

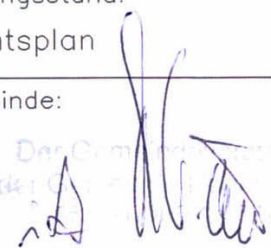
# Bebauungsplan der Gemeinde Hohenstein MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Holzhausen Für das Gebiet "Vor Hahn"

A1 für zulässig entscheiden  
103) 30/9/03

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

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
BAUINGENIEURWESEN  
LANDSCHAFTSPLANUNG

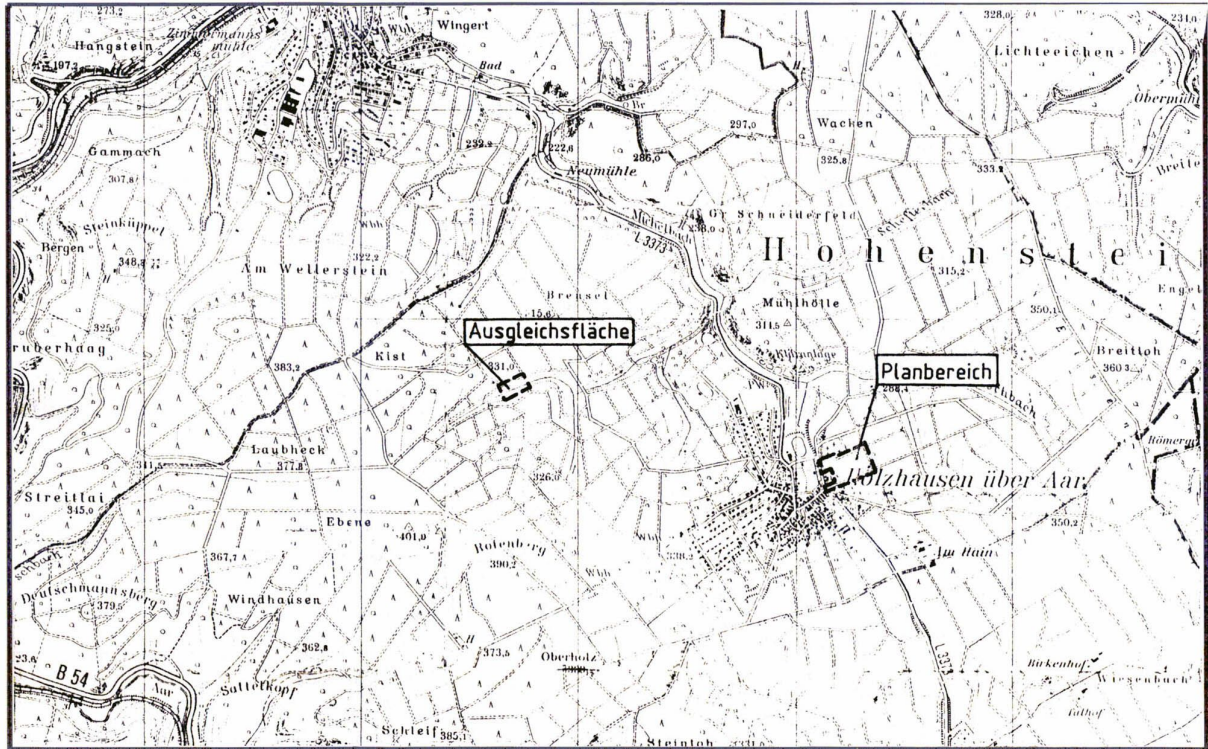
Limburger Straße 12 a · 65232 Taunusstein · Tel.: 06128/71018 · Fax. 06128/72376

