GEMEINDE HOHENSTEIN
ORTSTEIL BREITHARDT

Projekt Nr
H 41

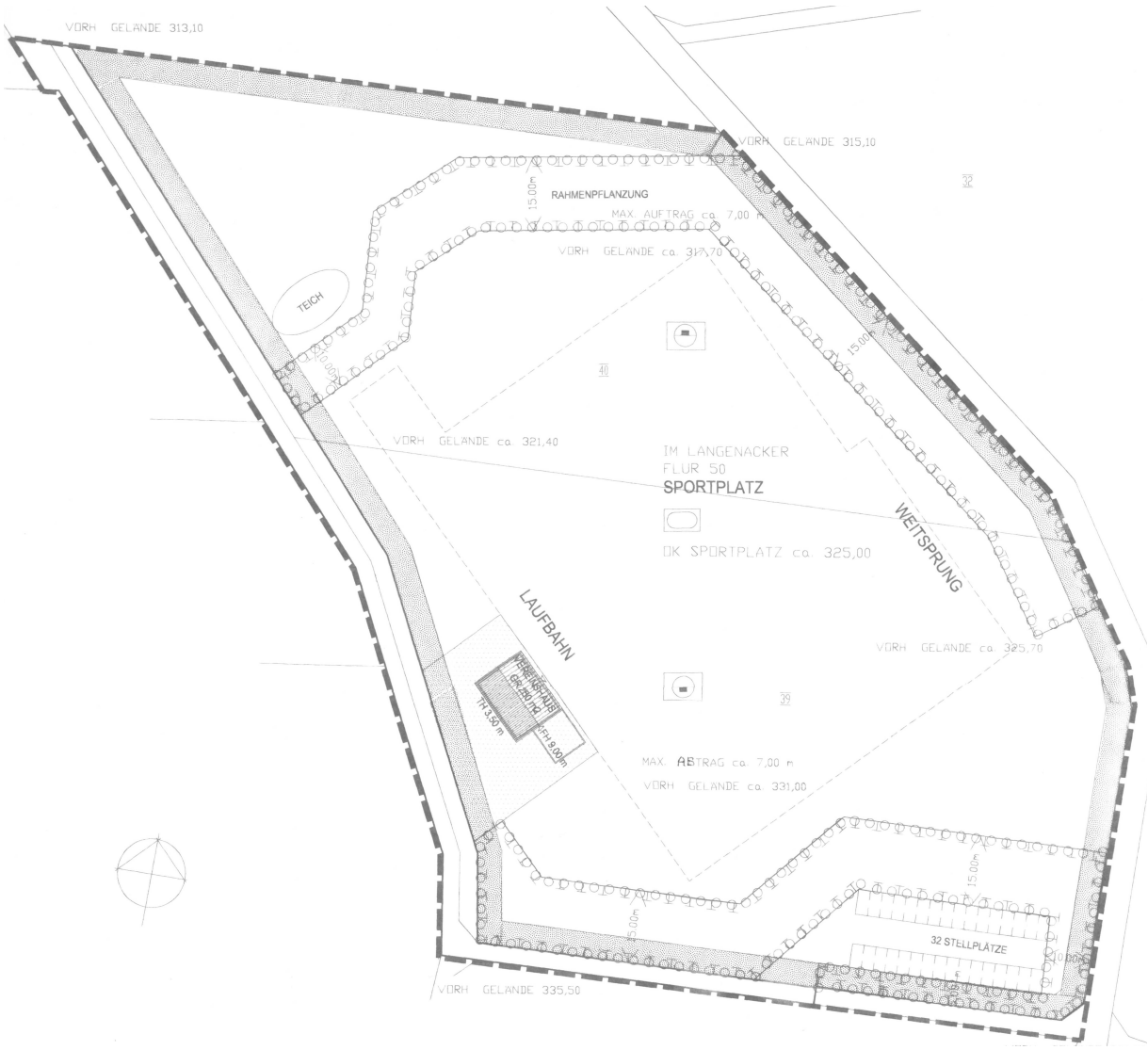
Plan Nr
E 500

BEBAUUNGSPLAN
LANGENACKER
ENTWURF

Maßstab
1:500

Datum
03.12.02

Dipl. Ing. Jens Backhaus Fr. Landschaftsarchitekt BDLA
Vogelstange 27 35683 Dillenburg
Telefon 0 27 71 / 73 69 Fax 0 27 71 / 2 39 60



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB , § 4 Bau NVO)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB , § 16 Bau NVO)

GR MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

FH ... FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASZ

BAUWEISE; BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINENN

GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(ZWECKBESTIMMUNG SPORTPLATZ)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS

UMGRENZUNG V. FLÄCHEN F. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ- ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
(AUSGLEICHSMASSNAHMEN)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZUEN V. BÄUMEN U. STRÄUCHERN
(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

OK SPORTFLÄCHEN CA. 324.00 m ü. NN

EXTLICHE FESTSETZUNGEN

. Gebäude

.1 Grundflächenzahl - GRZ

ie zulässige maximale Grundfläche beträgt 250 qm.
ie zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 auNVO bezeichneten Anlagen insgesamt um bis zu 50 % überschritten werden.

