

# BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Hohenstein

## MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### ORTSTEIL BREITHARDT

### Für das Gebiet "Im Langenacker"

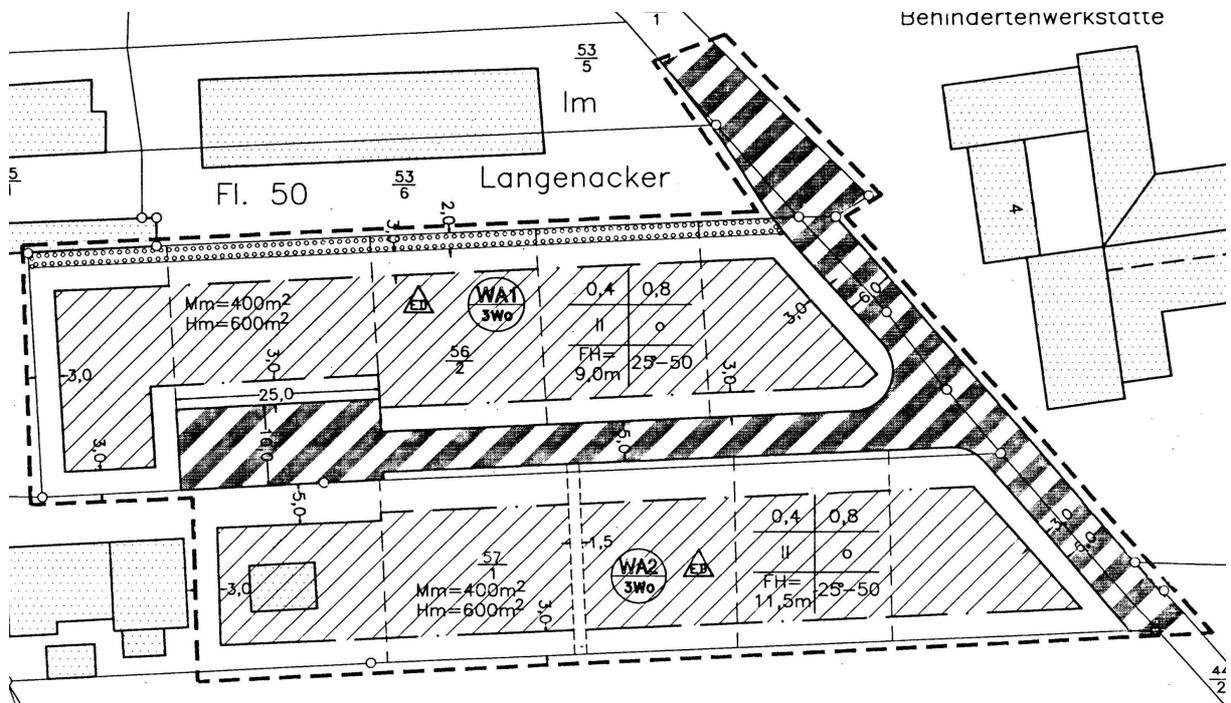
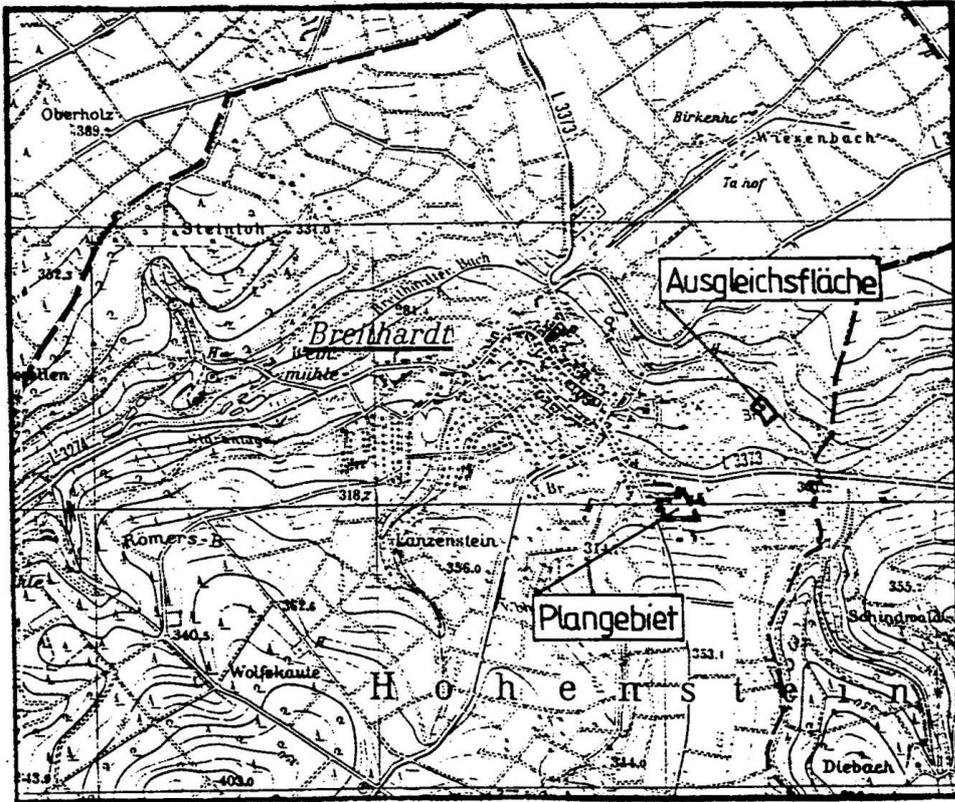
Diplom-Ingenieure  
**KONRAD · BECK · BEHRENDT · KOHLER**