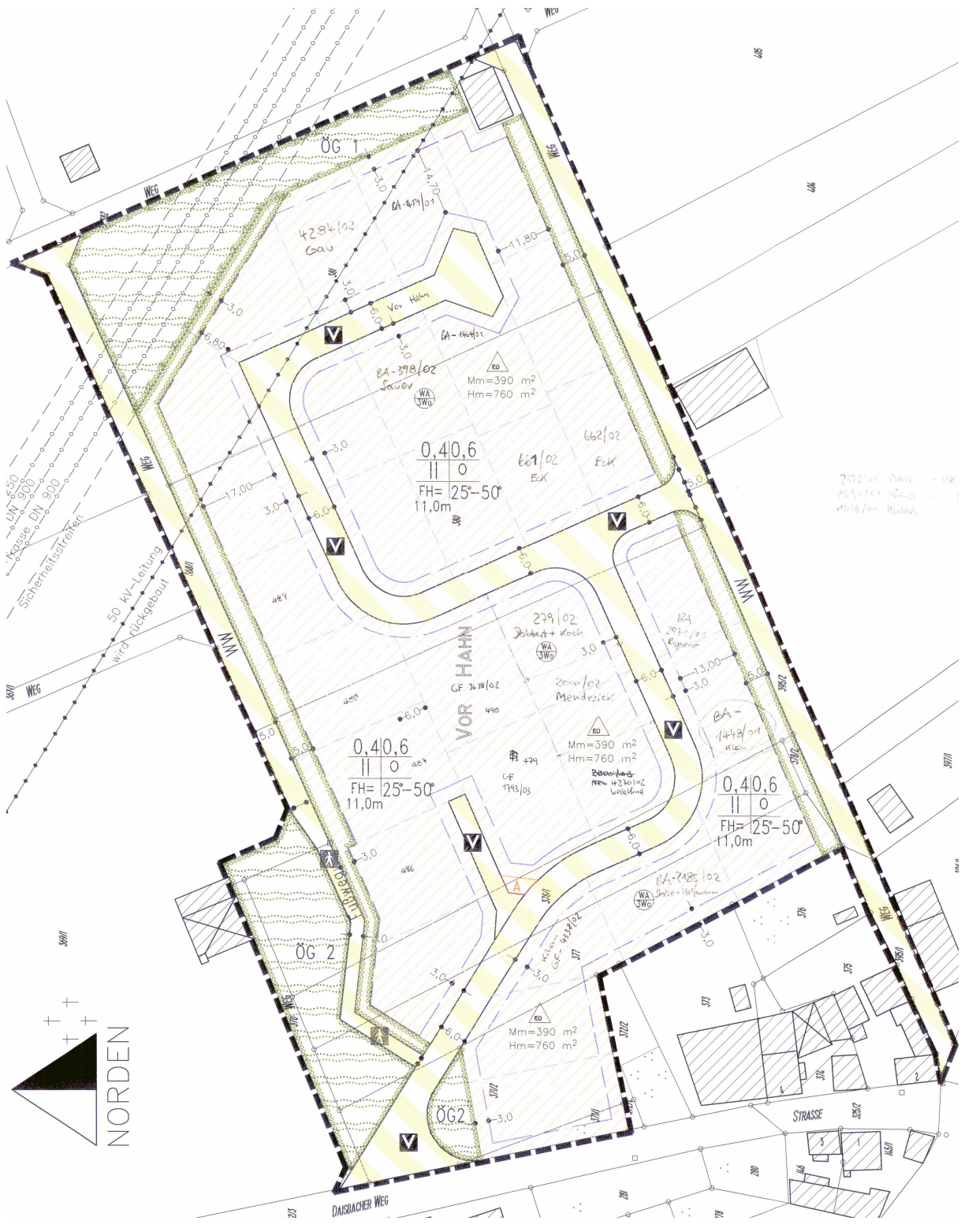
Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacher Straße 1 65329 Hohenstein/Breithardt	Projekt: <span style="float: right;">Nr.: 4043</span> Bebauungsplan "Vor Hahn" Ortsteil Holzhausen
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 Plan Nr.: 1 Zeichner: A. Nau Datum: Feb. 2000
Planungsstand: Rechtsplan	
Gemeinde: 	Diplom - Ingenieure <b>Konrad · Beck · Behrendt · Köhler</b> Architektur Städtebau Bauingenieurwesen Limburger Str. 12a - Tel. 0 61 28 / 7 10 18 65232 Taunusstein / Neuhauf

