

**BEBAUUNGSPLAN "Johanneswiese"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Hohenstein - Breithardt**

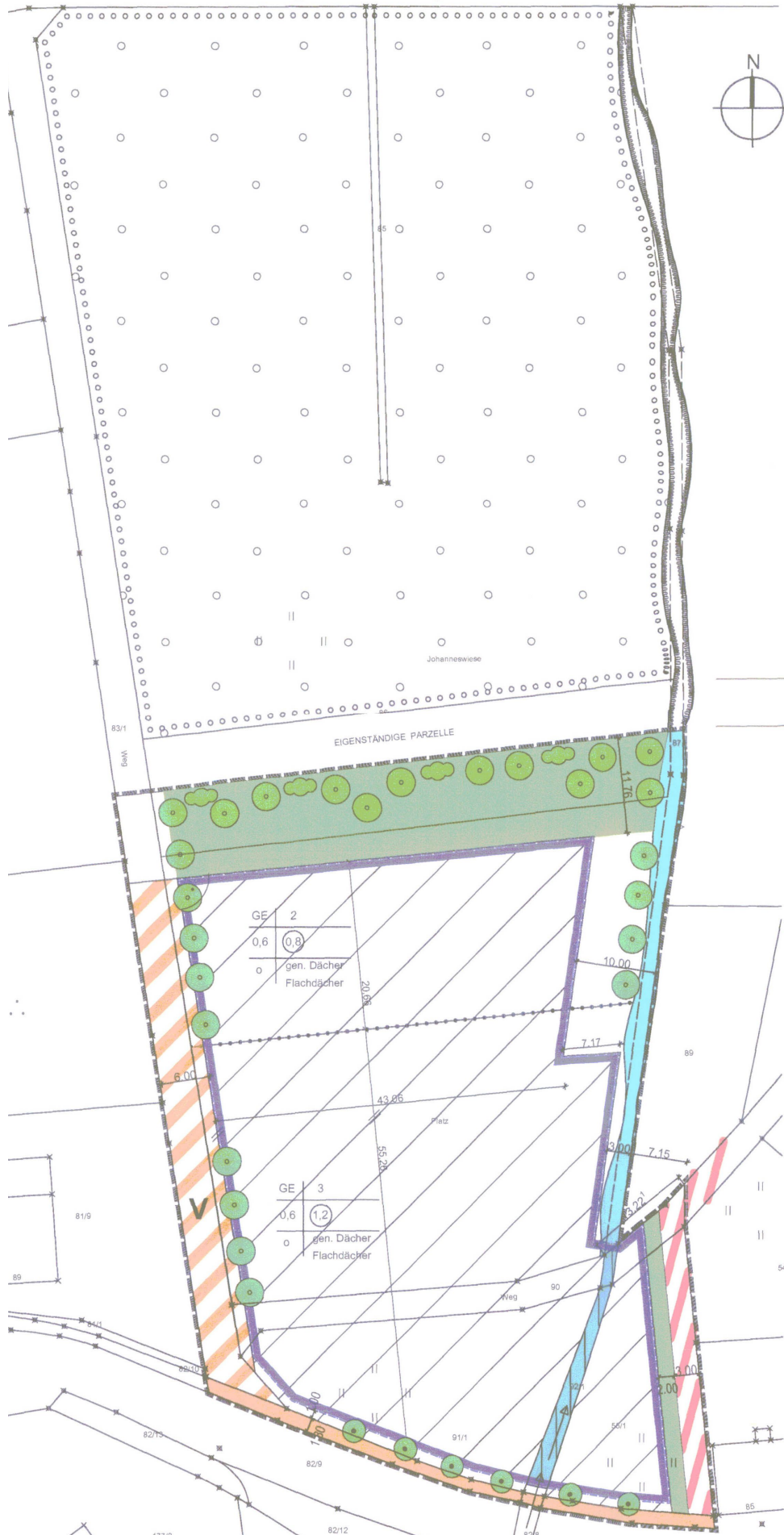
M. 1:500 / Stand Februar 2005.

