## 1. Bebauungsplanänderung der Gemeinde Hohenstein

# Ortsteil Breithardt Für das Gebiet "Ortsmitte"

### SLE-CONSULT Dipl.-Ing. Egon Köhler

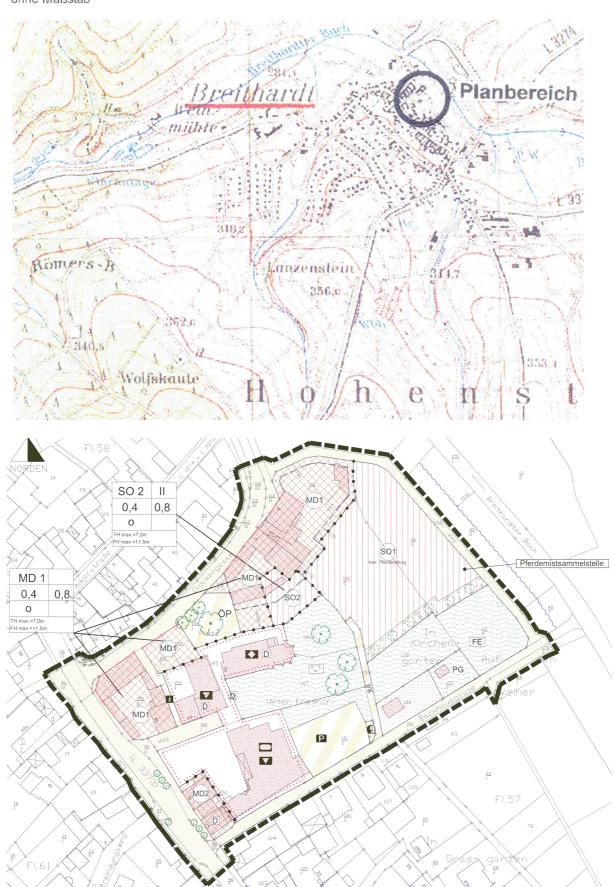


Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Änderung			
Projekt:			Planungsträger:		
Bebauungsplanänderung "Ortsmitte"  Hohenstein-Breithardt			Gemeinde Hohenstein Schwalbacherstraße 1 65329 Hohenstein		
Planbezeio 1. Bebaut		nderung		Massstab: 1:500 Plan Nr.: 1 Zeichner: M.W.	
Planungss Rechtspla				Datum: Juni 2008	
Planungst		Jürgen Pinkler	Landsch Asplanding D	P Jipl. Ing. Egon Köhler andelf Dienz Sir 13 5520 Bad Camberg	

Hohenstein\Breithardt\Ortsmitte\Rechtsplan\Bebauungsplan

### Übersichtsplan ohne Maßstab



ZEICHENERK	(LÄRUN(	<u> </u>						
Bestand z.B.: Fl. 57								
z.B.: FI. 37 z.B.: 150	Flurnummer Flurstücksnummer							
•	Flurstücksgrenze							
		Bauliche Anlage						
Festsetzunger		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]						
•••		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung						
	_	Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]						
	Baulinie [§ 23 (1) und (2) BauNVO]							
MD1	11	Art der baulichen Nutzung  Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]						
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO] [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]						
0		Bauweise [\$ 22 (2) BauNV0] o=offene Bauweise						
TH max =7,0m		Höchstgrenze der Traufhöhe						
FH max =11,5m	max =11,5m  Höchstgrenze der Firsthöhe  [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]							
MD	Dorfget	Dorfgebiet [§ 5 BauNVO]						
SO 1	Sonstig	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung : Pferdehaltung						
••••••	Fläche	Fläche für den Gemeinbedarf [§ 9 (1) 5 BauGB]						
•	kirchlichen Zwecken dienende Gebäude							
	kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude							
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude							
	Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]							
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]							
WW	hier: Wi	rtschaftsweg						
*	hier: Fu	ıßweg						
ÖP hier: öffentlicher Platz								
P hier: Parkplatz								
		Itende Bäume [§ 9 (1) 25b BauGB]						
Cod .	Anpflanzen von Bäumen [ § 9 (1) 25a BauGB]							
o o o Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und o o O Sträuchern [ § 9 (1) 25 a BauGB]								
	Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]							

hier: Festplatz

hier: Parkanlage

PG

hier: private Grii

hier: private Grünfläche Garten Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Versorgungsanlagen