# Auszug aus der Topo- graphischen Karte

Maßstab = 1 : 25.000

Blatt 5714 Kettenbach





50 kV-Leitung  
 wird rückgebaut  
 Sicherheitsstreifen  
 WEG

WEG

NORDEN

2072/01  
 2091/01  
 1076/01

DARBRACHER WEG

STRASSE

# ZEICHENERKLÄRUNG

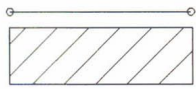
## Bestand

z.B.: Fl. 5

Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer

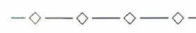


Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage



Versorgungsleitung oberirdisch



Versorgungsleitung unterirdisch

## Hinweise

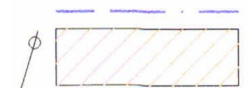


Parzellierungsvorschlag

## Festsetzungen

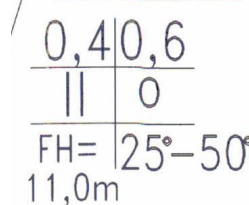


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
[§ 9 (7) BauGB]



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]



Grundflächenzahl

[§§ 16, 17 und 19 BauNVO]

Geschoßflächenzahl

[§§ 16, 17 und 20 BauNVO]

Zahl der Vollgeschoße

[§§ 16, und 18 BauNVO]

Bauweise

[§22 (2) BauNVO]

Höchstgrenze der Firsthöhe

[§16 (2) 4 und §18 BauNVO]

Dachneigung



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

[§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

Mm=390 m<sup>2</sup>

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach

[§ 9 (1) 3 BauGB]

Hm=760 m<sup>2</sup>

Höchstmaß eines Baugrundstückes nach

[§ 9 (1) 3 BauGB]



öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB] mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



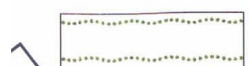
Wirtschaftsweg



Fußweg

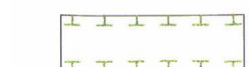


Flächen für Gemeinschaftsanlagen [§ 9 (1) 22 BauGB]  
"Abfallbehältersammelstelle"



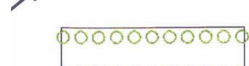
öffentliche Grünfläche

[§ 9 (1) 15 BauGB]



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 (1) 20 BauGB]



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

[§ 9 (1) 25 BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

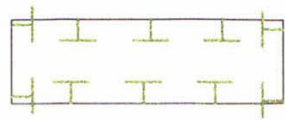
# Zweiter Teilgeltungsbereich: Ortsteil Holzhausen "Harbachtal"

Flur 11, Flurstücke 101/1 und 101/2

Größe: 6.350 m<sup>2</sup>

## LEGENDE

 Geltungsbereich



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
[§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. 9 (1a) BauGB]

