# **GEMEINDE**

# HOHENSTEIN - BORN

### BAUGEBIET

### IM WIESENGRUND

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB MIT LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

PROJEKT-NR. : 39.02 PLAN-NR. : [36.04] 8

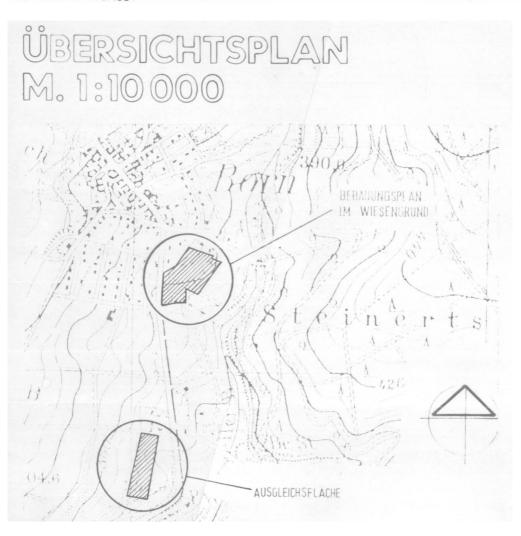
MASSTAB : 1:1000

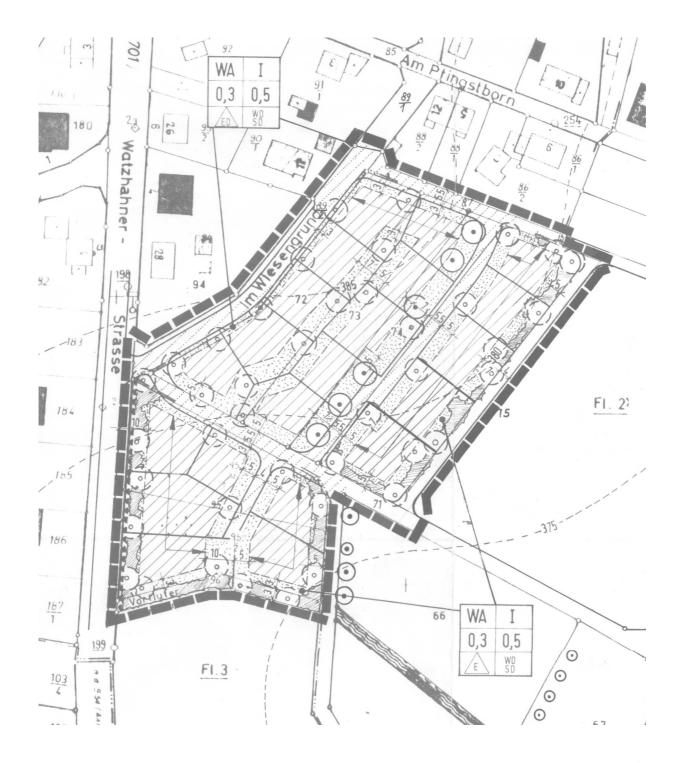
DATUM : 02/91 GRÖSSE : 70/95

BEARBEITER : LS/MM

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL

ERGANZT 1.8.1991 GEANDERT 11.9.1991 FREIER LANDSCHAFTS+STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH GUSTAV - FREYTAG - STRASSE 15 · 6200 WIESBADEN TELEFON: 0611 / 300123 · TELEFAX: 0611 / 304105





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

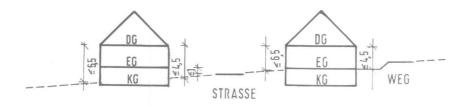
Übereinstimmung nach dem Stande vom 2.7.8.91...

