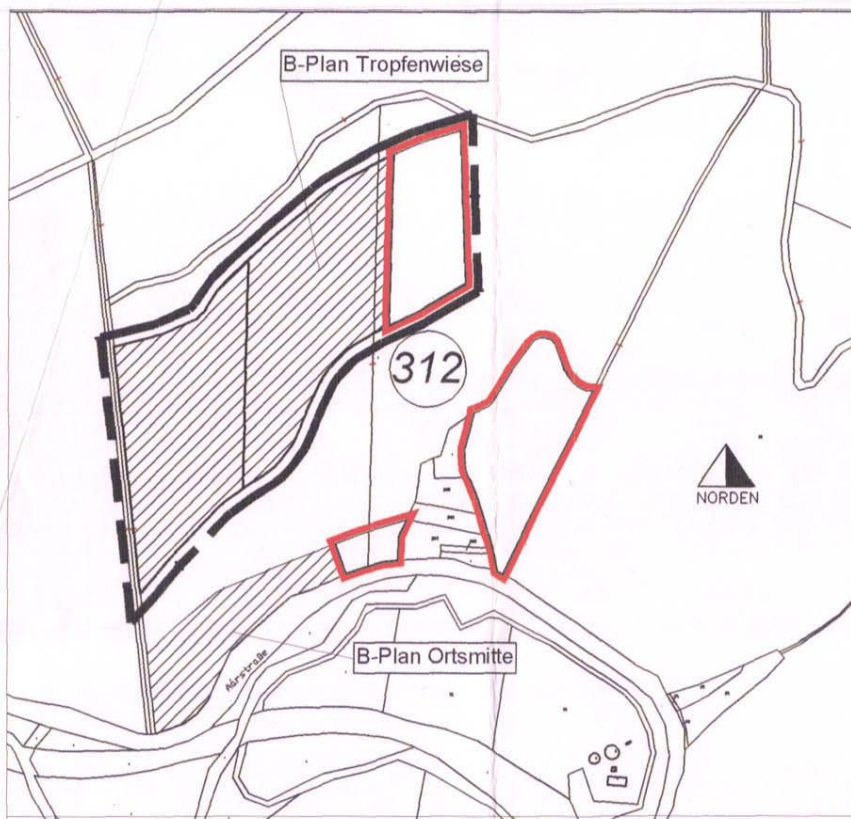


Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe, Inanspruchnahme des Ökokontos gem. §6b HENatG

Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Gemeindefeldabteilung 312 teilweise
Flur 12, Flurstück 17 tlw.

Maßstab: 1 : 10 000



— — Zugeordnete Ersatzmaßnahme des Ökokontos § 6b HENatG
Gemarkung Burg Hohenstein, Flur 12, Flurstück 17 tlw.,
Waldabteilung 312

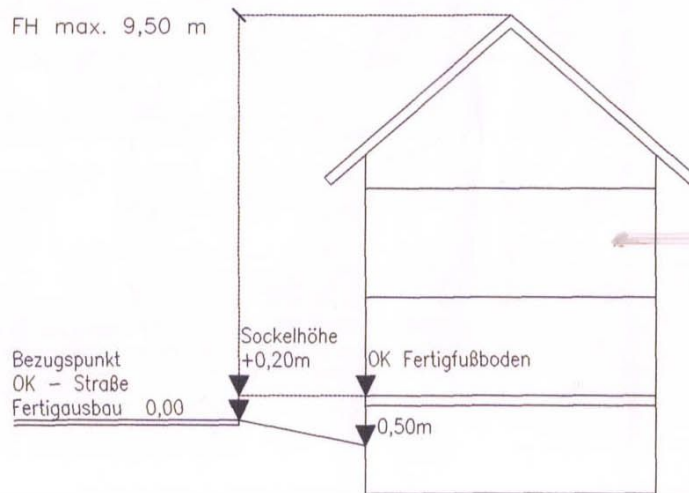
— Zugeordnete Teilflächen: $18.765\text{m}^2 \times 4 \text{ BWP/m}^2 = 75.060 \text{ BWP Aufwertung}$