ER



Neupflanzung von Einzelbäumen; ER= Erle

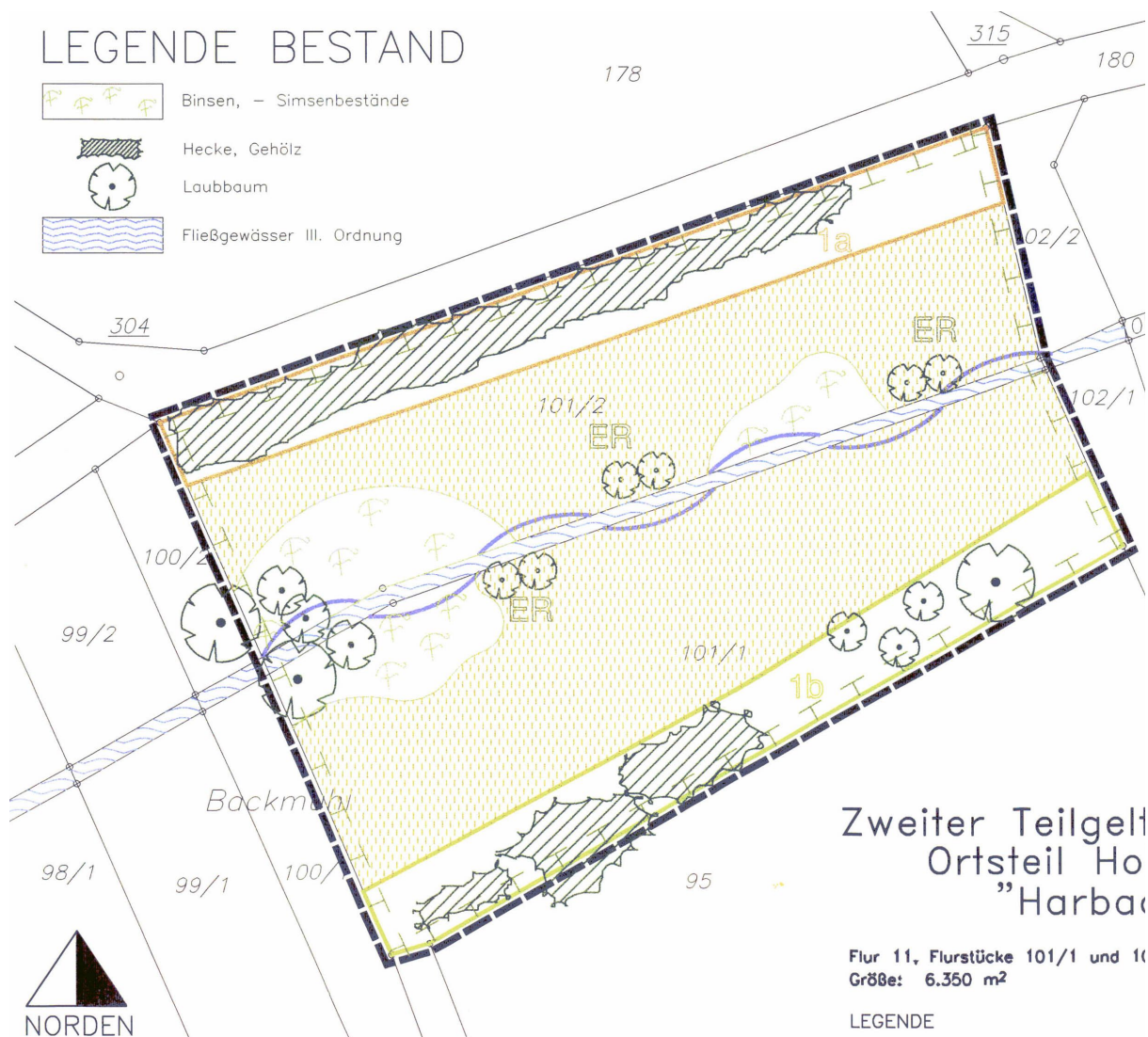
## LEGENDE BESTAND

 Binsen, - Simsenbestände

 Hecke, Gehölz

 Laubbaum

 Fließgewässer III. Ordnung



Zweiter Teilgeltungsbereich  
Ortsteil Holzhausen  
"Harbachtal"

Flur 11, Flurstücke 101/1 und 101/2  
Größe: 6.350 m<sup>2</sup>

LEGENDE

# LEGENDE Maßnahmen

## 1. Gehölzanpflanzung, Gehölzentwicklung

1a

Gehölzentwicklung durch natürliche Sukzession  
(Gehölze dürfen nur am Wirtschaftsweg zurückgeschnitten werden)

1b

Gehölzentwicklung durch natürliche Sukzession und Ergänzungspflanzungen  
(Hartriegel, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose, Holunder)

## 2. Grünlandextensivierung, Entwicklung von Binsen, – Simsensümpfen, Hochstaudenflur



Maßnahme: Mahd oder extensive Mähweide alle 3 – 4 Jahre  
in wechselnden Teilabschnitten

Entwicklungsziel: Binsen–Simsensümpfe mit Hochstaudenbeständen  
und gegebenenfalls Seggenvorkommen



Erhaltung der Binsen– und Simsensbestände in den Feuchtbereichen  
Maßnahme: Mahd alle 3–4 Jahre in wechselnden Teilabschnitten

## 3. Maßnahmen zur Verbesserung der Fließgewässerökologie



Aufweitung des ca. 30 cm breiten Kastenprofils in ein unregelmäßiges Profil  
mit unterschiedlichen (stark schematisierte Darstellung) Böschungsneigungen.  
Förderung der natürlichen Eigendynamik durch Einbringung der Erlen–  
pflanzungen und Einbringen von Störsteinen.

