

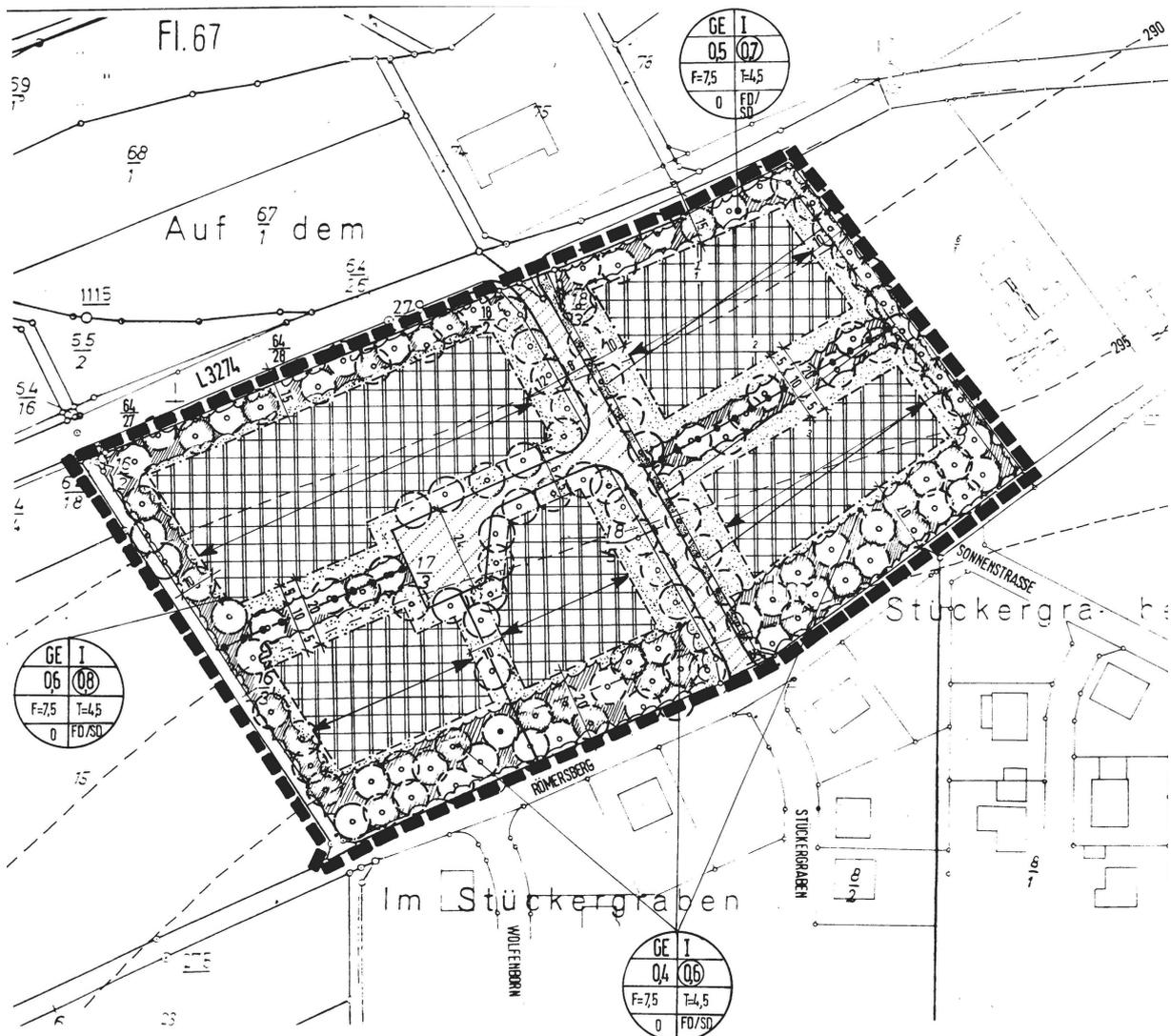
GEMEINDE HOHENSTEIN - BREITHARDT GEWERBEGEBIET IM STÜCKERGRABEN

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
MIT
LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

