Bebauungsplan der Gemeinde Hohenstein

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Breithardt

Für das Gebiet "Balthsenauer Graben"

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler

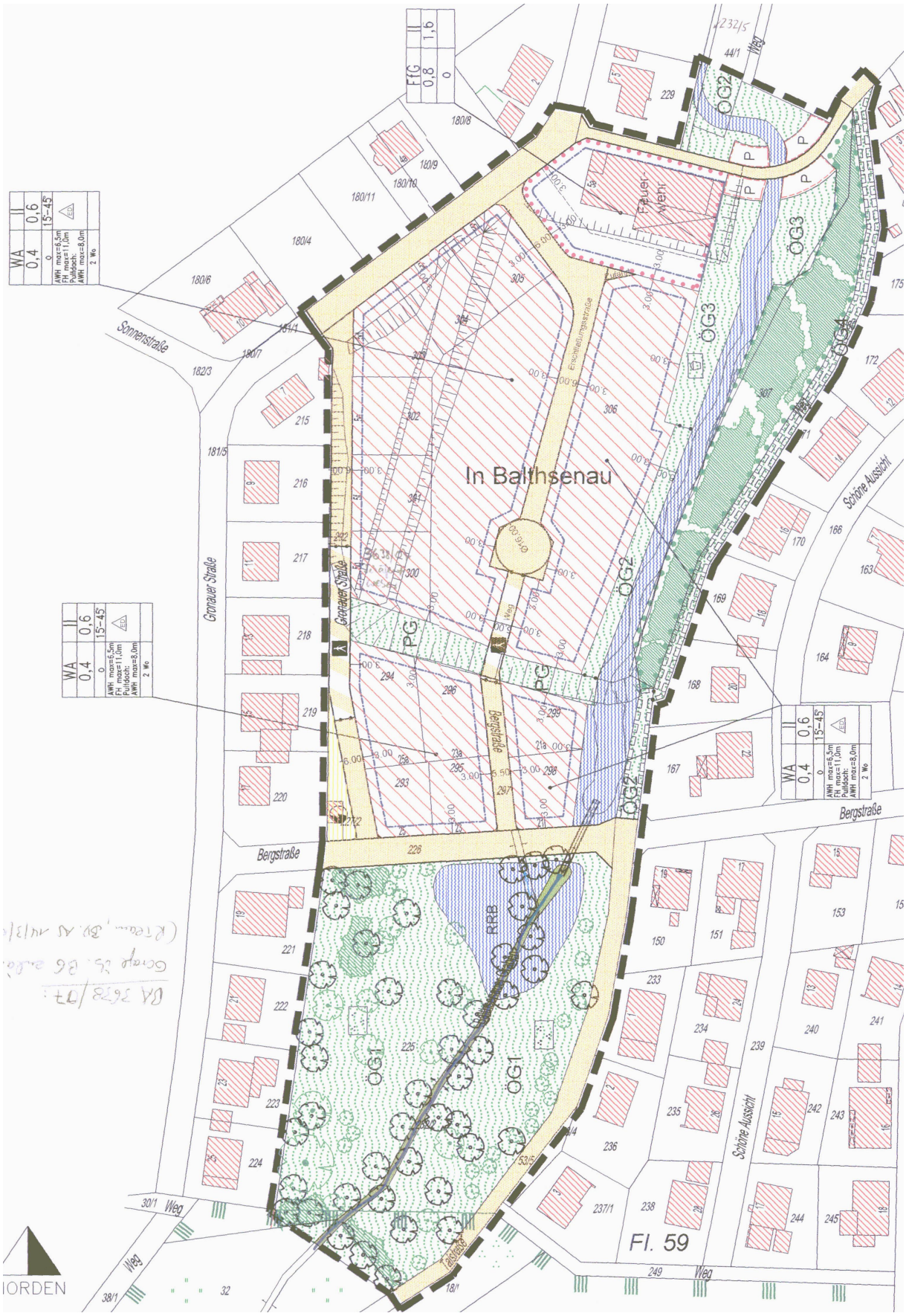
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

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

Datum:	Name:	Änderung:	Index

Projekt: Bebauungsplan für den Bereich "Balthsenauer Graben" Gemeinde Hohenstein, Ortsteil Breithardt	Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacherstraße 1 65329 Hohenstein
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Massstab: 1 : 1000 Plan Nr.: 1 Zeichner: B.Z.
Planungsstand: Rechtsplan	Datum: November 2005
Planungsträger:	Planung:

