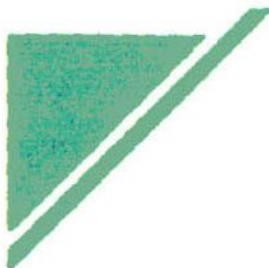



# Bebauungsplan der Gemeinde Hohenstein MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Ortsteil Steckenroth Für das Gebiet "Naßgewann"

SLE-CONSULT  
Dipl.-Ing. Egon Köhler

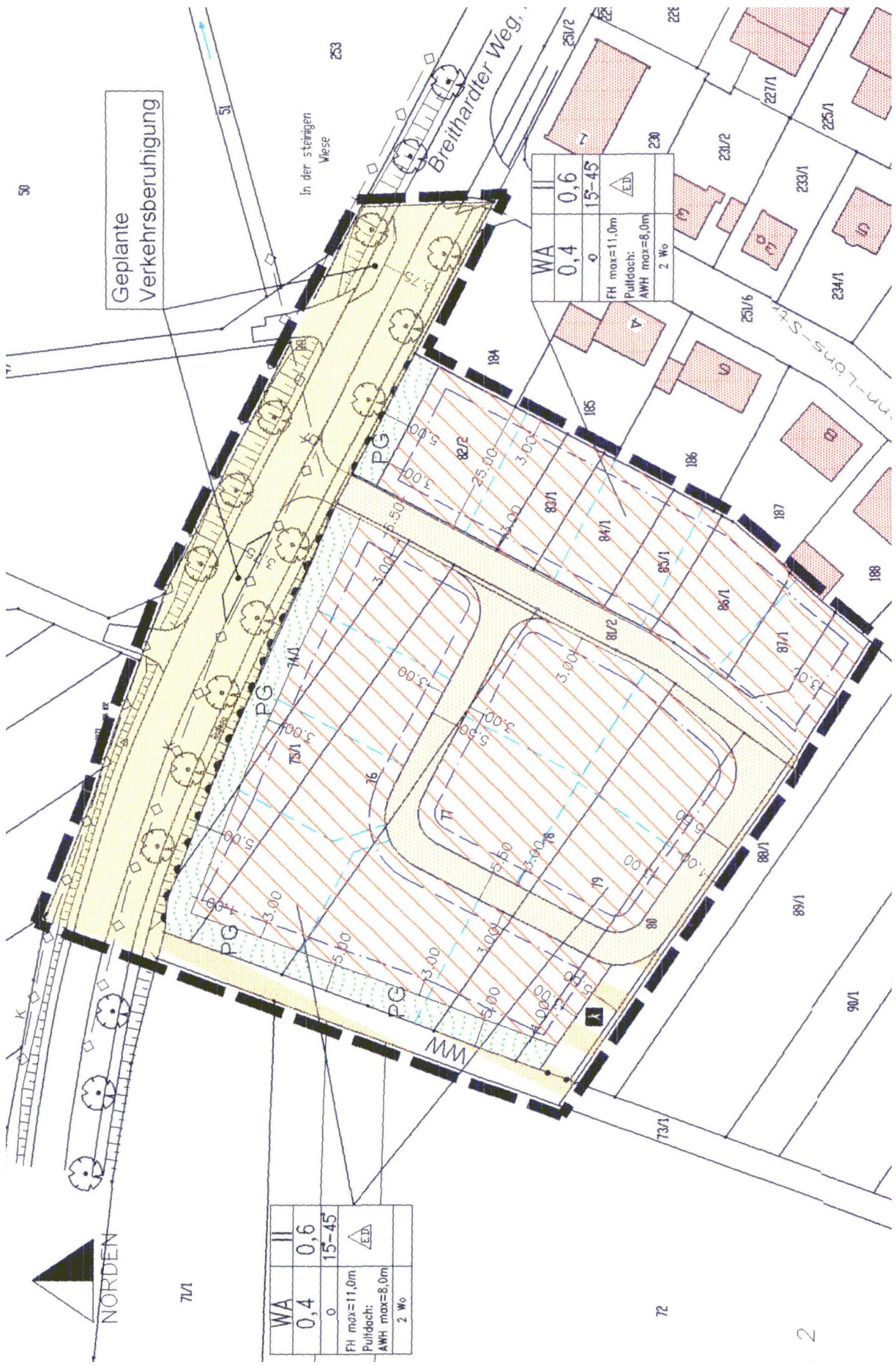


Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschliessung

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

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Bebauungsplan "Naßgewann", 1. Abschnitt Hohenstein-Steckenroth		Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacherstraße 1 65329 Hohenstein	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:1000	
		Plan Nr.: 1	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: M.W.	
		Datum: Mai 2006	
Planungsträger:		Planung 	

Hohenstein\Steckenroth\Naßgewann\Rechtsplan



Geplante Verkehrsberuhigung

In der steinigen Wiese

Breitharder Weg.