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
BAUINGENIEURWESEN  
LANDSCHAFTSPLANUNG

Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax. 06128/72376

Planungsträger: Gemeinde Hohenstein	Projekt: Bebauungsplan "Im Langenacker" Ortsteil Breithardt
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1 Zeichner: A. Nau Datum: Juli 1997
Planungsstand: Rechtskräftiger Bebauungsplan	
Bauherr: 	Planung: Diplom-Ingenieure Konrad · Beck · Behrendt · Köhler Architekt · Städtebau · Bauingenieurwesen Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128 / 71018

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25 000  
 Blatt 5714 Kettenbach und Blatt 5814 Bad Schwalbach

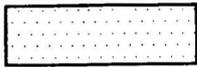


# ZEICHENERKLÄRUNG

## Bestand

z.B.: Fl. 5

z.B.: 95



Flurnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

## Hinweise:



Parzellierungsvorschlag

## Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) BauNVO]

0,4	0,8
II	o
FH= 9,0m 11,5m	25°-50°

Grundflächenzahl [§§ 16 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16 und 20 BauNVO]
---	---

Zahl der Vollgeschosse [§§ 16 und 20 BauNVO]	Bauweise [§ 22 BauNVO]
---	---------------------------

Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 (2) 3 i.V.m. § 18 (1) BauNVO]	Dachneigung
---	-------------



Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO] mit  
Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen  
[§ 9 (1) 6 BauGB], hier 3 Wohnungen



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



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

Mm=400m<sup>2</sup>

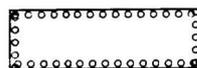
Mindestmaß eines Baugrundstückes nach  
[§9 (1) 3 BauGB]

Hm=600m<sup>2</sup>

Höchstmaß eines Baugrundstückes nach  
[§9 (1) 3 BauGB]



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



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]

## Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Gemäß § 9 (1) 20 i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

### Flächenbezogene Maßnahmen

Gemäß den allgemeinen, standortbezogenen Entwicklungszielen wurde ein Biotopentwicklungsplan erstellt.

Nachfolgende Maßnahmen werden festgesetzt:

1. Entwicklung von Extensivgrünland im Bereich der Bodenfeuchteamplitude betont frisch auf einer Fläche von rd. 2.390 m<sup>2</sup>. Zweischürige Mahd: Ende Juni und Anfang Oktober.

Der Artenstock soll sich im Zuge der Extensivierung auf natürliche Weise einstellen.

2. Entwicklung einer Hochstaudenflur entlang des Fließgewässers. Mahd alle 1-3 Jahre

Die Fläche beträgt rd. 1.125 m<sup>2</sup>.