Hohenstein/Breithardt/Balthenauer/B-Plan/Rechtsplan mit Ausgleich


In Balthsenau
Fl. 59
Sonnenstraße
Gronauer Straße
Bergstraße
Schöne Aussicht
Erschließungsstraße
Feuer-wehr
RRB
ÖG1
ÖG2
ÖG3
ÖG4
PG
WA
II
0,4
0,6
o
15-45°
AWH max=6,5m
FH max=11,0m
Pultdach:
AWH max=8,0m
2 Wo
EfG
0,8
1,6
NORDEN

BA 3638/07:
Garage üb. BG zulässig
(RTeam, BV. AS 14/3/08)

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 62 — Flurnummer

z.B.: 60 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

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

Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,6	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	15°–45°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen	Dachneigung
AWH max=6,5m FH max=11,0m Pultdach: AWH max=8,0m	ED	Höchstgrenze der Außenwandhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]
2 Wo		Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

Mm=350m² — Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

WA — Allgemeines Wohngebiet

FfG — Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 (1) 5 BauGB]

Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]

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

P — Parkplatz

PG — private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

ÖG — öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]

ÖG1 — hier: parkartige Naturnahe Grünfläche, mit Gewässertalboden

ÖG2 — hier: Uferstreifen, Hochstauden, Zugang für Gewässerunterhaltung

ÖG3 — hier: Spielplatz

ÖG4 — hier: Grünfläche Wiese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

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

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

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

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
[§ 9 (1) 21 BauGB]

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

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 (6) BauGB]

Balthsenauer Graben (Fließgewässer III. Ordnung)
Verlegung mit naturnaher Gestaltung wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt sondern in einem seperaten wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

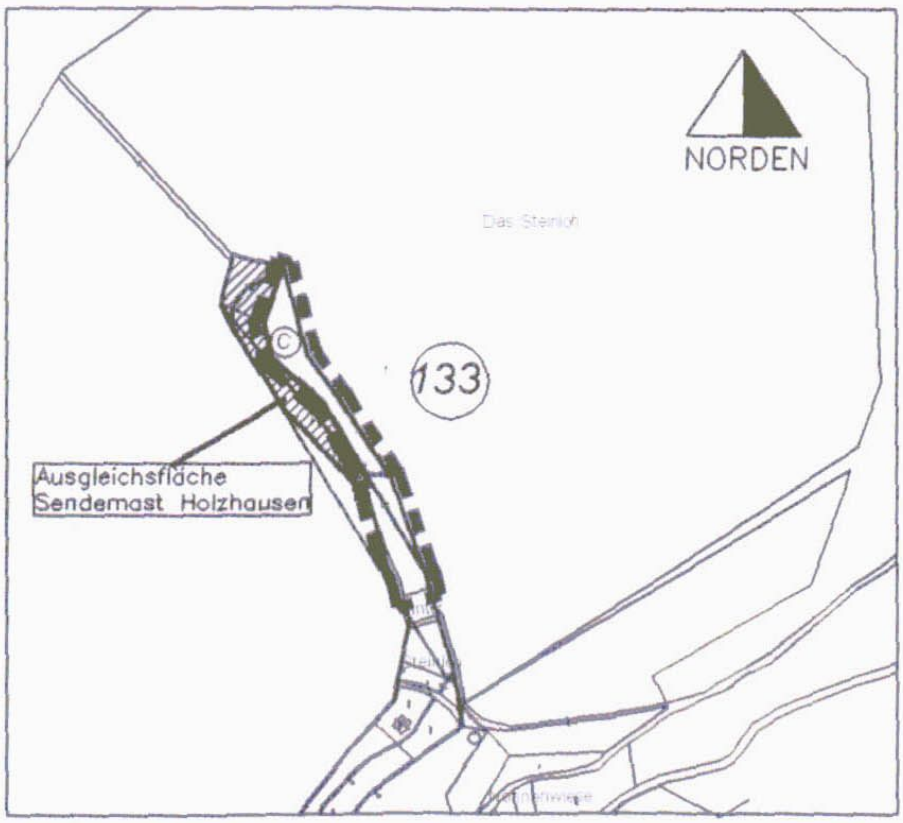
RRB — Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 (1) 16 BauGB]
hier: naturnahes Regenrückhaltebecken

Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Rhein – Taunus"

