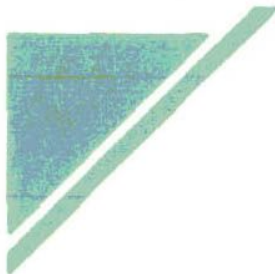


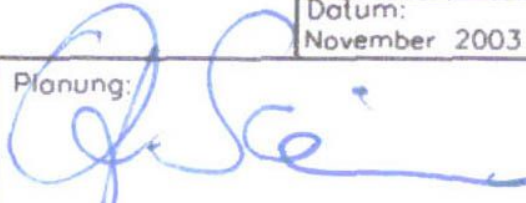
Bebauungsplan der
 Gemeinde Hohenstein
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
 Ortsteil Hennethal
 Für das Gebiet
 "Am kurzen Graben"

SLE-CONSULT
 Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
 Landschaftsplanung
 Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Comberg, Tel.: 06434-900400

Projekt: Bebauungsplan "Am kurzen Graben" OT Hennethal	Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacherstraße 1 65329 Hohenstein
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Massstab: 1:1000 Plan Nr.: Zeichner: MW
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: November 2003
Planungsträger:	Planung: 

Hohenstein/Hennethal/Auf Benz/Entwurf neu 2002/Rechtsplan

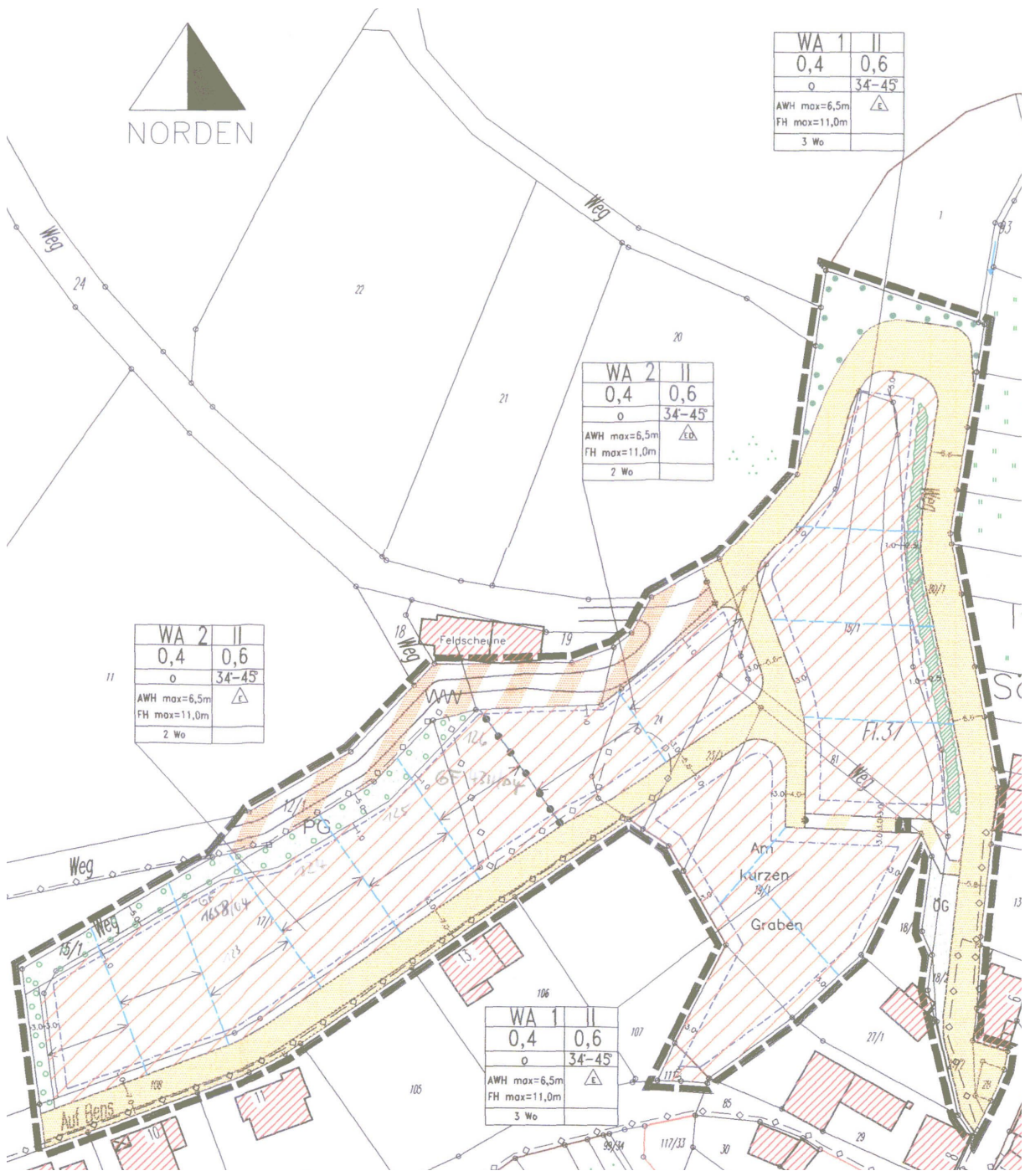


WA 1	II
0,4	0,6
0	34°-45°
AWH max=6,5m	
FH max=11,0m	
3 Wo	

WA 2	II
0,4	0,6
0	34°-45°
AWH max=6,5m	
FH max=11,0m	
2 Wo	

WA 2	II
0,4	0,6
0	34°-45°
AWH max=6,5m	
FH max=11,0m	
2 Wo	

WA 1	II
0,4	0,6
0	34°-45°
AWH max=6,5m	
FH max=11,0m	
3 Wo	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 5

Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

Hinweise



Parzellierungsvorschlag

nachrichtliche Übernahme

derzeit vorhandene unterirdische Telekommunikationslinie

Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA	II
0,4	0,6
0	34-45°
AWH max=6,5m FH max=11,0m	
2 Wo	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
Höchstgrenze der Außenwandhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	nur Einzelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	



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

Mm=450m²

Mindestmaß eines Baugrundstückes nach
[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]



Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
hier: Hauptfirstrichtung



Allgemeines Wohngebiet



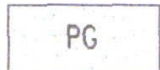
Verkehrsfläche
[§ 9 (1) 11 BauGB]



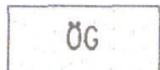
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Fußweg/Treppe



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg



private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



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



Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 (1) 25b BauGB]