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 24.475 m <sup>2</sup>
<u>Baufläche</u>	= 16.820 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 6.728 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	= 10.092 m <sup>2</sup>
Anzahl der Bauplätze = 30 Stck.	
Bauplatzgrößen = 400 m <sup>2</sup> – 750 m <sup>2</sup>	
<u>Verkehrsfläche</u>	= 4.680 m <sup>2</sup>
Straße	= 2.560 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	= 1.890 m <sup>2</sup>
Fußweg	= .210 m <sup>2</sup>
Abfallbehältersammelstelle	= . 20 m <sup>2</sup>
<u>Grünflächen</u>	
ÖG Ortsrandeingrünung	= 2.975 m <sup>2</sup>

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

**A. Art und Maß 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	Nutzungsein-schränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	o	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.  Die übrigen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt aus-geschlossen.
	Grundflä-chenzahl	Geschoß-flächenzahl	Zahl der Voll-geschosse		
WA Allgemeines Wohn-gebiet WA § 4 BauNVO	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Z II		

**Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO].**

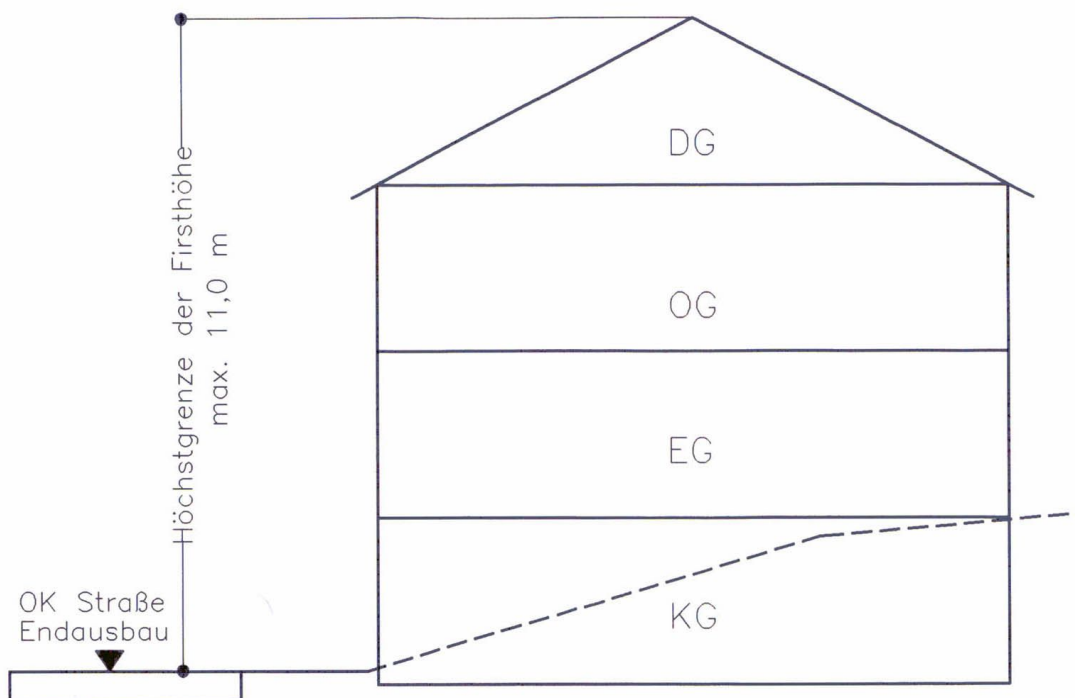
**Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]**

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

Im WA auf 11,00 m

Der Bezugspunkt ist das mittlere an dem Baugrundstück anstehende Niveau der Erschließungsstraße (OK Straße Endausbau).

Skizze:



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

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 390 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 760 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 und Auskragungen wie Erker, Treppenhäuser etc. die festgesetzte Baugrenze bis max. 0,5 m 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)**

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **E. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB**

#### **1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche**

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsmindernde nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ) zulässig.