PROJEKT-NR. : 39.01
PLAN-NR. : (36.03) 10
MASSTAB : 1 : 1000
DATUM : 01 / 93
GRÖSSE : 90 / 100
BEARBEITER : NK

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

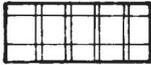
FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDI
GUSTAV - FREYTAG - STRASSE 15 - 6200 W
TELEFON: 0611 / 300123 - TELEFAX: 0611



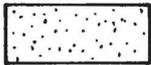
LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



GE überbaubare Fläche im Gewerbegebiet



nicht überbaubare Grundstücksfläche



GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 I höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
 0,6 GRZ höchstzulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,8 GFZ höchstzulässige Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 F=7,5 maximale Firsthöhe (§ 16 (3) BauNVO)
 T=4,5 maximale Traufhöhe (§ 16 (3) BauNVO)
 0 offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
 SD/FD nur Sattel- oder Flachdächer zulässig



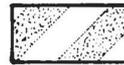
Eintragungen in die Nutzungsschablone sind nur beispielhaft
 Stellung der baulichen Anlagen/Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischzone (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Pflaster



Feldweg



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 2b und (6) BauGB)



Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



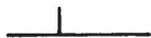
Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)



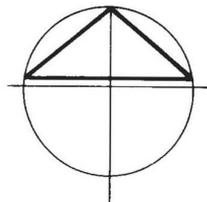
vorhandene Katastergrenzen



geplante Katastergrenzen (keine Festsetzung)

