

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :
TEIL A : NUTZUNG - BEBAUUNG

1. ART DER BAULICHE NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) 

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLACHENZAHL GRZ 0.4
2.2 GESCHOSSFLACHENZAHL GFZ (0.8)
2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX. II
2.4 HOHE BAULICHER ANLAGEN
2.4.1 TRAUFOHOHE max TH 700m
2.4.2 FIRSHOHE max FH 11.50m

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 OFFENE BAUWEISE

3.1.1 EINZEL U. DOPPELHÄUSER 

3.2 BAUGRENZE 

4. EINRICHTUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

NICHT VORHANDEN

5. ÜBERORTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 HAUPTVERKEHRSSTRASSEN 

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN 

6.2 STRASSENBEGRENZUNGS-
LINIE 

6.3 VERKEHRSFLÄCHEN BES.
ZWECKBESTIMMUNG -
FUSSWEGE 

7. FLACHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

7.1 VERSORGENGSFLACHE

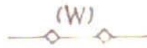


7.2 ZWECKBESTIMMUNG

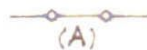
7.21 ELEKTRIZITÄT - TRAFOSTATION - 

8. VERSORGENGSLEITUNGEN

8.1 TRINKWASSERLEITUNG



8.2 HAUPTABWASSERLEITUNG



9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



10. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZMASSNAHMEN.

~~10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE und zur ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT~~

10.1 MASSNAHMENFLÄCHEN

10.2 ANPFLANZEN VON BAUMEN UND STRAUCHER

10.21 UMGRENZUNGEN DER FACHEN ZUM ANPFLANZEN



10.22 ANPFLANZUNGEN, BAUME



STRAUCHER



10.23 ERHALTUNG BAUME



11. SONSTIGE PLANZEICHEN

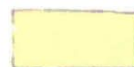
11.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



11.2 HAUPTFIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE



11.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :

TEIL B LANDSCHAFTS-GRÜNORDNUNG

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

1.1 BODENVERSIEGELUNG

INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND FÜR DIE GEHWEGE NUR WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG

1.2 INTENSIV NUTZBARE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR INTENSIVE ERHOLUNGSNUTZUNG
DIE PFLEGE DER ANLAGEN MUSS SO ERFOLGEN, DASS DIE FESTGESETZTE NUTZUNG GEWÄHRLEISTET IST.

2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher und Gewässer.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

2.1 MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN :

MINDESTENS 1 LAUBBAUM JE ANGEFANGENE 200 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2.2 MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE :

STELLPLÄTZE SIND MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU UMPFLANZEN.
STELLPLATZANLAGEN MIT MEHR ALS 4 STELLPLÄTZEN SIND DURCH MIND. 1.50m BREITE PFLANZINSELN ZU GLIEDERN.

DIE PFLANZINSELN SIND MIND. MIT JE 1 HOCHSTÄMMIGEN LAUBBAUM UND MIND. 2 STRÄUCHERN JE qm PFLANZFLÄCHE ZU BEPFLANZEN.
DIE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE GELTEN AUCH FÜR ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE.

2.3 ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

AUF DIE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SOWIE DER STELLPLÄTZE WERDEN FOLGENDE GEHÖLZE ANGERECHNET :

2.41 VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER  BÄUME  STRÄUCHER

2.42 LAUBBÄUME MIT EINER MINDESTHÖHE VON 2.50m BZW. EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 20 cm. AUS DER PFLANZLISTE, SPALTE B.

2.43 STRÄUCHER MIT EINER MINDESTHÖHE VON 40 cm AUS DER PFLANZLISTE.

2.4 BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN

2.41 ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN U. STRÄUCHER

BAUMART NACH DER PFLANZLISTE.



BÄUME



STRÄUCHER

3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

3.1 ZU ERHALTENDER EINZELBAUM

DIE VORHANDENE ART IST MIT EINEM BUCHSTABEN GEKENNZEICHNET, PFLANZLISTE.



3.1 ERHALTUNG AUF DAUER

DURCH FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 25a und 25b BBauG BETROFFENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND AUF DAUER ZU ERHALTEN ZU SCHÜTZEN UND ERFORDERLICHENFALLS ZU ERSETZEN.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke
keine Festsetzungen

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: 1 Stellplatz je Wohnung
1 Stellplatz je Einliegerwohnung

Garagen sind Einstellplätzen gleichwertig.

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 und gestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

1. Dachformen und Dachausbildung

- 1.1 Es sind nur folgende Dachformen zulässig:
 - 1.11 Satteldächer
 - 1.12 versetzte satteldachähnliche Dächer
- 1.2 Bei freistehenden Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 1.3 Dachrinnen bei geneigten Dächern sind sichtbar zu montieren.

2. Dachneigung und Dacheindeckungen

- 2.1 Die Dachneigung bei geneigten Dächern darf 35° (Altgrad) nicht unterschreiten.
- 2.2 Nicht zulässig an Dachdeckungsmaterial sind:
 - 2.21 profilierte, großflächige, selbsttragende Dachdeckungsmaterialien wie Trapezbleche, Wellplatten u.ä.
 - 2.22 Dichtdachabdeckungen wie Dachpappen, Dachfolien u.ä.
- 2.3 Flachdachkonstruktionen - Garagen - sind als kiesbedecktes Flachdach auszubilden, es sollten Dachbegrünungen bevorzugt werden.

3. Dachaufbauten

- 3.1 Dachgauben sind als stehende Gauben auszubilden
- 3.2 Die Gaubenlänge darf in der Addition $1/2$ der Gesamtlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 3.3 Mindestabstand zwischen Dachrand und Gaube mind. 1,20.

4. Dacheinschnitte

- 4.1 Die Dacheinschnitte dürfen $1/3$ der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 4.2 Der seitliche Abstand beträgt mindestens 1,50 m.

5. Fenster, Türen und Tore

- 5.1 Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind in stehender Rechteckform auszuführen.
- 5.2 Fenster können in horizontaler Richtung addiert werden; sie müßten jedoch als Einzelfenster in der Fassade erkennbar sein.
- 5.3 Bei Öffnungshöhen von Hauseingangstüren über 2,25 m ist ein Oberlicht anzuordnen.

6. Material und Farbgebung der Fassaden

- 6.1 nicht zulässige Materialien sind:
 - 6.11 Verkleidung aus nicht schieferähnlichem Material
 - 6.12 Metallverkleidungen aller Art
 - 6.13 Kunststoffverkleidungen aller Art
 - 6.14 Werkstoffimitationen als Plattenverkleidung
 - 6.15 Verkleidungen mit spiegelnden und geschliffenen Materialien (oberflächen-
glasierten Keramikplatten, oberflächen-
polierten Natur- und Kunststoffverkleidungen o.ä.)
- 6.2 Sockel müssen bündig oder konstruktiv vor die Fassade springen. Die Material und Farbauswahl ist auf die Gesamtfassade, den Straßenbelag und das Gesamtbild abzustimmen.
Die Sockelhöhe ist von der straßenräumlichen Situation abhängig.
- 6.3 Für Fenster, Balkone und Außentreppengeländer sind folgende Materialien nicht zulässig:
 - 6.31 Aluminium in techn. bzw. hart eloxierter Ausführung
 - 6.32 Kunststoffprofile mit imitierter Holzstruktur
 - 6.33 Verspiegelte Gläser und Glasbausteine
- 6.4 Straßenseitige Haustüren sind stil- und handwerksgerecht auszuführen.
- 6.5 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

7. Freiflächen

- 7.1 Die Grundstücksfreiflächen sind soweit in der Planzeichnung nichts anderes bestimmt ist, im Sinne von § 118 (1) Nr. 5 HBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 7.2 Befestigungen der Freiflächen sind auf die erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten sowie die erforderlichen Gehwegführungen zu beschränken.

PFLANZLISTE

STRÄUCHER

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	gelber Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus serotina</i>	späte Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Bergjohannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurata</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Solweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Bachweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball
	Berensträucher aller Art

PFLANZLISTE

BÄUME

<i>Acer campestre</i>	Feldhorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzhorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berghorn
<i>Alnus cordata</i>	italienische Erle
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirsche

Pyrus communis	Hausbirne
Pyrus spec.	veredelte Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere - Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia vulgaris	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
	Obstbäume aller Art
Hippocastanaceae	Gemeine Roßkastanie
	Fichten - Tannen Schwarzkiefer
	Lerchen

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN
UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE
MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTS-
KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 10. AUGUST 1984
DER LANDRAT DES RHEINGAU TAUNUS KREISES

IM AUFTRAG:


Carwada



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.

<p>BEARBEITET GEMEINDE HOHENSTEIN BAUABTEILUNG</p> <p>DIPL. ING. HERTEL</p>  <p><i>baarin</i> BÜRGERMEISTER</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS : BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 21.05.1984 BESCHL. NR. 10 TOP NR. 8 BEKANNTGEMACHT AM</p>  <p><i>baarin</i> BÜRGERMEISTER</p>	<p>BÜRGERBETEILIGUNG : BEKANNTGEMACHT AM 01.06.1984</p> <p>ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 18.06.1984 BIS 20.07.1984</p>  <p><i>baarin</i> BÜRGERMEISTER</p>
--	--	--

<p>ÄNDERUNGS - UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS : BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 23.05.1986 BESCHL. NR. : 9 TOP NR. : 6b BEKANNTGEMACHT AM</p>  <p><i>baarin</i> BÜRGERMEISTER</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG : BEKANNTGEMACHT AM 01.07.1986</p> <p>AUSLEGUNG IN DER ZEIT VOM 14.07.1986 BIS 18.08.1986</p>  <p><i>baarin</i> BÜRGERMEISTER</p>	<p>BESCHLUSS DES BEBAUUNGS - PLANES ALS SATZUNG</p> <p>BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 17.12.1986</p>  <p><i>baarin</i> BÜRGERMEISTER</p>
--	---	---

<p>BEKANNTMACHUNG DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES</p> <p>BÜRGERMEISTER</p>	<p>GENEHMIGT <u>Genehmigt</u></p> <p>mit Vfg. vom <u>12.05.87</u> Az. V/3 - 61 d 04/01 Darmstadt, den <u>12.05.87</u></p> <p>Der Regierungspräsident Im Auftrag</p>  <p><i>Mandy</i></p>
--	---