WA	II	
0,4	0,6	
0	15-45	△ E.D.
FH max=11,0m		
Puffdäch: AWH max=8,0m		
2 Wo		

WA	II	
0,4	0,6	
0	15-45	△ E.D.
FH max=11,0m		
Puffdäch: AWH max=8,0m		
2 Wo		

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

Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Östliche Aartal- Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Hammesellen", Gemeindewaldabteilung 302 A teilweise

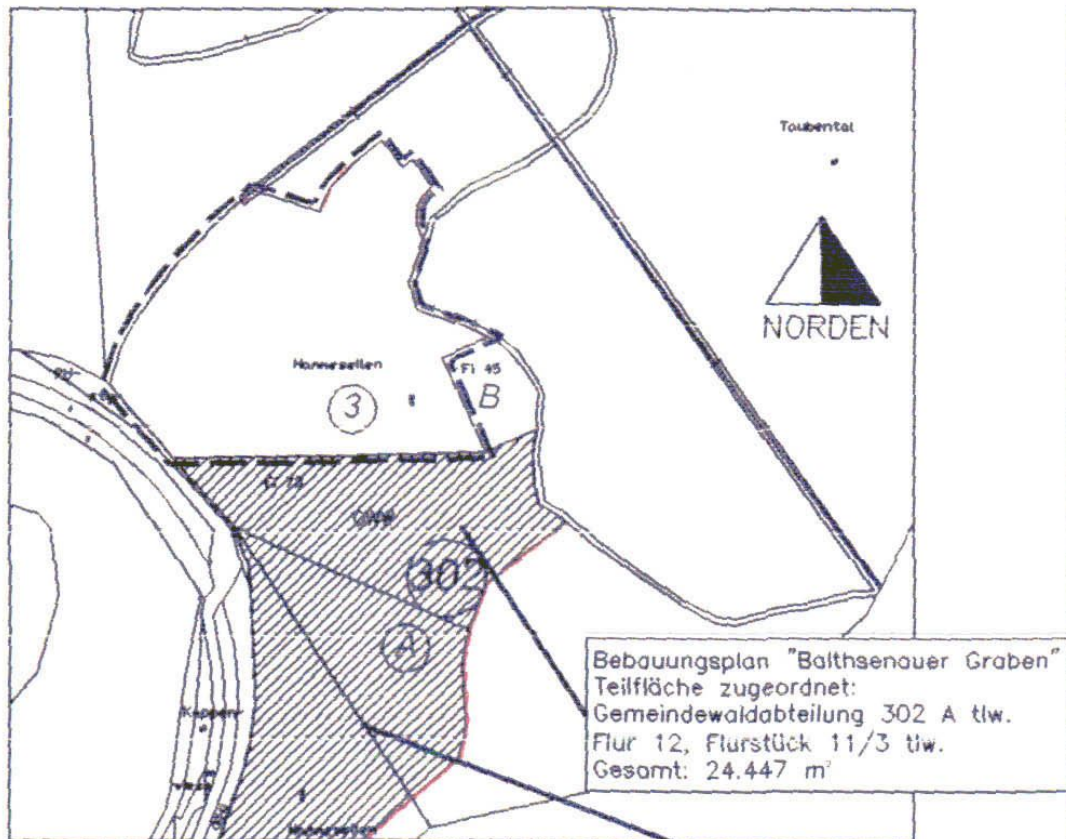
Flur 12, Flurstück 11/3 tlw.

Gesamt: 11,9ha

zugeordneter Anteil der Ausgleichsfläche:  $48.188\text{m}^2 \times 4 \text{ BWP} = 192.752 \text{ BWP}$

Aufwertung

Maßstab: 1 : 10 000



Bauhungsplan "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 190.645 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 190.645 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.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Bestand




- z.B.: Fl. 2 Flurnummer  
 z.B.: 50 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
0,4	0,6
0	15-45°
FH max=11,0m Pultdach: AWH max=8,0m	
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] o=open	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO]
Höchstgrenze der Außenwandhöhe	i.V.m. § 22 BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

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

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



Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB] (Bestand)



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB] (Planung)



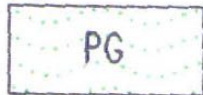
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11  
und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



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

nachrichtliche Übernahme

◇ — ◇ — ◇ unterirdische Leitung Kanal (K)

## 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

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
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	GRZ	GFZ	Z	o (offen)
	0,4	0,6	II	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzerereien im Wohngebiet ausgeschlossen.