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

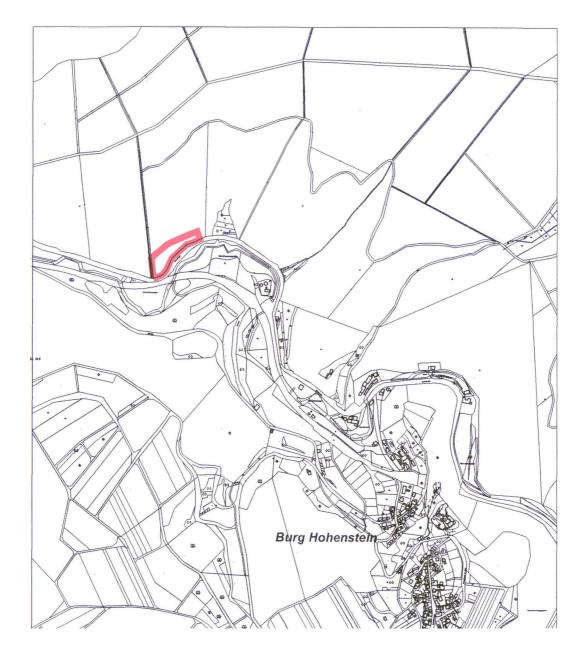
Uferschutzstreifen gemäß § 12 HWG

Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

#### Übersichtslageplan

D

Auszug aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)



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

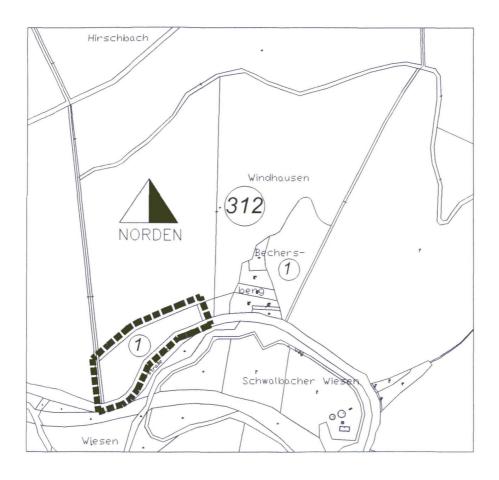
Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Östliche Aartal— Hänge bei Burg Hohenstein, Gemeinde Hohenstein, Gemarkung Holzhausen "Windhausen", Gemeindewaldabteilung 312 1 teilweise Flur 12, Flurstück 17 tlw.

Gesamt: 3,5 ha

zugeordneter Anteil der Ausgleichsfläche: 8.000m² x 4 BWP=32.000 BWP Aufwertung

Maßstab: 1: 10 000



#### 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 31.794 Wertpunkten wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 32.000 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.

Flächendisposition	(ca. Angaben)
Gesamtfläche	= 20.627 m <sup>2</sup>
Baufläche MD1	$= 3.140 \text{ m}^2$
Baufläche MD2	= .350 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO1	$= 3.578 \text{ m}^2$
Sonstiges Sondergebiet SO2	$= .400 \text{ m}^2$
Fläche für den Gemeinbedarf	$= 3.087 \text{ m}^2$
Verkehrsfläche	= 5.776 m <sup>2</sup>
Straße	$= 4.423 \text{ m}^2$
Wirtschaftsweg	$= .167 \text{ m}^2$
Fußweg	= 50 m <sup>2</sup>
Parkplatz	$= .684 \text{ m}^2$
öffentlicher Platz	$= .452 \text{ m}^2$
Grünfläche	$= 3.865  \text{m}^2$
Festplatz	$= 1.641 \mathrm{m}^2$
Parkanlage	$= 1.967 \mathrm{m}^2$
private Grünfläche	$= .257 \text{ m}^2$
Fläche für Versorgungsanlagen	= 26 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	= .405 m <sup>2</sup>

- 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, zulässige Nutzungen	
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflä- chenzahl	Geschoß- flächenzahl	Zahl der Voll- geschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
MD1 Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,6	0,8	II	o (offen)	Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien,
MD2 Dorfgebiet § 5 BauNVO	-	-	_	-	Kfz—Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereinen sowie Vergnügungsstätten im Dorfgebiet ausgeschlossen.