#### **2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen**

a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

#### **3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung**

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis max. 10 % der Gesamtpflanzung zugelassen. Weiterhin ist auf jedem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

b) Fassaden- und Dachbegrünung:

Wandflächen ohne Fenster und Türen oder sonstige Öffnungen mit über 3 m Länge sind mit Fassadenbegrünung zu versehen.

#### **PFLANZARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG**

Abkürzung Standort: schattig = s; halbschattig = hs; sonnig = so

##### **KLETTERHILFE NICHT NÖTIG**

##### **über 10 m Höhe**

Hedra helix	- Efeu	so	-	s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	-	hs

##### **KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT**

##### **über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs

##### **5 bis 10 m Höhe**

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs



**bis 5 m Höhe**

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs
Humulus lupulus	- Hopfen	hs
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs - s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so - hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so - hs

- c) 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 Baum-scheiben 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

- d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

#### a) GROSSE BÄUME (< 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Quercus robur	- Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	

#### b) MITTLERE BÄUME (10 - 25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	

#### c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	

#### d) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide			
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fr	fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe

#### e) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus mas	- Cornelkirsche		fr	fe
Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

#### f) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere	tro	fr	
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

#### g) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	

#### h) SCHLINGPFLANZEN

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	

- e) Zur Ortsrandeingrünung im Norden und Süden wurde auf den privaten Baugrundstücken eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB festgesetzt.

Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mindestens pro 3 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen.

Diese Pflanzung wird angerechnet auf die Festsetzung, daß 20% der Grundstücksfreifläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

### **Öffentliche Grünfläche 1**

Gemäß Plandarstellung sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen:

- je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch oder kleiner Baum
- je 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum

Auf dem Sicherheitsstreifen der Ferngastrasse ist eine hochstaudenreiche Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten.

Mahd: alle 3 Jahre im Oktober

### **Öffentliche Grünfläche 2**

Die beiden Grünflächen am Friedhof bzw. Anbindung an den Daisbacher Weg sind mindestens wie folgt zu bepflanzen:

- je 10 m<sup>2</sup> ein Strauch oder kleiner Baum
- je 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum

Die Fläche ist als Wiese zu entwickeln und zu erhalten.

Mahd: 2–4 mal jährlich.

#### **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 Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß 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**

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.

## **F. Leitung Ruhrgas**

Das Plangebiet ist von einem Leitungsbündel betroffen.

Im zugehörigen Bebauungsplan sind die Trassenführungen mit den äußeren Schutzstreifenbegrenzungslinien nachrichtlich übernommen sowie Kenndaten hinzugeschrieben.

- a) Die Leitung mit Schutzstreifen ist nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich im Plan übernommen.
- b) Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
  - die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
  - die Einleitung aggressiver Abwässer,
  - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.
- c) Nur mit der besonderen Zustimmung der Ruhrgas AG sind statthaft:
  - Freilegung der Leitung

- Sprengungen in Leitungsnähe
  - Niveauänderung im Schutzstreifen.
- d) Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist rechtzeitig mit der Ruhrgas AG abzustimmen:
- die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gasstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
  - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.
- e) Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb der Schutzstreifen ist in jedem Falle die Ruhrgas AG zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch die Ruhrgas AG in der Örtlichkeit markiert werden können (besonders wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kettenfahrzeugen).
- f) Ein Streifen in breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