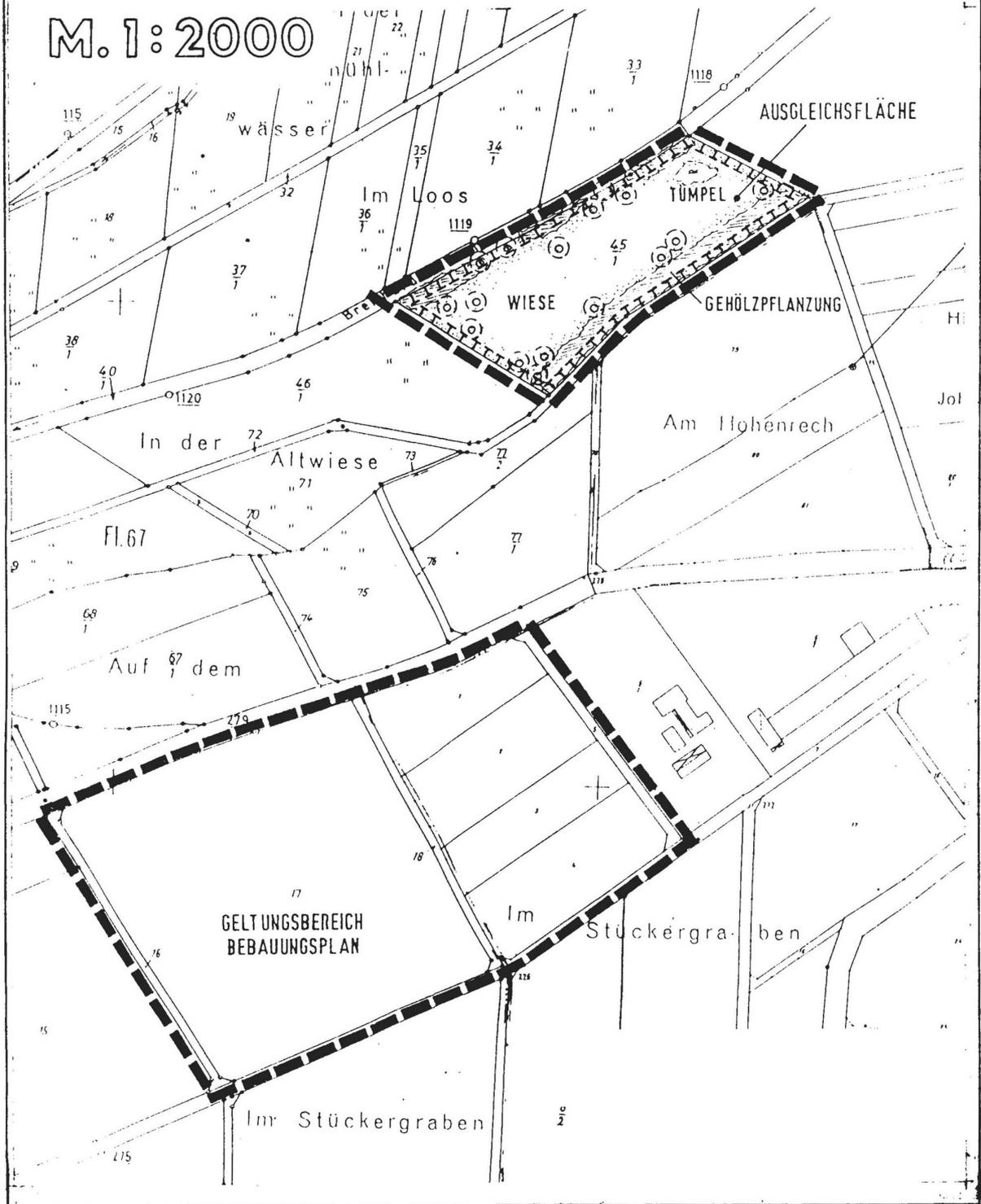


Höhenlinien (nur nachrichtliche Darstellung)



AUSGLEICHSFLÄCHE

M. 1:2000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Gewerbegebiet sind Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit pornographischem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug oder die Inbetriebnahme folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen:

2.1 EINZEL- + STRASSENBÄUME

Hochstamm 2 x v. mind.
14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba Liempde	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte, Walnuß

2.2 EINGRÜNUNG

BAUMARTEN - Mindestgröße

- Heister 2 x v 200/250

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba Liempde	- Silberweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

STRAUCHARTEN

Leichte Sträucher 1 x v.
70/90 1 St./1,5 m²

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Salix aurita	- Öhrchenweide
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Aschweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

2.3 WANDBEGRÜNUNGEN

Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

2.4 Entlang der Erschließungsstraße ist je 12 m Grundstückslänge ein Laubbaum gemäß Punkt A.2.1 auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Punkt A.2.1 zu pflanzen und zu unterhalten.

2.6 Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m² sind Kletterpflanzen gemäß Punkt 2.3 zur Wandbegrünung anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen.

2.7 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- 2.8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Bereich der zu pflanzenden Gehölze keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sowie keine Stellplätze und Garagen nach § 29 BauNVO errichtet werden.

3. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Für jedes Grundstück und für jeden Betrieb, auch wenn er mehrere Grundstücke umfaßt, sind nur 2 Zufahrten mit je einer Breite von max. 6,00 m zulässig.

" 4. LÄRMIMMISSIONEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In dem Gewerbegebiet sind an baulichen und sonstigen Anlagen, sowie auf gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, daß die Gesamtschalleistung in den nachfolgenden Teilflächen wie folgt nicht überschritten werden:

1. Flurstücke Nr. 3, 4 + 17/3 Südhälfte
max. 58 dB (A) tagsüber
max. 43 dB (A) nachts
2. Flurstücke Nr. 1/1, 2 + 17/3 Nordhälfte
max. 60 dB (A) tagsüber
max. 45 dB (A) nachts.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. BEBAUUNG

- 1.1 Im Bereich des Gewerbegebietes sind neben Flachdächern (siehe Punkt A.2.7) Satteldächer ab 20° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Im Bereich des Gewerbegebietes dürfen bei den Gebäudehöhen folgende Maximalwerte nicht überschritten werden:

Traufhöhe max. 4,50 m
Firsthöhe max. 7,50 m. (siehe Systemschnitt)
- 1.3 Für die Dacheindeckung darf nur asbestfreies Material verwendet werden. Helle, sowie glänzende/reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

- 1.4 Für Bauteile - ausgenommen Werbeanlagen - sind keine Volltonfarben (Grundfarben) oder reines Weiß zu verwenden.