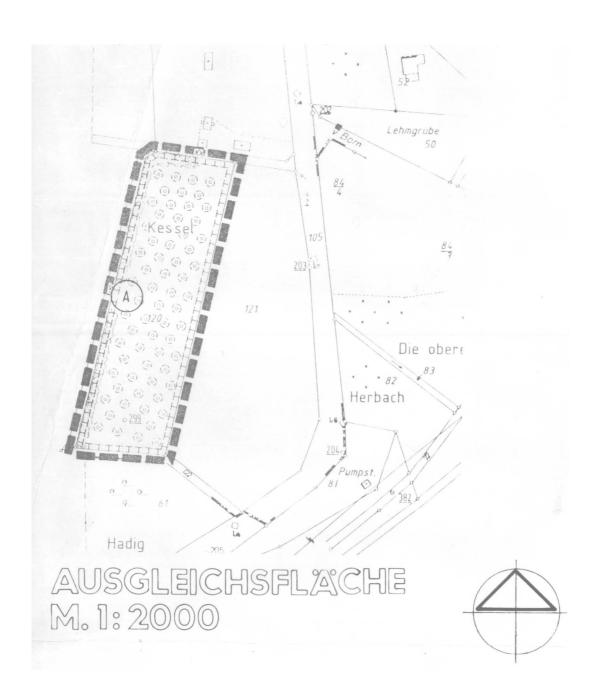
Bad Schwalbach, den .....

# LEGENDE

-	GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUMGSPLANES
WA I  o,3 o,5  √ED WD  SD	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE 0,3 GRZ GRUNDFLACHENZAHL 0,5 GFZ GESCHOSSFLACHENZAHL ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG WD NUR WALM- UND SATTELDACHER ZULASSIG E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG ÜBERBAUBARE FLACHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
◄	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG
	BAUGRENZE
	NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLACHEN
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, MISCHZONE FOR KFZ # FUSSGÄNGER
******	BEREICH OHNE EIN- + AUSFAHRT
$\odot$	ZU ERMALTENDE EINZELBÄUME
(	ZU PFLANZENDE EINZELBAUME
	ZU PFLANZENDE GEHULZE
	HOHENLINIE
<u> </u>	NEUE GRENZEN
<b>}</b>	ALTE GRENZEN
	FELDWEG
	20 kV - LEITUNG OBERIRDISCH
	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER A AUSGLEICHSFLÄCHE LANDESPFLEGE - STREUOBSTWIESE LANDSCHAFT

SYSTEMSCHNITT M. 1:500





# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB
  - 1. Die ausgewiesenen Bäume und Strauchgruppen sind zu erhalten.
  - 2. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf dem Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölze durchzuführen:

#### 2.1 EINZELBÄUME

Mindestgröße – Hochstamm 2 x v 14/16

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
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
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche

Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aucuparia - Eberesche Tilia cordata - Winterlinde

## STRAUCHARTEN - Mindestgröße - Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./m2

Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus catharticus - Kreuzdorn Rosa canina - Hundsrose

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball

#### 2.3 WANDBEGRÜNUNGEN

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 10 m2 sind gemäß nachfolgender Liste Kletterpflanzen zur Wandbegrünung anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen:

Clematis mont. Rubėns Hedera helix Hedera helix Hibernica Kletterrosen Lonicera caprifolium Parthenocissus tric. Veitchii - Wilder Wein Polygonom aubertii Wisteria sinensis

- Anemonenwaldrebe - Gemeiner Efeu - Irländischer Efeu

- In Sorten

- Jelängerjelieber

- Knöterich - Blauregen

#### 3. BEGRÜNUNG VON GARAGENDÄCHERN

Flachdachgaragen sollten extensiv begrünt werden.

#### 4. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRMEMISSIONEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Bauzeile entlang der Watzhahner Straße (K 701) sind die nach Süden, Westen und Norden weisenden Fassaden einschließlich Fenster und Dach so auszubilden, daß in den dahinterliegenden Räumen der für Wohnräume max. zulässige Schallpegel nicht überschritten wird.