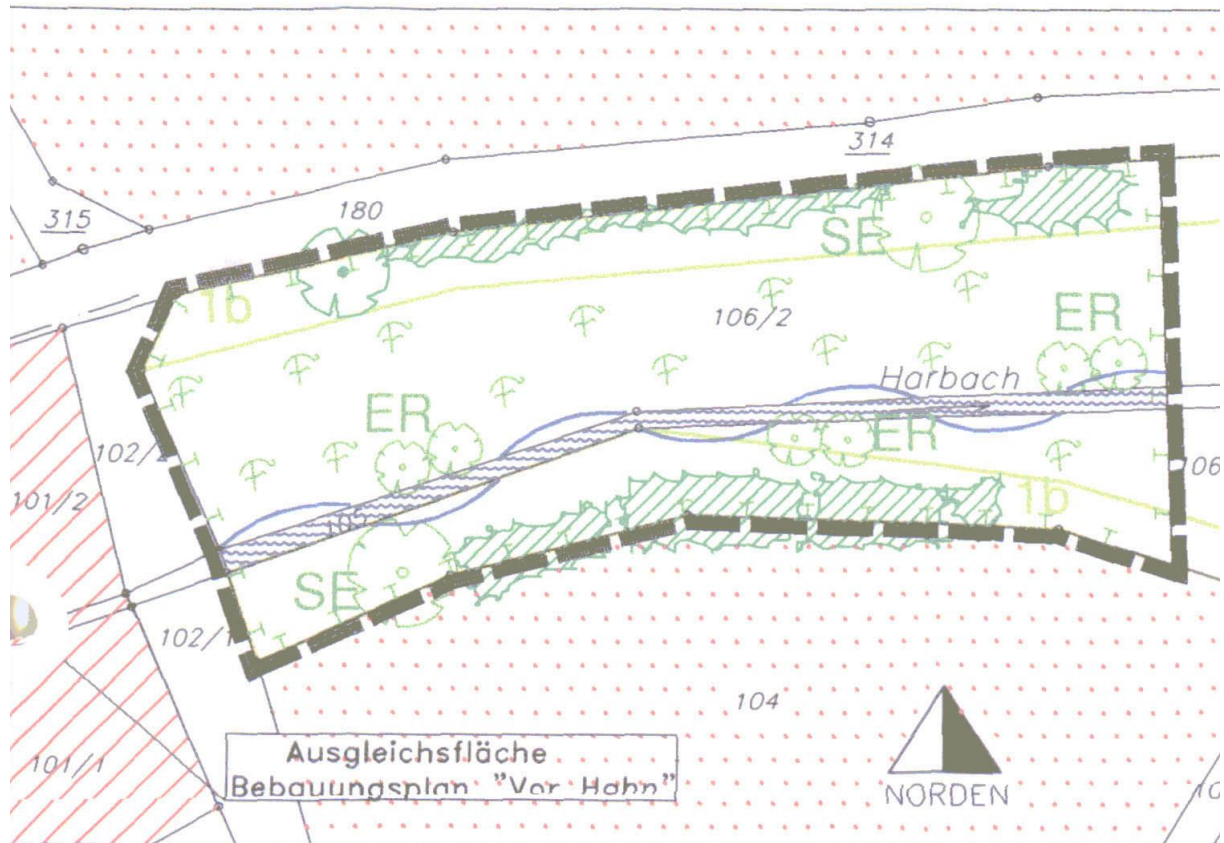


zu erhaltende Gehölze [§ 9 (1) 25b BauGB]





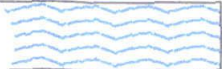
Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe

Flächen für den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen
 Gemäß § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

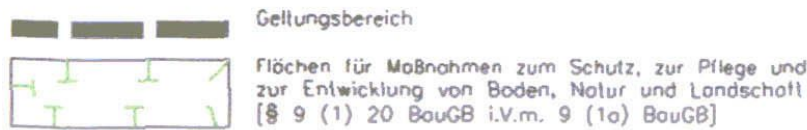
Fläche:
 Gemarkung Holzhausen "Horbachtal"
 Flur 11, Flurstück 106/1 teilweise und 106/2
 Fläche: 3.747 m²
 Maßstab: 1 : 1000



LEGENDE BESTAND

	Acker
	Binsen, - Simsenbestände
	Hecke, Gehölz
	Laubbaum
	Fließgewässer III. Ordnung


LEGENDE PLANUNG



LEGENDE Maßnahmen

1. Gehölzanpflanzung, Gehölzentwicklung


1b Gehölzentwicklung durch natürliche Sukzession und Ergänzungspflanzungen (Hartriegel, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose, Holunder)

 **1d** Neupflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
 SE= Stieleiche, ER= Erle

2. Grünlandextensivierung, Entwicklung von Binsen-, Simsensümpfen, Hochstaudenflur

  Maßnahme: Mähd oder extensive Mähweide alle 3-4 Jahre in wechselnden Teilabschnitten
 Entwicklungsziel: Binsen- Simsensümpfe mit Hochstaudenbeständen und gegebenenfalls Seggenvorkommen

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 Erlenpflanzungen und Einbringen von Störsteinen.

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 14.187 m²
Baufläche WA	= 9.196 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.678 m ²
Gartenfläche	= 5.518 m ²
Anzahl der Bauplätze = 15 Stck.	
Verkehrsfläche	= 3.887 m²
Straße	= 2.295 m ²
Wirtschaftsweg	= 1.422 m ²
Fußweg/Treppe	= .170 m ²
Grünflächen	= 1.104 m²
ÖG Öffentliche Grünfläche	= .139 m ²
PG private Grünfläche	= .506 m ²
Fläche für Erhaltung der Bepflanzung	= .382 m ²
Fläche zum Anpflanzen	= .77 m ²

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
WA 1+2 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Z II	o	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verpflegungsbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 6,50m
- maximal zulässige Firsthöhe FH_{max} = 11,00m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