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

### **Allgemeines Wohngebiet**

#### **A. Bauform**

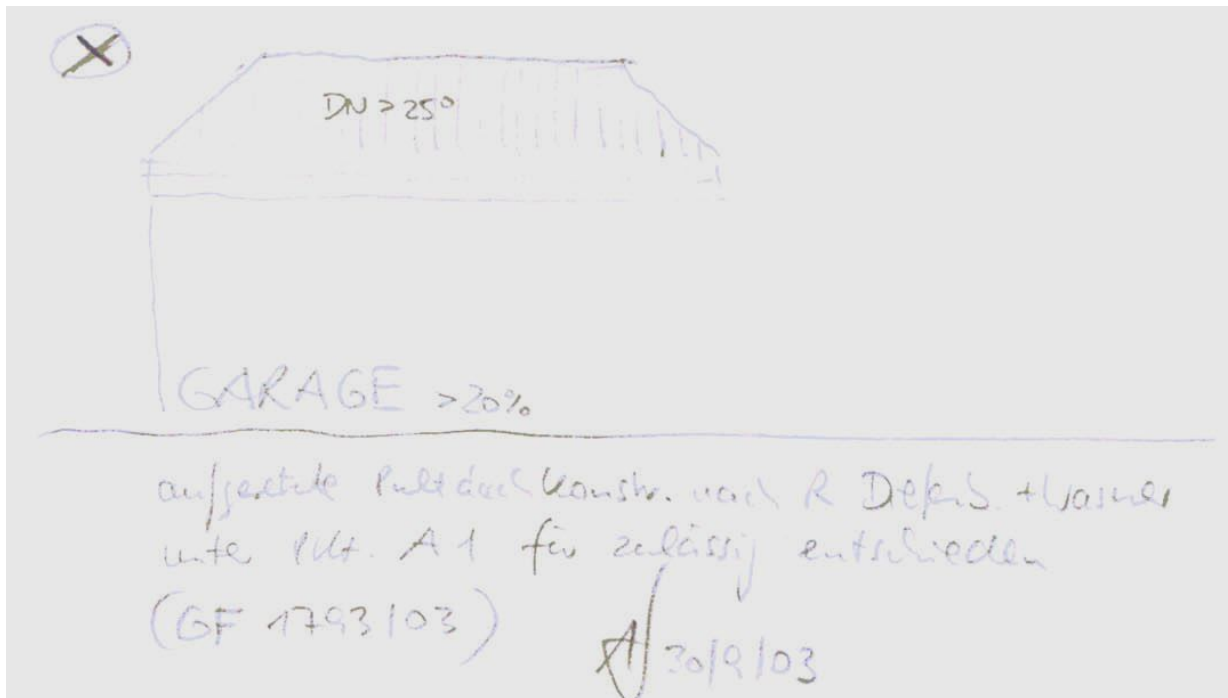
1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgewandelte Dachformen mit einer Dachneigung von 25° – 50°.
2. Andere Dachformen und Dachneigungen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden zulässig (z. B. Garagen), wobei die Grundfläche dieser Baukörper nicht mehr als 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen darf.  
Flachdächer mit  $\sigma = 10^\circ$  Dachneigung sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.
3. Die Errichtung von Drempe bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ist nur zulässig wenn unterhalb des Dachgeschosses nicht mehr als zwei Geschosse und davon nur ein Vollgeschoss liegen.
4. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 1/2 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Örtgang betragen.  
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
5. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene 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.
6. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
7. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

#### **B. Garagen und Stellplätze**

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, infiltrationsfähigen Materialien wie Schotterrasen etc. 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. Werbeanlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen nur mit Holzzäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.



#### HINWEIS:

Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Erdaushub ist so weit möglich auf den Baugrundstücken oder im Plangebiet wieder zu verwenden.

#### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 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. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 755).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429).
7. Hessische Gemeindeordnung i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I, 1992, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1998 (GVBl. I, S. 191) und daraus folgende Satzungen.
8. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
9. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I, S. 102).

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß	15.09.1997
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	17.09.1998
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	01.04.1999
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	15.04.1999
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und [§ 3 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung)	10.05.1999 bis 10.06.1999
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen und Bedenken	08.11.1999
4. Beschluß über die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	08.11.1999
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	11.11.1999
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	10.11.1999
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	22.11.1999 bis 29.12.1999
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	21.02.2000
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	28.02.2000
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	21.02.2000

Für das Verfahren

Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 21.03.2000



*Otmar Schmitz*  
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk durch die obere Verwaltungsbehörde

Genehmigt

am 21. Juni 2000

Az.: V 32-61205/01-Hohenstein

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag



Katasteramt

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

20. März 2000  
Landrat  
Rheingau-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag

*W. J. ...*



7. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten  
[§ 10 (3) BauGB]  
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am  
~~29.06.2000~~ 03.07.2000 Ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.  
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein



*Otmar Schmitz*  
Otmar Schmitz  
-Bürgermeister-

Hohenstein den 03.07.2000