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

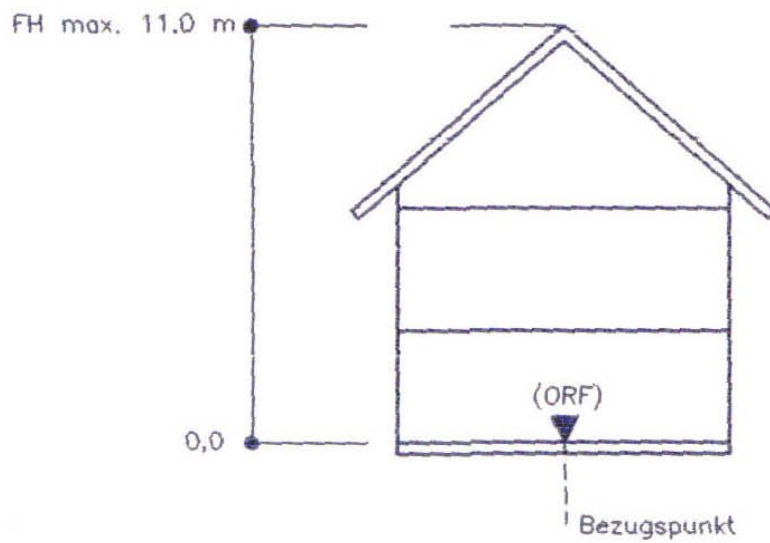
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe  $FH_{max} = 11,00m$
- Sonderfall Pultdach Außenwandhöhe  $AWH_{max} = 8,00m$

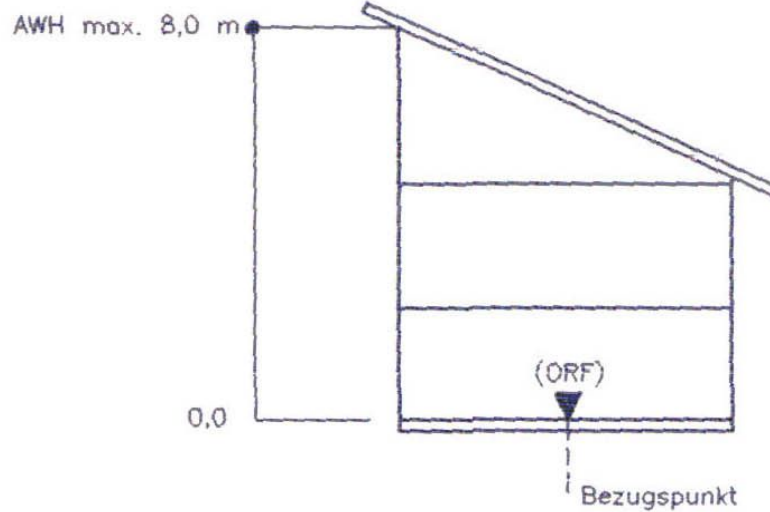
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohrfußboden (ORF) des Keller- bzw. Untergeschosses.

Skizze



Skizze Pultdach



### 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
Einzelhäuser	400 m <sup>2</sup>
Doppelhäuser	230 m <sup>2</sup>

### 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 Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen.

- c) 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

### 1. Bauform

#### 1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Walm-, Krüppeldach 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 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 m<sup>2</sup> (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<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

## C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt empfohlen:

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen zu leiten.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Überlauf an die örtlichen Kanalisation angeschlossen werden, 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 zu höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m 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.

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

#### D. 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 Entsor-leitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

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

4. Stellplätze

Der Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hat gem. Stellplatz-satzung der Gemeinde Hohenstein zu erfolgen.

Hiernach hat die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu betragen bei

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

5. 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	= 13.337 m <sup>2</sup>
<u>Baufläche WA</u>	= 7.392 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.957 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	= 4.435 m <sup>2</sup>
Anzahl der Bauplätze 15 Stück	
<u>Verkehrsfläche</u>	= 5.056 m <sup>2</sup>
Straße Planung	= 1.406 m <sup>2</sup>
Fußweg Planung (Schotterrasen)	= .208 m <sup>2</sup>
Straße Bestand (L3373)	= 3.050 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg Bestand	= .392 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	= .889 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	= .889 m <sup>2</sup>

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Juli 1960 (GVBl. I S. 69, 177) i. d. F. vom 18. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 10), 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 324), zuletzt geändert am 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305 ff) verkündet am 12. Mai 2005

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich (UgBauAnlErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	11.07.2005
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	01.08.2005
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	07.10.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	19.10.2005
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]	04.10.2005 bis 24.10.2005
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	14.11.2005
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	27.12.2005
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	03.01.2006
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	09.01.2006 bis 09.02.2006
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	29.05.2006
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	02.06.2006
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	29.05.2006
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein	
<p style="text-align: center;"><b>Hans-Jürgen Finkler</b> Bürgermeister</p> <p>Hohenstein, den <b>01.06.2006</b></p>	
<p>Am für Bodenmanagement Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.</p> <p style="text-align: center;"><b>Limburg</b> Im Auftrag</p> <p style="text-align: right;">Bad Schwaben, den <b>09. Juni 2006</b> Stand <b>April 06</b></p>	
<p>7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (5) BauGB] Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am <b>09.06.06</b> ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein</p>	
<p>Hohenstein, den <b>16.06.2006</b></p> <p style="text-align: right;">Finkler -Bürgermeister-</p>	

**Hans-Jürgen Finkler**  
Bürgermeister