

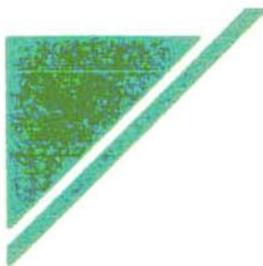
Bebauungsplan der Gemeinde Hohenstein

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsteil Holzhausen

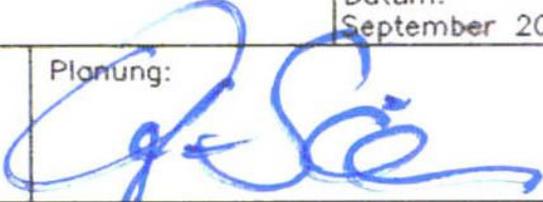
Für das Gebiet "Tiefegraben"

SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

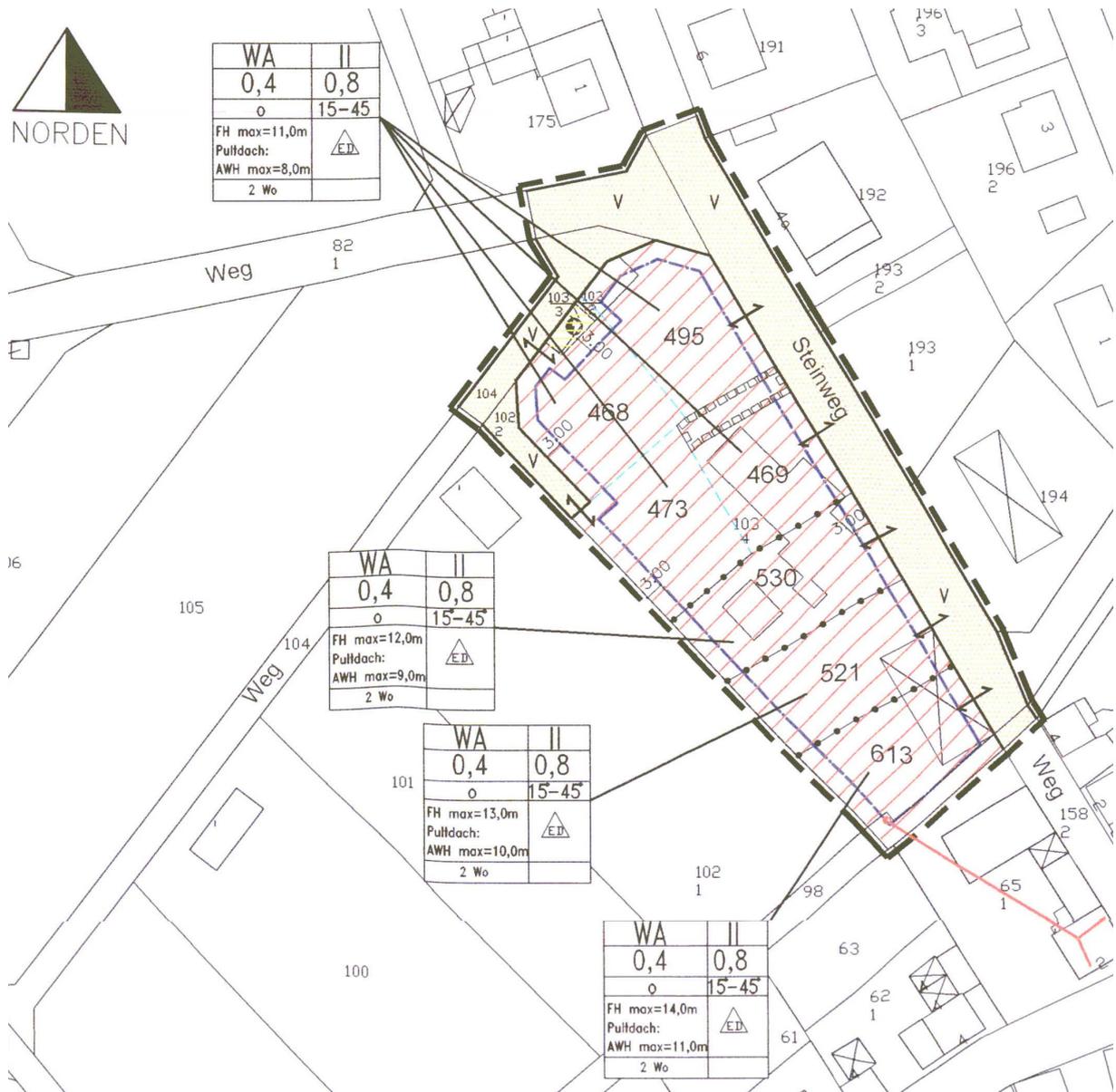
Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Anderung	Index
Projekt: Bebauungsplan "Tiefegraben" (ehemaliges Sägewerk) OT Holzhausen		Planungsträger: Gerhard Denzer Holzhausen	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Masstab: 1:1000	
		Plan Nr.: 1	
Planungsstand: Rechtsplan		Zeichner: Bündgen	
		Datum: September 2006	
Planungsträger:		Planung: 	

Hohenstein/Holzhausen/B-Plan Sägewerk Denzer/Rechtsplan



WA	II
0,4	0,8
o	15-45
FH max=11,0m Pultdach: AWH max=8,0m 2 Wo	
△ED	



WA	II
0,4	0,8
o	15-45
FH max=12,0m Pultdach: AWH max=9,0m 2 Wo	
△ED	

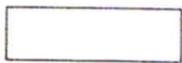
WA	II
0,4	0,8
o	15-45
FH max=13,0m Pultdach: AWH max=10,0m 2 Wo	
△ED	