**B I E L A K** Architekten und Bauingenieure

An der Altwiese 5 / 65329 Hohenstein - Breithardt

Tel.: 06120 - 90610 Fax 06120 - 906115







# BEBAUUNGSPLAN

## Zeichenerklärung

### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe/ Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

**GE** - Gewerbegebiet

**2/3** - Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstgrenze


**0,6** GRZ - Grundflächenzahl


**0,8/  
1,2** GFZ - Geschossflächenzahl

**0** - offene Bauweise

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 3. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: verkehrsberuhigter Bereich

 Fussweg

 Fussweg

### 4. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

 Wasserflächen / Bach

 Verrohrtes Gewässer

## 5. Grünflächen



Grünflächen

## 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Erhaltung: Bäume



Anpflanzen: Sträucher



Anpflanzen: Bäume



## AUSGLEICHSFLÄCHE

### Festsetzungen für externe Flächen und Massnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich- bzw. Ersatzmassnahmen.  
Gemäss § 9 (1) 20 i.V.m. § 9 (1) BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Ausgleichsfläche:

Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Breithardt,  
Flur 59, Flurst. 85 und 86 tlw.

Gesamt: ca. 7.100 qm

M. 1:500

### Legende Ausgleichfläche:



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Streuobstwiese



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen



## Massnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB

1. Die derzeitige Weidefläche wird als Streuobstwiese festgesetzt.  
Diese dient zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe.
2. Die neu festgesetzte Streuobstwiese wird mit heimischen Obstbäumen (Apfel, Birne) bepflanzt.
3. Der begradigte Bachlauf wird zurückversetzt, bzw es erfolgt eine Renaturalisierung.
4. Ein Teil-Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes z.B. durch Begrünung von Flachdächern.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und (2) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist als Gebietstyp **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Füllschema der Nutzungsschablone eingetragenen und den jeweiligen Teilbereichen zugeordneten Ausnutzungsziffern.  
Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 11,0m ab OK Straßenniveau festgelegt, bezogen auf die Mitte des Baugrundstückes im Verlauf der Langgasse.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise zulässig.

### 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im linken Geltungsbereich wird die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im rechten mit der Zweckbestimmung „Fußweg“.

### 6. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für die Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Baugrenze wird der Bach als „Verrohrtes Gewässer“ festgelegt. Er darf in diesem Bereich überbaut werden.

### 7. Flächen, Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang des vorhandenen Bewuchses im Bereich der Böschungfläche, außerhalb der Baummaske, sind Einzelbäume, Büsche und anderer Bewuchs als Fläche / Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Bepflanzung ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und beim Abgang durch gleichwertige und artgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll nach der empfohlenen Pflanzliste erfolgen. (Liste siehe Punkt E - Empfehlungen der textlichen Festsetzungen).
- Bei der Überbauung der verrohrten Bachparzelle auf dem Bachflurstück wird vom Bauherren / Grundstückeigentümer eine entsprechende Baulast (Über-Baulast)

#### Umfang und 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, soweit sie für den Betrieb unablässig notwendig sind.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) zulässig.

#### Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sowie private und öffentliche Grünflächen

- a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
- b) Sie sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

#### Umsetzung der UVP – Richtlinie

Nach In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 03.08.2001 (BGBl. 2001, S.1950) unterliegen bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben der UVP-Pflicht bzw. bedürfen der allgemeinen Vorprüfung hinsichtlich einer UVP-Notwendigkeit (Anlage 1 zum UVPG, Nr.18).

Der Schwellenwert für eine Vorprüfungspflicht wird hier nicht erreicht.

#### Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) der Neubauten anfallende Niederschlagswasser in auf den Grundstücken zu errichtenden Regenwasserspeichern (Zisterne) aufzufangen.

Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 30 Liter pro 1,0 qm projizierte, nicht begrünte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm, höchstens 12,0 cbm betragen.

Die Brauchwassernutzungssysteme werden empfohlen und sind dann gemäss der DIN 1986 zu errichten.

Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen.

Eine unmittelbare Verbindung der Rohrleitungsnetze für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig.

Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der in den Bach einzuleiten ist.

Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.

Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

#### Sicherung der Lufthygiene – Rationeller Umgang mit Energie

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie im Sinne des rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

#### Oberbodensicherung und Erdaushub

##### Oberboden

Im geplanten Geltungsbereich befindet sich teilweise unverwertbarer Oberboden:

- Parkplatz: Asphaltdecke mit entsprechendem frostsicheren Unterbau aus Kiessand. Dieser unverwertbare Oberboden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.



## Erdaushub

Der bei den Baumassnahmen anfallende Erdaushub ist – sofern er unbelastet ist – auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

## **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 HBO**

### **1. Außengestaltung der baulichen Anlagen**

#### Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dacheindeckungen

- a) Für das Plangebiet sind nur geneigte Dächer oder Tonnendächer für die Hauptbaukörper zulässig. Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer bis 15 Grad sind zu begrünen.
- b) Die Dacheindeckung ist bei Hausgruppen einheitlich zu halten.
- c) Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel, Betonsteine, Schiefer, Titanzink und Metalleindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben grau und anthrazit, braun bzw. in gedeckten Rottönen oder anderen einheitlichen Tönen zu halten.
- d) Die Einrichtung von Solardächern ist zulässig.
- e) Antennen / Satellitenanlagen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Anlage zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

### **2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

#### Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksanteile, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.  
Die Anpflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen (siehe Pflanzlisten-Empfehlung Pkt. D).

### **3. Einfriedungen**

Zulässig sind nur Einfriedungen in Form von

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen,
- maximal 2,5 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
- geschnittenen Hecken.

### **4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 40 qm auch in Flachdachbauweise zulässig. Flachdächer sind jedoch zu begrünen.

Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ).

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur so gross angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

## **C. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**

#### Hinweis zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege -Ostflügel- in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden.

Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

## D. Empfehlungen / Pflanzliste

<b>1. Einzel- und Strassenbäume</b> <b>Hochstamm 2 x v. mind. 14/16</b>	<b>2. Eingrünung</b> <b>Baumarten – Mindestgrösse</b> <b>Heister 2 x v. 200/250</b>
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, Mirabelle, Quitte, Walnuss	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
<b>3. Straucharten</b> <b>Leichte Sträucher 1 x v. 70/90</b> <b>1 Stück / 1,5qm</b>	<b>4. Wandbegrünung</b>
Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Haselnuss Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus mahaleb - Weichselkirsche Prunus serotina - Traubenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus catharticus - Kreuzdorn Salix aurita - Ohrchenweide Salix caprea - Salweide Salix cinerea - Aschweide Salix purpurea - Purpurweide Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball	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

### 5. Hinweis


Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel unzulässig.

## E. Rechtsgrundlage dieses Planes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S.137), geändert am 19.06.2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950 und am 13.09.2001 (BGBl. I, S. 2367).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).



3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30.04.1998 (BGBl. I, S. 823), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I, S. 1193).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270).
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I, S. 102).
10. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324).

Vorfahrsschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB	10.05.04
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	26.05.04
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB	07.07.04
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	20.07.04
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden § 2 (2) BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB	07.07.04 bis einschl. 11.08.04
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	15.11.04
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB	01.12.04
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange § 3 (2) BauGB	07.12.04
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes § 3 (2) BauGB	13.12.04 bis 14.01.05
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen § 3 (2) BauGB	21.02.05
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3(2) BauGB	08.03.05
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	21.02.05
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div> <p>Hohenstein, <u>18. August</u> 2005</p> </div> <div style="text-align: right;">  <p>Finkler - Bürgermeister</p> </div> </div>	

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftsamtes übereinstimmen.



Schwalbach 19. Aug. 2005

Amt für Bodenmanagement

Limburg  
Im Auftrag

*Handwritten signature*

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

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

31. August



Hohenstein, 31. August 2005

- Bürgermeister -