3. Baum- und Strauchanpflanzung

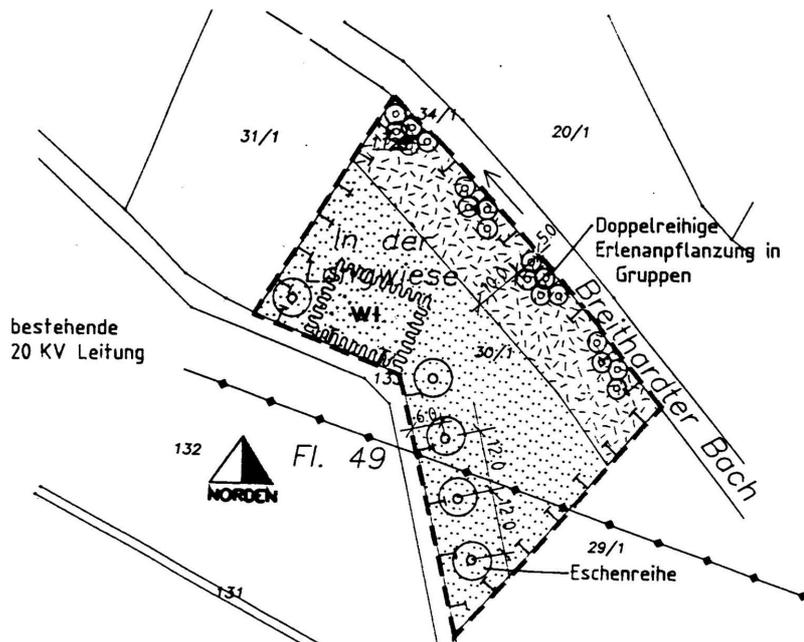
Zur Abschirmung der Fläche und um zusätzliche Biotopstrukturen einzubringen, ist entlang des Wirtschaftsweges eine lockere Gehölzabpflanzung vorgesehen.

5 Stück	Fraxinus excelsior - Esche	
	Hochstämme, 3 x v, m. B.	12 - 14 cm

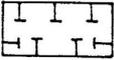
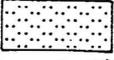
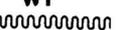
Entlang des Breithardter Baches ist eine doppelreihige Erlenanpflanzung in 4 Gruppen zu je 4-5- Stück vorgesehen

16 Stück	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
	Solitär 3 x v mit Ballen, 200 - 250 cm Höhe

Gemarkung Breithardt  
Flur 49, Flurstück 30/1  
„In der Langwiese“ Fläche 3516m<sup>2</sup>  
Maßstab: 1 : 1 000



## Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB
-  Entwickeln einer extensiven Mähwiese (zweischürig)
-  Hochstaudensaum, Mahd alle 1-3 Jahre
-  zu pflanzende Bäume § 9(1)25a BauGB
- WI**  
 Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)

## Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 8 a BNatSchG wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

- A** Für den öffentlichen Eingriff der Erschließungsstraßen mit 770 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wird als Ausgleich zugeordnet:
- 26 % des Gesamtausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Breithardt, Flur 49, Flurstück 30/1
- B** Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf 2.232 m<sup>2</sup> wird als Ausgleich zugeordnet:
- 74 % des Gesamtausgleichsvolumens auf der Ausgleichsfläche im weiteren Geltungsbereich, Gemarkung Breithardt, Flur 49, Flurst. 30/1.

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

### A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 Bau GB i. V. m. § 22 (2) Bau NVO]

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

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet für zwei Bereiche vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

Im Bereich WA 1	auf 9,00 m (talseitig)
Im Bereich WA 2	auf 11,50 m (bergseitig)

Der Bezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente. Die Errichtung von DREMPeln bis zu 0,80 m ist zulässig. Der Dachüberstand darf max. 0,60 m betragen.

**Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB  
Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 400 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück maximal 3 Wohnungen errichtet werden.

**B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

**C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)**

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

**D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, (1) Nr. 4 BauGB und BauNVO § 21 a)**

1. Garagen bzw. Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**E. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. u. b. und 20 BauGB i. V. m. § 87 HBO**

**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 sind ausschließlich teilver-~~

**2. Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen**

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.