SO 1 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO	-	-	-	_	Im Sonstigen Sondergebiet 1 ist die Haltung von max. 5 Pferden mit nachfolgenden Einrichtungen zulässig:  1. Einfacher, offener oder halbof— fener Pferdeunterstand in Holzbauweise mit Punktfunda— menten auf einer max. zulässigen Grundfläche von 150m²
					<ol> <li>Pferdebewegungungsplatz mit einfacher Sand— oder Mulch— überdeckung auf einer max. zulässigen Grundfläche von 1000m²</li> </ol>
					<ol> <li>Sonstige erforderliche Einrichtung wie Gatter- und Zaunanlagen, Futter- und Tränkeinrichtungen</li> </ol>
					4. Pferdemistsammelstelle
					<ol> <li>Weidenutzung, wobei die Grün- landvegetationsschicht dauerhaft mindestens 80% Deckungsgrad aufweisen muß</li> </ol>
					<ol> <li>Mit Ausnahme der in den Punkten 1 bis 4 aufgeführten Einrichtungen sind keine weiteren baulichen Anlagen und Versiegelungen zulässig</li> </ol>
SO 2 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen)	Im Sonstigen Sondergebiet 2 ist die Haltung von max. 5 Pferden zulässig mit Stallungen (Pferdeboxen), Lager für Geräte, Futter, etc, Wohnungen für Eigentümer und Pflegepersonal.

- B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB nur für das Dorfgebiet MD1, MD2 und das Sonstiges Sondergebiet SO2
- 1. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

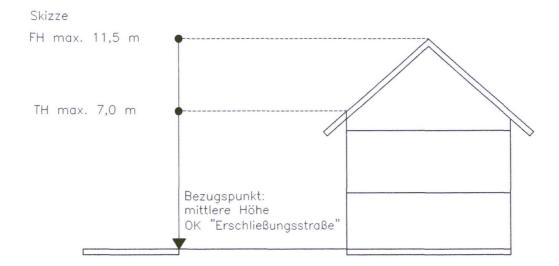
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Firsthöhe
 maximal zulässige Traufhöhe
 FHmax = 11,50m
 THmax = 7,00m

Als maximal zulässige Traufhöhe 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 (Oberkante Fertigausbau) und der Schnittkante der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiete.



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB nur für das Dorfgebiet MD1, MD2 und das Sonstiges Sondergebiet SO2

#### 1. <u>Dachformen und Dachausbildung</u>

- 1.1 Es sind nur folgende Dachformen zulässig
  - 1.11 Satteldächer
  - 1.12 versetzte satteldachähnliche Dächer
- 1.2 Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach auszubilden. (Garagen sollten möglichst mit den Hauptgebäuden verbunden bzw. baulich mit integriert werden).
- 1.3 Dachrinnen bei geneigten Dächern sind sichtbar zu montieren.

#### 2. Dachneigung und Dacheindeckung

- 2.1 Die Dachneigung bei geneigten Dächern darf 35° (Altgrad) nicht unterschreiten.
- 2.2 Nicht zulässig an Dachdeckungsmaterial sind:
  - 2.21 profilierte, großflächige, selbsttragende, Dachdeckungsmaterialien wie Trapezbleche, Wellplatten u.ä.
  - 2.22 Dichtdachabdeckungen wie Dachpappen, Dachfolien u.ä.

#### 3. Dachaufbauten

- 3.1 Dachgauben sind als stehende Gauben auszubilden.
- 3.2 Der Gaubenabstand ist entsprechend den Proportionen zu wählen.
- 3.3 Mindestabstand zwischen Dachrand und Gaube mind. 1,20 m.

#### 4. Dacheinschnitte

- 4.1 Die Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Sie sind nur auf der straßenabgekehrten Seite zulässig.
- 4.2 Der seitliche Abstand beträgt mindestens 1,50 m.

#### 5. Fenster, Türen und Tore

5.1 Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind in stehender Rechteckform auszuführen.

- 5.2 Fenster können in horizontaler Richtung addiert werden, sie müssten jedoch als Einzelfenster in der Fassade erkennbar sein.
- 5.3 Bei Öffnungshöhen von Hauseingangstüren über 2,25 m ist ein Oberlicht anzuordnen.