#### 5. SCHUTZ DES MUTTERBODENS § 202 BauGB

Anfallender Oberboden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

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

#### 1. BEBAUUNG

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur cher/Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.
- 1.2 Höhenlage der baulichen Anlage bezogen Erschließungsstraße: Fußbodenoberkante (FOK) Erdgeschoß bei talseitiger Bebauung max. 1,00 m über Erschließungsstraße.
- 1.3 Die Traufhöhe (Gesimshöhe) wird entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 6,50 m auf der Bergseite auf höchstens 4,50 m festgesetzt!

- Gemessen wird die Höhe in der Mitte des Gebäudes von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 1.4 Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Fläche nicht mehr als 1/4 der Dachfläche betragen. Dachgauben sind als Einzelgauben anzuordnen. Schleppgauben sind nur bis max. 1/4 der Gebäudelänge zulässig.
- 1.5 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 bei auskragenden Balkonen max. 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 1.6 Die Traufhöhen der Nebenanlagen dürfen 3,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit geneigten Dachflächen entsprechend Punkt 1.1 herzustellen.
- 1.7 Kunststoff- und Metallverkleidungen sind weder für die Außenfassaden noch für die Sockelflächen zulässig.

#### 2. FREIFLÄCHEN

- 2.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauausführung zu schützen.
- 2.2 Die als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.3 Eine Nutzung von nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätzen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen für Baugeräte, abgemeldete Kraftfahrzeuge etc. ist unzulässig.
- 2.4 Als straßenseitige Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune und lebende Hecken bis 1,00 m Höhe, sowie Einfriedungs- und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.5 Die als Mischzone ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind niveaugleich herzustellen.
- 2.6 Die Stellplätze für Abfallbehälter und Kompostplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

#### 3. HINWEISE

3.1 Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten, sowie in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.2 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.
3.3 Zur Sammlung von Brauchwasser sind auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude Regenwasserzisternen mit einem Mindestvolumen von 3m³ zu errichten.

- 3.4 Auf das Dach der Gebäude dürfen Solaranlagen in gleicher Neigung aufgesetzt werden.
- 3.5 Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- 3.6 Das auf den befestigten Flächen der Freianlagen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, es ist auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Gefälleausbildung zu den Grünflächen, Gestaltung eines Gartenteiches oder eines wechselfeuchten Standortes).
- 3.7 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in der GRZ mit einzurechnen.

#### 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 (BGB1. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGB1. I S. 1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GVB1 I S. 476).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18. 12 1990 (BGBl. I S. 833).
- 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 1980 (GVB1. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1988 (GVB1. 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 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 1990 (GVBl. I S. 173).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990, Bundesgesetzblatt Jahrgang 1990 Teil I S. 926.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.05.1990.... beschlossen.

Hohenstein, den 3.1.10.1991...

Gemeindevorstand

Krause Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.12.1990

Hohenstein, den 31,10,1991...

Gemeindevorstand

Krause Bürgermeister

3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND GLEICHZEITIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung am .04.02.1991.. die gleichzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.03.1991... 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 .10.04.1991. bis .10.05.1991.

Hohenstein, den 31.10.1991.

Gemeindevorstand

Bürgermeister

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

Gemäß  $\S$  3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 26.08.1991... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der gleichzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung geprüft.

Hohenstein, den 31.10.1991.

Gemeindevorstand

Krause Bürgermeister

#### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am .26.08.1991.... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hohenstein, den 3.1.10.1991



Gemeindevor

Krause

----

Bürgermeister

#### 6. ANZEIGE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Datum vom 31.10.1991 ... angezeigt worden.

Hohenstein, den 3.1.10.1991

Gemeindevorstand

Krause Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.02.32 gemäß § 1 BauGB ortsublich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort de offentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurd der Bebauungsplan rechtskräftig.

Hohenstein, den 06.03

Gemeindevorstand

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

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ...... 06.02 . 1992

Az.: IV/34-61 d 04/01 - Boon - 4

REGIERUNGSPRÄS DIUM DARMSTADT