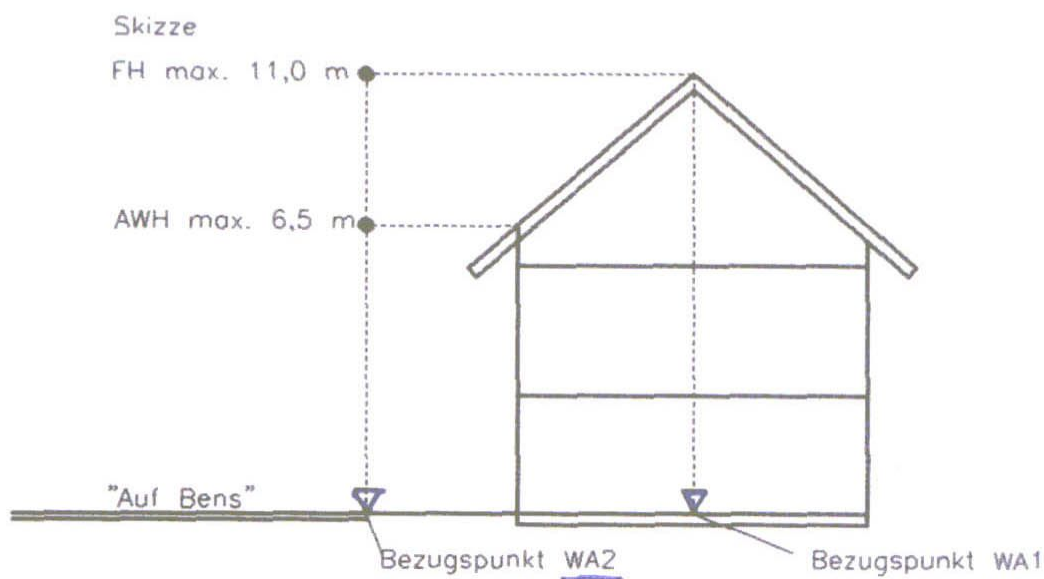
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für WA1:

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Keller- bzw. Untergeschosses

Höhenbezugspunkt für WA2:

Höhenbezugspunkt ist das mittlere vor dem Gebäude anstehende Straßenniveau



3. Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern

Es sind nur Einzelhäuser und bei zwei Grundstücken auch Doppelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]. Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaubaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindestwerte nicht unterschreiten:

Minimum
450 m ²

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 (WA2) bzw. 3 Wohnungen (WA1) errichtet werden (siehe Planeintrag).

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB

6.1. 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 ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

6.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

- a) Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

6.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist min. ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen.
- b) Zur Ortsrandeingrünung ist eine private Grünfläche (PG) festgesetzt. Hier wird ein 5 m breiter Streifen als 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 m² ein Strauch zu pflanzen.
- c) Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG ist gelenkte Sukzession zu entwickeln. Bäume sind hier in regelmäßigen Abständen von 3 – 5 Jahren herauszunehmen.
- d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 34° – 45° zulässig.
Nicht zulässig sind Pult- und Zeltdächer.
Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.
Diese sollten begrünt werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, schiefergrau, braun und rot zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Pro Wohnung ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende /reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² (Höhe x Breite) begrenzt.

Gebäudeteile unterhalb Oberkante Rohfußboden (Fundamente) sind Niveaugleich mit Boden anzudecken.

Die Vorgartenbereiche sind, sofern sie nicht für notwendige Zufahrten und Stellplätze Straßenmäßig zu befestigen sind, gärtnerisch anzulegen. Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind als Gärten und Grünflächen anzulegen. Einfriedungen in Form von Zäunen sind im Vorgartenbereich bis zu einer max. Höhe von 1,25 m einschl. Sockel zulässig. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Bougebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dach-einschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu leiten.

Die wasserundurchlässigen Zisternen sind über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen; alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden, Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

5. Stellplätze

Der Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hat gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein zu erfolgen.

Hiernoch hat die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu betragen bei

Einfamilienhäusern: 2 Stellplätze je Wohnung
Mehrfamilienhäuser: 1,5 Stellplätze je Wohnung

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), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367)
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), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193)
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) und daraus folgende Satzungen.
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324)
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417)
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	21.10.2002
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	11.04.2003
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	12.06.2003
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	25.06.2003 bis 11.07.2003
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	03.08.2003 bis 05.09.2003
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	13.10.2003
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	18.07.2003
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	22.07.2003
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	03.08.2003 bis 05.09.2003
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	13.10.2003
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	22.10.2003
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	13.10.2003

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den **06.11.2003**

Finkler
-Bürgermeister-

Genehmigungsvermerk durch die obere Verwaltungsbehörde

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Hauptabteilung
Personalentwicklung, Kataster

Im Auftrag

Bad Schwalbach, den **12. Nov. 2003**

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

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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am **11.11.03** ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein den **12.11.2003**

Finkler
-Bürgermeister-