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

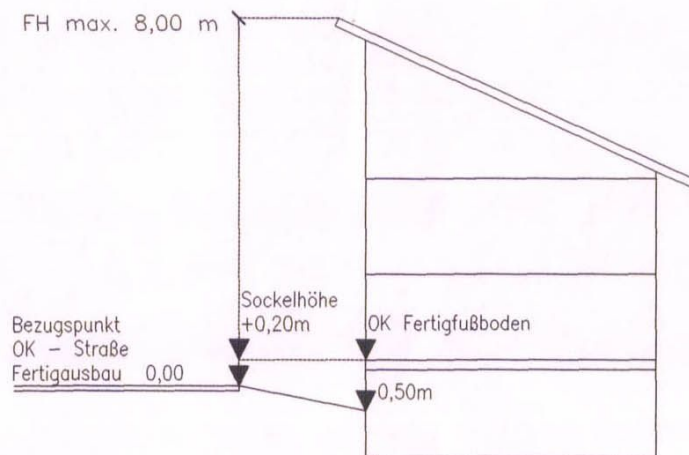
Die maximale zulässige Sockelhöhe an der straßenseitigen Fassadenseite beträgt 0,50 m vom geplanten Gelände bis zur Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss, jedoch max. 0,20 m über dem Bezugspunkt.

Höhenbezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen (OK Fertigausbau) der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiente.

Skizze



Skizze Pultdach



3. Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern

Es sind nur Einzelhäuser und bei zwei eigenständigen Grundstücken auch Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

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

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:

	Minimum
Einzelhäuser	400 m ²
Doppelhäuser	230 m ²

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

6. Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Beachtung der unmittelbar geltenden baurechtlichen Vorschriften zulässig.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Gewächshäuser, Gartengerätehütten, sowie Anlagen zur Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben oder Pavillons außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Abstandsflächen und als Grenzbebauung zulässig. Die Größe dieser Anlagen ist auf insgesamt 12 m² Grundfläche und 30 m³ umbauten Raum und 2,50 m Höhe zu begrenzen.



Kennzeichnung der Rückwertigen Grundstücksbereiche

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

7.1. 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. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

7.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a) Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

7.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist min. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin 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.

7.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind erwünscht.

7.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neuanlage von Streuobst auf einer Fläche von 650 m². Je angefangene 100 m² ist 1 großkroniger heimischer Obstbaum lt. Artenanhangsliste (STU mind. 12 cm) zu pflanzen. Vor Pflanzung der Obstgehölze ist eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr zu schneiden (Erziehungsschnitt) danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigem Turnus durchzuführen. Abgängliche Gehölze sind nachzupflanzen.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

- Firstausrichtung zur Gewinnung von Sonnenenergie Süd – Südwest ist erwünscht.
- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25° – 45° zulässig. Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Diese sollten 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 zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Pro Wohnung ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende /reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

1.3 Solarenergienutzung

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergienutzung sind generell zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² (Höhe x Breite) begrenzt.

Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten und Grünflächen anzulegen. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur als Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,25 m einschl. Sockel zulässig. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (3) HWG

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten, die auf den Baugrundstücken zu errichten sind.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen müssen 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 1,50m 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.

3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht:

D. 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 Entsor-leitungen 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 organische Abfälle durchzuführen.

4. Stellplätze

Der Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hat gem. Stellplatz- satzung der Gemeinde Hohenstein zu erfolgen.

Hiernach hat die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu betragen bei

Einfamilienhäuser:	2 Stellplätze je Wohnung
Mehrfamilienhäuser:	1,5 Stellplätze je Wohnung

5. Anfallender Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Oberboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen ist.

6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich (zuständig: Untere Wasserbehörde).

Bei einer Erdwärmesondenanlage bis 30 kW Heizleistung ist ein Abstand von 5 Meter zu allen Nachbargrundstücken einzuhalten, damit der Wärmeentzug ausschließlich innerhalb des eigenen Grundstücks erfolgt.

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzess 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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686, 688)

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), zuletzt vom 28. September 2005 (GVBL, Nr. 23, S. 662)

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), zuletzt geändert am 12. Dezember 2007 (GVBL S. 851)

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) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

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]	30.03.2009
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	08.04.2009
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	08.04.2009
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13.05.2005
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]	30.04.2009 bis 30.05.2009
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	29.06.2009
4. a) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	29.06.2009
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	04.07.2009
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	08.07.2009
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	13.07.2009 bis 13.08.2009
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	07.09.2009
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	11.09.2009
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	07.09.2009

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 15. September 2009



J. Finkler
-Bürgermeister-

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 14.09.2009 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 15. September 2009



J. Finkler
-Bürgermeister-