3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Hierbei ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
- b) Auf dem 2 m breiten Streifen gem. § 9 (1) 25 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 2 - 4 m<sup>2</sup> ein Strauch anzupflanzen. Die Mauer zum Bauhof an der Grundstücksgrenze (Bauhof) ist mit Fassadenbegrünung vorzusehen. Hier wird Efeu empfohlen.
- c) Fassaden- und Dachbegrünung:  
Bei Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudewände zu 30 % ihrer Fläche mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind Arten der entsprechenden Artenverwendungsliste (siehe Begründung) wahlweise zu verwenden.
- d) Die nach § 9 (1) 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit hochstämmigen Baumgehölzen zu durchgrünen (3 x v - 4 x v, 18 - 20 cm StU aus extra weitem Stand mit Kronenansatz nicht unter 3 m). Hierbei ist jeweils im Abstand von 20 - 25 m alternierend ein Baumgehölz zu pflanzen. Die exakte Platzierung der Baumgehölze erfolgt in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die ausreichend groß zu bemessenden Baumscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Baumgehölze sind durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Folgende Straßenbaumarten sind zu verwenden:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Esche	-	Fraxinus excelsior

- e) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigelegt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 5,0 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

Auf § 17 der Trinkwasserverordnung wird hingewiesen.

5. Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen

6. Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, daß sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten

Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

## 7. Oberbodensicherung und Erdaushub

### *Oberboden*

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen. Siehe auch § 202 BauGB.

### *Erdaushub*

Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist - sofern er unbelastet ist - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

## 8. Einsatz von Pestizidstoffen und Mineraldüngern

Zur Reinhaltung des Grundwassers und damit zur qualitativen Sicherung der Trinkwasserversorgung sollte die Verwendung von Pestiziden sowie Mineraldüngern grundsätzlich unterbleiben bzw. auf das absolut notwendige Maß eingeschränkt werden.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

### Allgemeines Wohngebiet

#### A. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;  
Dachneigung: 25 - 50°
- 1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0 - 20° Neigung) sind nur in dauerhaft begrüntem Zustand zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

#### B. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ).  
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

### C. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen nicht zu anderen Zwecken als den mit den Nutzungen gemäß § 4 BauNVO verbundenen Zwecken genutzt werden.  
Werbeanlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,8 m Länge und 0,7 m Höhe begrenzt.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen und seitlich nur mit Holzzäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.
3. Die nicht überbaute und versiegelte Fläche ist gärtnerisch oder naturnah zu gestalten.

#### **Hinweis:**

Für das Baugebiet wird die Eigenkompostierung empfohlen.

---

#### **Rechtsgrundlagen dieses Planes sind:**

1. 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) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. über Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II 361 - 97, S. 655).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
6. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. S. 775).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 5. September 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)

Verfahrensschritte	Datum
1. <b>Aufstellungsbeschluß</b> [§ 2 (1) BauGB]	15.07.1996
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	03.04.1997
2. <b>Beschluß daß der Bebauungsplan zur Deckung des festgestellten dringenden Wohnbedarfes dient; Anwendung BauGB-Maßnahmen-Gesetz</b>	15.07.1996
3. a) <b>Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung</b> [§ 3 (1) BauGB] i. V. mit § 2 (2) BauGB MaßnG	03.04.1997
b) <b>Durchführung der Bürgerbeteiligung</b>	11.04.1997 bis 28.04.1997
4. a) <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> [§ 4 (1) BauGB] und <b>Abstimmung mit benachbarten Gemeinden</b> [§ 2 (2) BauGB] parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB]	11.04.1997 bis 12.05.1997
5. <b>Beschluß über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes</b> [§ 3 (2) BauGB]	15.07.1996
a). Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	04.04.1997
b) <b>Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange</b> [§ 3 Abs. 2 BauGB]	03.04.1997
c) <b>Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes</b> [§ 3 Abs. 2 BauGB]	11.04.1997 bis 28.04.1997
d) <b>Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen</b> [§ 3 Abs. 2 BauGB]	21.07.1997
6. <b>Satzungsbeschluß</b> [§ 10 BauGB]	21.07.1997
7. <b>Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen und Bedenken</b> [§ 3 (2) BauGB]	07.08.1997
8. <b>Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten</b> [§ 12 BauGB i. V. m. § 2 (6) BauGB MaßnG]	12.08.1997

**Katasteramt**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Bad Schwalbach 05. Aug. 1997

Der Landrat  
des Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag




Gemeinde




Planung

**Diplom-Ingenieure**  
Konrad Beck · Behrendt  
Architekten · Städtebau · Bauingenieure  
Limburger Str. 126 · Tel. 0 61 28 / 7 10 15  
65232 Taunusstein / Neuhof