2 Traufhöhe - TH, Firsthöhe - FH

estsetzung gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)
ie maximale zulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe eträgt 9,00 m.
ezugspunkt für die festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen "über Gelände"
t die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche an deren höchstem bergseitigem nschnitt durch das Gebäude.

2. Begrünung

2.1 Pflanzmaßnahmen

Die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Für die unter 2.2 vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sind zu mindestens 80 % standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzenliste unten)

2.2 Auf den festgesetzten Pflanzstreifen ist eine dauerhaft blickdichte Strauchhecke mit einer mittleren Endwuchshöhe von mind. 3 m anzulegen, die durch einzelne Baumpflanzungen ergänzt werden kann.
Die Strauchhecke ist mit einer Dichte von mind. 2 Pflanzen auf 3 qm anzulegen.

2.3 Im bereich der Außensportanlage sind mind. 5 großkronige Laubbäume mit einem STU 20/25 cm nach Pflanzliste zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1, 2 und 4 HBO)

1. für sämtliche Gebäude im Planungsgebiet sind nur geneigte Dächer von 20 - 45 Grad Dachneigung zulässig.

2. Versetzte Pultdächer müssen einander jeweils mit mind. 2/3 der Firstlängen gegenüberliegen.

3. Die sichtbare Höhe der Außendwände darf 6,o m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des Geländes nach Fertigstellung bis zum unteren Rand der jeweiligen Dachfläche, bei Giebelflächen bis zur Basis des Giebeldreiecks. Bei gestaffelten Außenwänden sind die Höhen der senkrechten Wandflächen zu addieren. Dachgauben bleiben außer betracht.

4. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Bepflanzung oder Berankung und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzuschirmen, soweit sie nicht durch Integration ohnehin fremder Sicht entzogen sind.

5. Einfriedungen aus nicht lebenden Materialien dürfen generell nicht höher als 2,00 m sein. Sie müssen auf ganzer Höhe transparent sein.
Sportanlage und Gebäude sind separat einzufrieden.

6. Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
Der Anteil an Versickerungsfläche muß mindestens 20 % betragen.
(z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

7. Zufahrten und Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

8. Für die Sportflächen sind natürliche Oberflächen (Rasen) und wasserundurchlässige Bauweisen möglich.

9. Anfallendes Hangschichten- Drain- und sauberes Niederschlagswasser ist in Speicherbecken (Teich oder Zisterne) zu speichern und zur Bewässerung der Sportflächen zu verwenden.

10. Bei Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind zu mind. 80 % standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste)

PFLANZENLISTE

Bäume.

Feldahorn	-	Acer campestre
Roterle	-	Alnus glutinosa
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur
Salweide	-	Salix caprea
Weiden	-	Salix spec.
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	-	Juglans regia
Espe	-	Populus tremula
Wildbirne	-	Pyrus communis
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphillos
Regionaltypische Obstsorten		

Sträucher:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Ginster	-	Cytisus Scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Alpenjohanissbeere	-	Ribes alpinum
Hundsrose	-	Rosa canina
Brombeere	-	Rubus spec.
Weiden	-	Salix spec.

Beispielhafte Auflistung. Eignung der Gehölze vor Ort überprüfen

Regionaltypische Obstsorten

Äpfel: Boskoop, Brettacher, Gravensteiner, Geflammter Kardinal, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landberger Renette, Oldenburger, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambour, Rote Sternrenette.
Birnen: Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne.
Steinobst: Hauszwetsche, Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger, Mirabelle von Nancy.
Wildobst: Elsbeere, Eßbare Eberesche, Mispel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 Baugesetzbuch-BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 13.11.2000 von der Gemeindevertreterversammlung gefasst und am 19.12.2000 gem. § 6 der Hauptsatzung bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs und der Begründung vom 02.04.2001 bis 04.05.2001 nach Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 6 der Hauptsatzung am 24.03.2001

3. Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2001 beteiligt.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planentwurf samt Begründung hat nach Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 02.04.2001 bis 04.05.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2001 gemäß § 6 der Hauptsatzung bekanntgegeben.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB Abs. 1)

Die Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan am 16.12.2002 nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 5 HGO beschlossen.

Hohenstein, den 27. Januar 2003

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis

Hans-Jürgen Finkler
Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Da die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf sie nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB. -

7. Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Der o.a. Satzungsbeschluss wurde gemäß § 6 der Hauptsatzung am 24.12.2002 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist diese Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Hohenstein, den 27. Januar 2003

Hans-Jürgen Finkler
Bürgermeister

~~*) i.V.m. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG~~

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 BauGB)

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften wurde innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Bebauungsplan-Änderung nicht geltend gemacht.

Hohenstein, den

Bürgermeister

9. Geltendmachung von Mängeln der Abwägung (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Mängel der Abwägung wurden innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung dieser Bebauungsplan-Änderung nicht geltend gemacht.

Hohenstein, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. IS. Nr. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 562)

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)

10. Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand der Planunterlagen .....)
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO 90).

....., den

Dienstsiegel

Badtke