#### 6. Material und Farbgebung der Fassaden

- 6.1 Nicht zulässige Materialien sind:
  - 6.11 Verkleidung aus nicht schieferähnlichem Material.
  - 6.12 Metallverkleidungen aller Art.
  - 6.13 Kuststoffverkleidungen aller Art.
  - 6.14 Werkstoffimitationen als Plattenverkleidung.
  - 6.15 Verkleidungen mit spiegelnden und geschliffenen Materialien (oberflächenglasierten Keramikplatten, oberflächenpolierten Natur- und Kunststoffverkleidungen o.ä.).
- 6.2 Sockel müssen bündig oder konstruktiv vor die Fassade springen. Die Material und Farbauswahl ist auf die Gesamtfassade, den Straßenbelag und das Gesamtbild abzustimmen.
  - Die Sockelhöhe ist von der straßenräumlichen Situation abhängig.
- 6.3 Für Fenster, Balkone und Außentreppengeländer sind folgende Materialien nicht zulässig:
  - 6.3.1 Alluminium in techn. bzw. hart eloxierter Ausführung.
  - 6.3.2 Kunststoffprofile mit imitierter Holzstruktur.
  - 6.3.3 Verspiegelte Gläser und Glausbausteine.
- 6.4 Straßenseitige Haustüren sind stil- und handwerksgerecht auszuführen.
- 6.5 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

#### 7. Freiflächen

- 7.1 Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne von § 81 HBO gärtnerisch und dauernd zu unterhalten.
- 7.2 Befestigung der Freiflächen sind auf die erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten sowie die erforderlichen Gehwegführungen zu beschränken.

#### D. Planungsrechtiche Festsetzungen: Landschaft - Grünordnung

## 1. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</u> der Landschaft

- 1.1 Bodenversiegelung Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind für die Gehwege nur wassergebundene Decken zulässig.
- 1.2 Intensiv nutzbare Grünflächen Flächen für intensive Erholungsnutzung die Pflege der Anlagen muß so erfolgen, daß die festgesetzte Nutzung gewährleistet ist.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 2.1 Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen: Mindestens 1 Laubbaum je angefangene 200m² Grundstücksfläche.
  - 2.2 Mindestbepflanzung der Stellplätze: Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 1,50m breite Pflanzinseln zu gliedern.

Die Pflanzinseln sind mind. mit je 1 hochstämmigen Laubbaum und mind. 2 Sträuchern je m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

Die Festsetzungen über die mindestbepflanzung der Stellplätze gelten auch für öffentliche Parkplätze.

- 2.3 Am südöstlichen Rand des Sondergebietes ist ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Hier ist je laufende 10 m Länge ein Baum und pro 1,5m² ein Strauch nach Artenverwendungsliste (Anlage Begründung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- 2.4 Die gem. Plandarstellung festgesetzten Bäume sind zu erhalten [§ 9 (1) 25b BauGB]

## E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

- 1. Denkmalschutz [\$ 20(3) HDSchG]
  - 1.1 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.
  - 1.2 Maßnahmen an unbeweglichen Kulturdenkmälern und in der Umgebung bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (§ 16 HDSchG).
- 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. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Gründstück einzubauen.

- 4. Stellplätze
  - Stellplätze für die privaten Bauflächen sind gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein auf den Baugrundstücken herzustellen.
- 5. Immissionschutz
  - Seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm (größere Veranstaltungen) dürfen im Bereich des Festplatzes an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nichr mehr als an 2 aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
- 6. Schutz vor schädlichen Einträgen in Grund— und Oberflächenwasser.
  Von der Pferdemistsammelstelle darf kein Eintrag von Jauche und
  Sickerwasser in den Breithardter Bach erfolgen.
  Die Dungstätte ist gemäß baurechtlichen Vorschriften abzudichten.
  Der Festmist ist im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Praxis auf geeignete landwirtschftlichen Flächen zu verbringen.

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316)

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBI. I S. 1818)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBI. I S. 1950) Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBI. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBI. I S. 434)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz — HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVGI. Teil | S. 619)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBI. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBI. I S. 229) Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBI. I S. 305)

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

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBI. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBI. 1 S. 563)

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	21.02.2005
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	11.09.2007
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	11.09.2007
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	10.10.2007
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]	
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	17.12.2007
4. a) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	17.12.2007
b) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	05.02.2008
c) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffent- licher Belange [§ 3 (2) BauGB]	11.02.2008
d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	19.02.2008 bis 19.03.2008

e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	16.06.2008
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten An- regungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	27.08.2008
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	16.06.2008

Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Bürgermeister-

Hohenstein, den 03.09.2008

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

7. Orstübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ......
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
25.02,2009

Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 27.02, 2009

+Bürgermelster-