

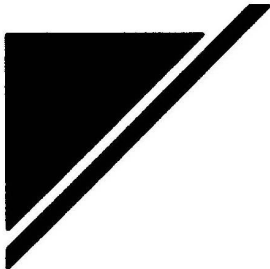
# Bebauungsplan der Gemeinde Hohenstein

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### Ortsteil Hennethal

#### Für das Gebiet "Unter der Bahner Mühle"

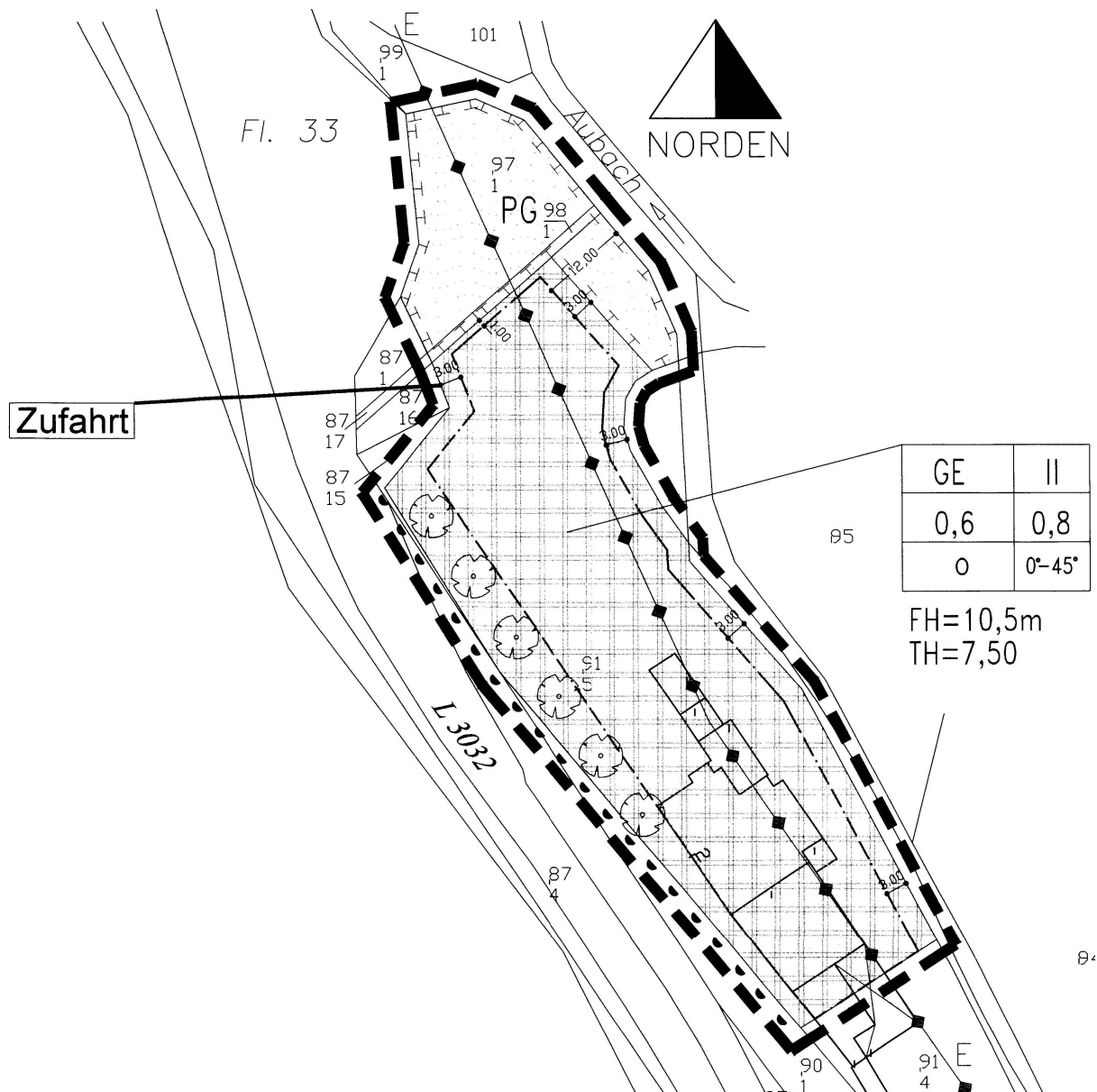
**SLE-CONSULT**  
Dip.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Erschliessung

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

Projekt: Bebauungsplan "Unter der Bahner Mühle" OT Hennethal		Planungsträger: Gemeinde Hohenstein Schwalbacherstraße 1 65329 Hohenstein	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
Planungsstand: Rechtsplan		Plan Nr.:	
		Zeichner: AH/MW	
		Datum: Mai 2004	
Planungsträger:		Planung <b>SLE-CONSULT</b> Bauleitplanung Landschaftsplanung Erschliessung Dipl. Ing. Egon Köhler Rudolf-Dietz-Str.13 65520 Bad Camberg Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34-900 403	



Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 3.897 m <sup>2</sup>
Baufläche GE	= 3.137 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 1.882m <sup>2</sup>
Freifläche	= 1.255 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Grünflächen	= .760 m <sup>2</sup>
PG private Grünfläche	= .760 m <sup>2</sup>

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Bestand

z.B.: Fl. 33

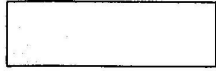
Flurnummer

z.B.: 95

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

## Festsetzungen



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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]



Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO]

GE	II
0,6	0,8
0	0°-45°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
---------------------------	---

Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
---	---

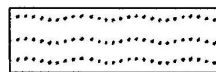
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
----------------------------	-------------

FH=10,5m

Höchstgrenze der Firsthöhe  
[§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]

TH=7,50

Höchstgrenze der Traufhöhe  
[§16 (2) 4 und §18 BauNVO]



private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



zu pflanzende Bäume [§ 9 (1) 25a BauGB]



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
[§ 9 (1) 20 BauGB]

E



nachrichtliche Übernahme oberirdische Elektrische Versorgungsleitung  
[§ 9 (1) 13 BauGB]



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
[§ 9 (6) BauGB]

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 Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
§ 8 BauNVO Gewerbegebiet GE	0,6	0,8	II	o	Die Nutzungen nach § 8 (2) 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. Die sonstigen gemäß § 8 (3) Punkt 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Die sonstigen gemäß § 8 (3) und Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig.

Die Nutzung nach § 8 (2) 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden nach § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:  
max. 10,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Die Traufhöhe wird wie folgt festgelegt:  
max. 7,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden Kellergeschoß (Bodenplatte)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerfläche, Verladeeinrichtungen etc. sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### 4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a und b und 20 BauGB

##### 4.1. Pflanzgebote, Pflanzbindungen

- a) Gemäss Plandarstellung sind großkronige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE  
für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen  
Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr; feucht = fe

##### a) GROSSE BÄUME (< 25 m)

Acer platanoides	– Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	– Buche		fr	
Fraxinus excelsior	– Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	– Traubeneiche	tro	fr	
Quercus robur	– Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	– Winterlinde		fr	

##### 4.2. Private Grünfläche

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB wird eine private Grünflächen festgesetzt.

Für die privaten Grünflächen werden nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB getroffen:

Entfernen des Fichtenriegels und Endwicklung einer extensiven Wiese.  
Zweischürige Mahd

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Eingriffe in Natur und Landschaft, wie u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen, Ablagern von Stoffen und sonstige Beeinträchtigungen, der Vegetationsschicht sind generell nicht zulässig.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

##### 1. Bauform

1. Dachneigung: 0° – 45°
2. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue, braune und dunkelrote Materialien. Hier-von ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Dachdeckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
3. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

#### 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. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sollten 35 Liter Speichervolumen mindestens jedoch 10,0 m<sup>3</sup> vorzusehen. Der Einbau von Brauchwassernutzungssystemen wird vorgeschrieben. Eine unmittelbare Verbindung der Leitungssysteme für Trinkwasser und Regenwasser ist nicht zulässig. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen. Eine Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassersystem ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft.




## 3. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und. § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Für die zusätzlich versiegelbare Fläche im Gewerbegebiet von 742m<sup>2</sup> wird die Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche mit 760m<sup>2</sup> zugeordnet.

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) und am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193)
5. Hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I.S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I.S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. IIS. 382) und daraus folgende Satzungen.
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I.S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324)
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I.S. 270).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I.S. 417)
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001)

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	22.10.2003
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	31.10.2003
2. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [ 2 (2) BauGB] (parallel zur öffentlichen Auslegung), i.V.m. § 3 (2) BauGB	30.10.2003 bis 01.12.2003
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	10.05.2004
3. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	22.10.2003
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	27.10.2003
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	30.10.2003 bis 01.12.2003
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	10.05.2004
4. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. [§ 3 (2) BauGB]	26.05.2003
5. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	10.05.2004
Für das Verfahren Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein	
Hohenstein, den <b>02.06.2004</b>	
Katasteramt Es wird bescheinigt, das die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftsamt übereinstimmen.	Bad Schwalbach 25. Mai 2004 Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Hauptabteilung Regionalentwicklung, Kataster Im Auftrag  
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am <b>29.05.04</b> ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein	 Einkler Bürgermeister-
Hohenstein den <b>02.06.2004</b>	