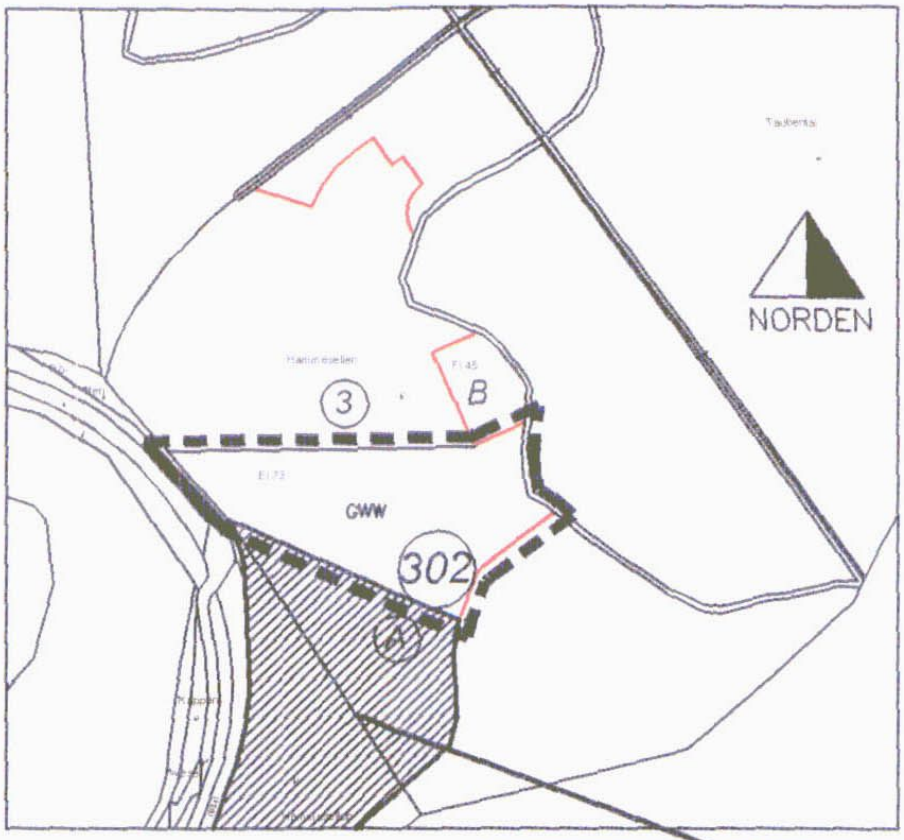
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe, Inanspruchnahme des Ökokontos gem. §6b HENatG

Flächen für Ausgleich– bzw. Ersatzmaßnahmen

1. Ausgleichsfläche:
Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Breithardt "Hinter Steinloh", Gemeindewaldabteilung 133c teilweise
Flur 68, Flurstück 1, 3 tlw. und Flurstück 4 und 5
Gesamt: 10.364m²
zugeordneter Anteil der Ausgleichsfläche: 5.364m² x 12 BWP=64.386 BWP Aufwertung
Maßstab: 1 : 10 000



2. Ausgleichsfläche:
Östliche Aartal– Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Hammesellen", Gemeindewaldabteilung 302 A teilweise
Flur 12, Flurstück 11/3 tlw.
Gesamt: 11,91ha
zugeordneter Anteil der Ausgleichsfläche: 24.447m² x 4 BWP=97.786 BWP Aufwertung
Maßstab: 1 : 10 000



Bebauungsplan "Waldstraße"
Teilfläche zugeordnet:
Gemeindewaldabteilung 302 A tlw.
Flur 12, Flurstück 11/4 und 11/3 tlw.
Gesamt: 46.365 m²

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 162.154 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 162.154 Wertpunkten, mit entsprechender Inwertsetzung von 0,64 DM pro Wertpunkt, der verfügbaren Biotopwertpunkte des Ökokontos gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 12.06.2003 zugeordnet.

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				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,6	II	o (offen)	Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.
FfG Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB	0,8	1,6	II	o (offen)	Feuerwehr und sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