2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden, soweit betriebsbedingt nicht geschlossene Flächen erforderlich sind.
- 2.2 Die als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" bezeichneten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof oder Lagerfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen gemäß Punkt A.2.2 einzufrieden.

3. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune und Stahlmattenzäune bis 2,00 m Höhe, sowie lebende Hecken zugelassen.

4. WERBEANLAGEN - § 15 HBO

- 4.1 Alle Werbeanlagen über 0,6 m² Fläche bedürfen einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.
- 4.2 Die Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.
- 4.3 Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht übersteigen.
- 4.4 Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.

5. HINWEISE

- 5.1 Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten, sowie in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 5.2 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.
- 5.3 Solaranlagen dürfen auf die Gebäude in gleicher Neigung wie das Dach aufgesetzt werden.

- 5.4 Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel unzulässig.
- 5.5 Bei der Bebauung entlang der Landesstraße L 3274 ist der straßenrechtlich vorgeschriebene Abstand der Bauflächen von 20 m auf 15 m reduziert. Aus der Unterschreitung der Abstandsfläche können gegenüber der Straßenbauverwaltung keine Forderungen auf Schadenersatz wegen der von der Straße ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.
- 5.6 Zur Deckung des Brauchwasserbedarfs der Betriebe sind Regenwasserzisternen vorzusehen. Das Speichervolumen muß 20 l/m² Dachfläche betragen, mindestens jedoch 3 m³. Die Zisternen sind unterirdisch oder nicht einsehbar auf den Grundstücken zu errichten.
- 5.7 Bei durchsichtigen Glasflächen über 5 m² sind Vogelschutzmaßnahmen in Form von Greifvogelsilhouetten vorzunehmen.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund §§ 2 + 10 BauGB nach folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 233).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I S. 102).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1986 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1988 (GVBl. I S. 429).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01. April 1986 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 1990 (GVBl. I S. 173).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Bau-recht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990. (BGBl. I S.926).

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK KATASTERAMT

Es wird bestätigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übereinstimmung nach dem Stande vom .14.01.1993.

Bad Schwalbach, den .14.01.1993



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am .12.02.1990... beschlossen.

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand

Krause
Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am .13.12.1990...

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand

Krause
Bürgermeister

3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND GLEICHZEITIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung am .18.03.1991.. die gleichzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Beschluß wurde am .08.04.1991.. ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte für die Dauer eines Monats vom .22.04.1991. bis .24.05.1991.

Hohenstein, den .10.02.1993.



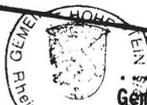
Krause
.....
Gemeindevorstand

Krause
Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS DER GLEICHZEITIGEN BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am .10.02.1992. die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffent-

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand

5. ERNEUTE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde die vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes mit Anhörung der unmittelbar betroffenen Träger öffentlicher Belange bzw. der Anlieger durchgeführt.

Die unmittelbar betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Anlieger wurden mit Schreiben vom 20.07.1992 mit dem Hinweis informiert, daß Bedenken und Anregungen bis zum 14.08.1992 vorgebracht werden können.

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand
Krause
Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER ERNEUTEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am .14.12.1992 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der erneuten Auslegung in Verbindung mit der vereinfachten Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes geprüft.

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand
Krause
Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am .14.12.1992. den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand
Krause
Bürgermeister

8. ANZEIGE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Datum vom .10.02.1993. angezeigt worden.

Hohenstein, den .10.02.1993.



Krause
.....
Gemeindevorstand
Krause
Bürgermeister

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 04.05.1993
z.: IV/34-61 d 04/01 - Breithardt-4

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

10. AUSFERTIGUNG



Ausgefertigt: Hohenstein, den
Gemeindevorstand

11. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Hohenstein, den
Gemeindevorstand