WA	II
0,4	0,8
o	15-45
FH max=14,0m Pultdach: AWH max=11,0m 2 Wo	
△ED	

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- z.B.: Fl. 62 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	0,8
0	15-45°
FH max=11,0m Pultdach: AWH max=8,0m	
2 Wo	

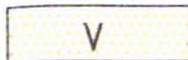
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=open	Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO] Höchstgrenze der Außenwandhöhe	Einzel-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

Mm=400m²

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



Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



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



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) 21 BauGB] hier: Wasserversorgung und Entwässerung



Zuordnung Höhenbezugspunkt zur maßgeblichen Erschließungsstraße

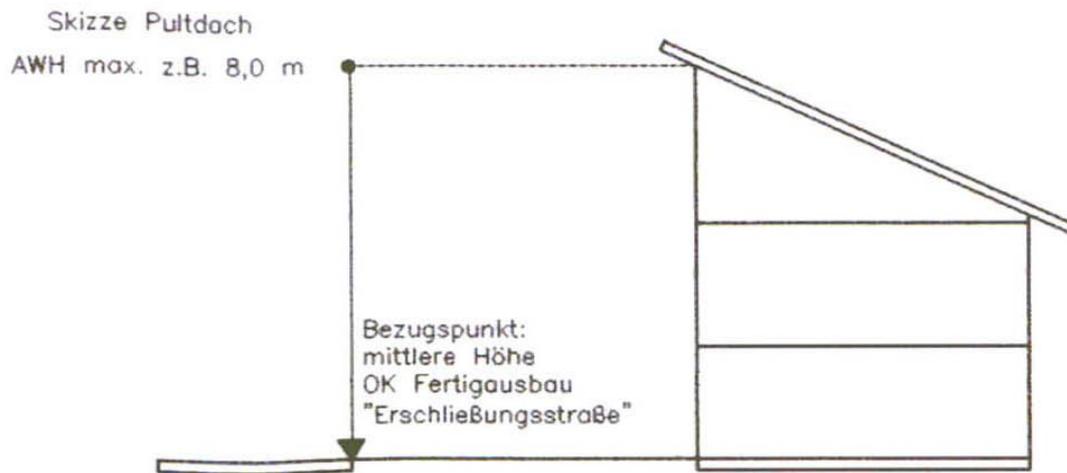
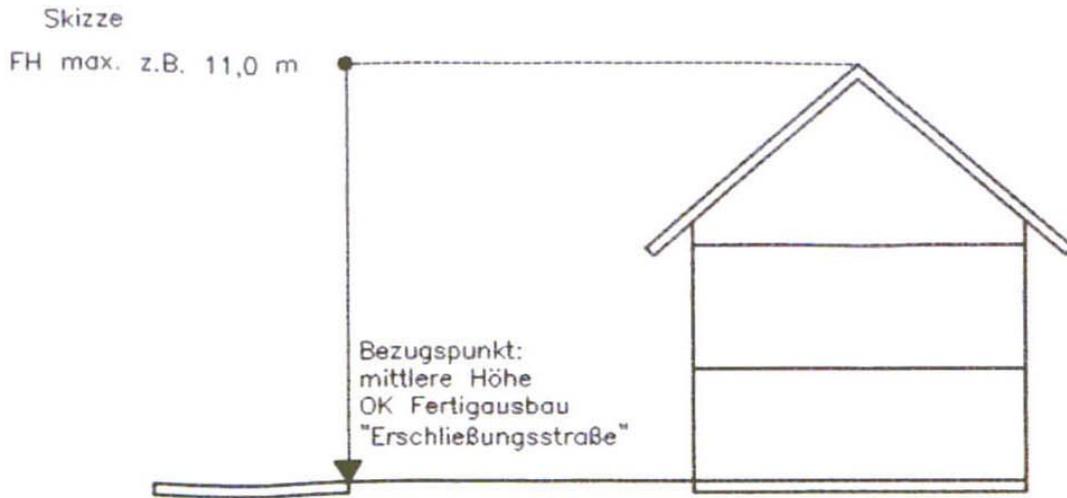
Nachrichtliche Übernahme



Vorhandene und zu erhaltende Einrichtungen der Süwag Energie AG (Ortsnetzfreileitung mit Betonmast)

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



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 ²
Doppelhäuser	230 m ²

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 Pflanzhaltung 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 muss 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-, 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 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.

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. 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, ist von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

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

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.
2. Die wasserdurchlässigen 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 Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. 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 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	= 5.131 m ²
<u>Baufläche WA</u>	= 3.500 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 1.400 m ²
Gartenfläche	= 2.100 m ²
Anzahl der Bauplätze 7 Stück	
<u>Fläche für Ent- und Versorgungseinrichtungen</u>	= 30 m ²
hier: Transformatorenstation	= 30 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 1.601 m ²
Straße Bestand	= 1.601 m ²

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

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. Aufstellungsbeschuß [§ 2 (1) BauGB]	14.11.2005
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	02.12.2005
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	04.01.2006
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	18.01.2006
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]	07.02.2006 bis 20.03.2006
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	10.07.2006
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	22.07.06 31.07.2006
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	21.7.2006
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	26.07.2006 bis 04.09.2006
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	25.09.2006
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	05.10.06
6. Satzungsbeschuß gem. [§ 10 (1) BauGB]	25.09.2006

Für das Verfahren
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hans-Jürgen Finkler
Bürgermeister
Hohenstein, den 30.10.2006

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

Im Auftrag
Bad Schwalbach
13. Okt. 2006 *Görges*
Techn. Amtmann



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

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 27.10.06
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, den 30.10.2006

H.-J. Finkler
Bürgermeister