Festsetzungen nur für Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

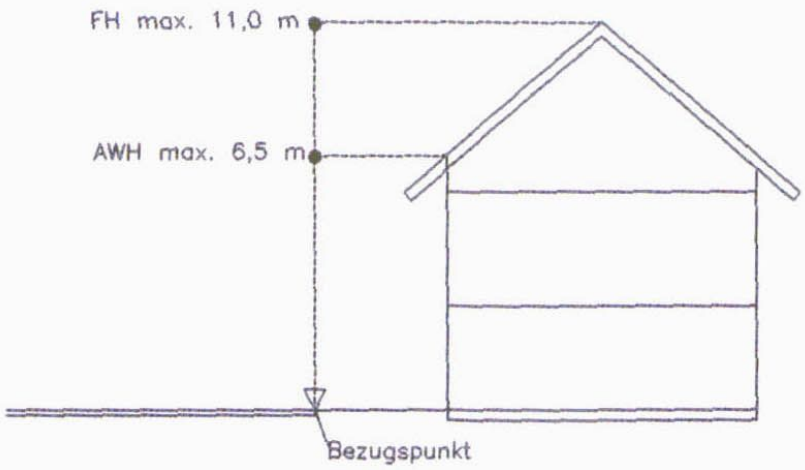
- maximal zulässige Außenwandhöhe AWHmax = 6,50m
- maximal zulässige Firsthöhe FHmax = 11,00m
- Sonderfall Pultdach Außenwandhöhe AWHmax = 8,00m

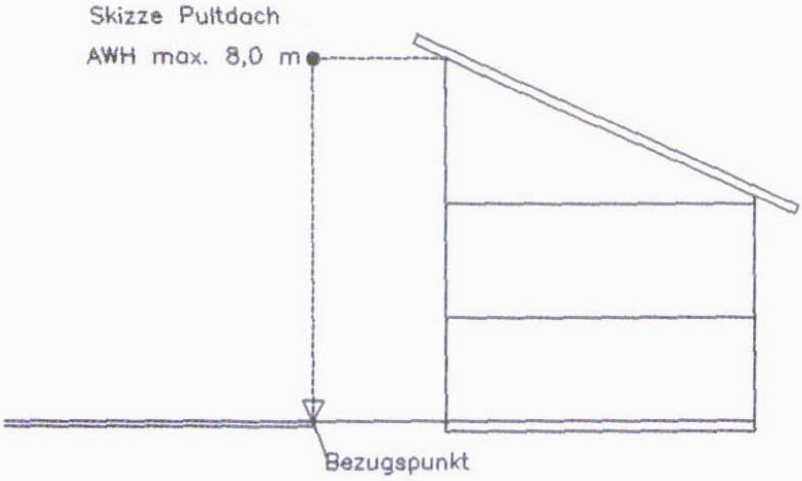
Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

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

Höhenbezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiente.

Skizze





3. Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern

Es sind nur Einzelhäuser und bei zwei eigenständigen 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
350 m²

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

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

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 Pflanzerhaltung 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) 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 wünschenswert.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO für das Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 15° – 45° zulässig.
  Nicht zulässig sind Tonnen- 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 Ortgängen 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 m^2 (Höhe x Breite) begrenzt.
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 m^2 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 Entsorleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

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

4. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken zu errichtenden Zisterne 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.
Hiernach hat die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu betragen bei

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

6. Anfallender Erdaushub

Der anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben, so dass der Oberboden nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen ist.

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 34.432 m²	
Baufläche WA	= 11.483 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 4.593 m²
Gartenfläche		= 6.890 m²
Gemeinbedarfsfläche	= 1.730 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8		= 1.384 m²
Gartenfläche		= .346 m²
Verkehrsfläche	= 5.114 m²	
Straße Planung		= 1.704 m²
Fußweg		= .514 m²
Stellplatz		= .315 m²
Straße Bestand		= 2.581 m²
Grünfläche	= 13.083 m²	
private Grünfläche		= .642 m²
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern		= 2.289 m²
öffentliche Grünfläche ÖG1 (Park)		= 7.363 m²
öffentliche Grünfläche ÖG2 (Uferstreifen)		= 1.041 m²
öffentliche Grünfläche ÖG3 (Spielplatz)		= 1.089 m²
öffentliche Grünfläche ÖG4 (Grünfläche Wiese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)		= .659 m²

Fläche für die Wasserwirtschaft	= 2.832 m²
Balthsenauer Graben	= 1.634 m²
Regenrückhaltebecken	= 1.198 m²
Versorgungsfläche Transformatorenstation	= .190 m²

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	25.04.2005
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	30.04.2005
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	07.06.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22.06.2005
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	25.07.2005 bis 26.08.2005
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	26.09.2005
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	14.07.2005
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	21.07.2005
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	25.07.2005 bis 26.08.2005
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	26.09.2005
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	12.10.2005
6. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	26.09.2005

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 27.09.2005

Finkler
–Bürgermeister–

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis

Amt für Bodenmanagement
Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach 06.12.05

Amt für Bodenmanagement
Limburg
Im Auftrag

AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG A.D.

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] 09.12.05
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 09.12.2005

Finkler
–Bürgermeister–

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis