VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"In der Altwiese"

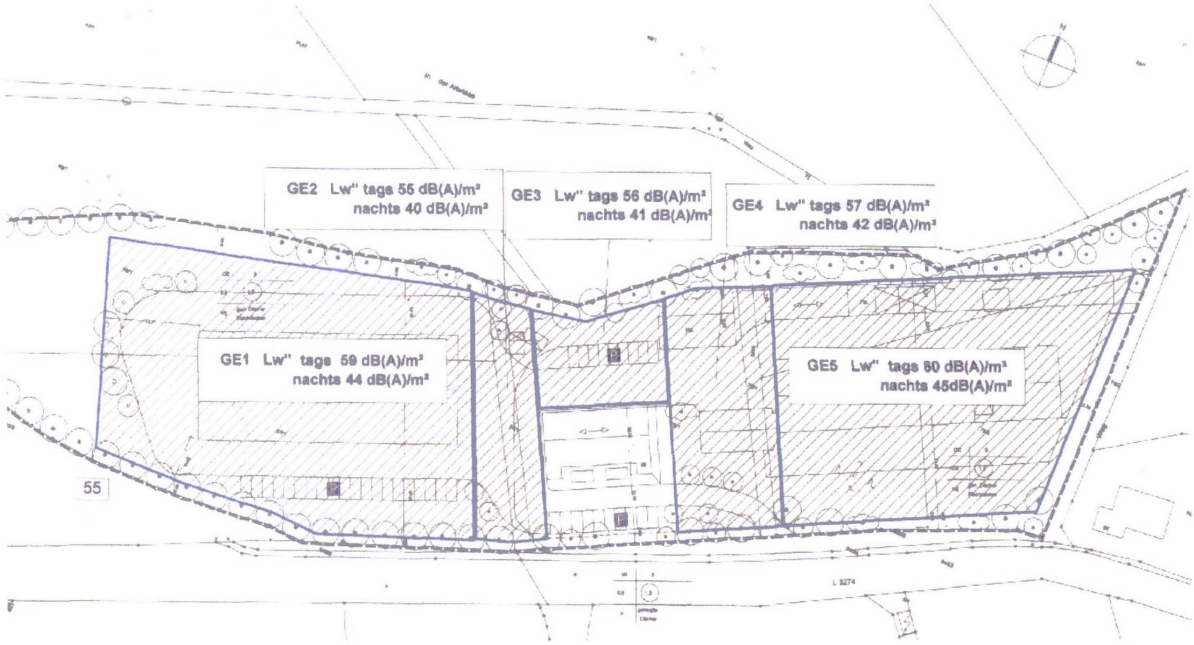
Hohenstein - Breithardt
M. 1:500 / Juni 2007

Planungsträger: Frau Elke Klee
Langgasse 99 / 65329 Hohenstein - Breithardt

B I E L A K Architekten und Bauingenieure
An der Altwiese 5, 65329 Hohenstein - Breithardt, Tel. 06120 - 90610 Fax 906115

H/R = 420.0 / 1500.0 (0.63m²) Allplan 20

Schallschutztechnische Festsetzungen gem. Schallschutzgutachten,
Gliederung des Plangebietes mit IFSP/m² für die Tages- und Nachtzeit



In der Altwiese
Weg
Fl. 67
GE 3
0,8 1,2
o/g gen. Dächer Flachdächer
Fld.
P
MI 3
0,8 1,2
o geneigte Dächer
L 3274
N
M. 1:500
0 5 10 15 20 30 40 50m

Zeichenerklärung

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe/ Vollgeschosse
GRZ = Grund-flächenzahl	GFZ = Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

GE - Gewerbegebiet

MI - Mischgebiet

3 - Zahl der Vollgeschosse als Höhstgrenze

0,8 GRZ - Grundflächenzahl

1,2 GFZ - Geschossflächenzahl

o - offene Bauweise

g - geschlossene bauweise

Firstrichtung

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans

3. Verkehrsflächen

P Öffentliche Parkfläche

Strassenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

4. Grünflächen

Grünflächen

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Erhaltung: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Anpflanzen: Bäume

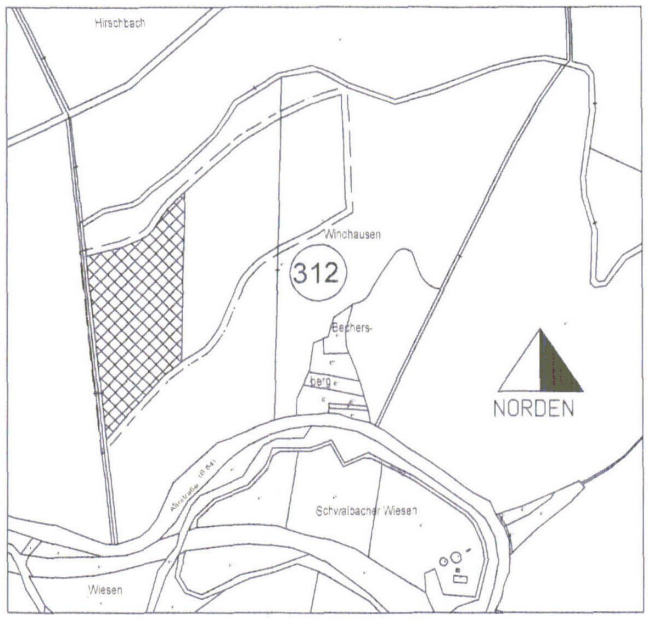
6. Sonstige Planzeichen

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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



Zugeordnete Ersatzmaßnahme des Ökokontos § 6b HENatG, Gemarkung Burg Hohenstein, Flur 12, Flurstück 17 tlw.,

Waldabteilung 312 2

Fläche gesamt 44.000m² x 4 BWP/m²
= 176.000BWP
- Aufwertung -

Zugeordnete Teilfläche: 17.500m² x 4 BWP/m²
= 70.000 BWP
- Aufwertung -

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich werden als Gebietstyp

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie

Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im Füllschema der Nutzungsschablone eingetragenen und den jeweiligen Teilbereichen zugeordneten Ausnutzungsziffern.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene / Geschlossene Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich ist sowohl die offene, wie auch geschlossene Bauweise zulässig.

Zulässige Firstrichtung
Die in der Planzeichnung eingetragenen und den jeweiligen Teilbereichen zugeordneten Firstrichtungen gelten für die straßenseitigen Hauptbaukörper. Nebengiebel mit anderer Firstrichtung sind zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang des vorhandenen Bewuchses im Bereich der Böschungsfläche, außerhalb der Baumaske, sind Einzelbäume, Büsche und anderer Bewuchs als Fläche / Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
  Die Bepflanzung ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und beim Abgang durch gleichwertige und artgerechte Gehölze zu ersetzen.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll nach der empfohlenen Pflanzliste erfolgen. (Liste siehe Punkt D - Empfehlungen der textlichen Festsetzungen).

Umfang und 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, soweit sie für den Betrieb unablässig notwendig sind. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert $\leq 0{,}5$) zulässig.

Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sowie private Grünflächen
a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.
b) Sie sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Umsetzung der UVP – Richtlinie
Nach In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz am 03.08.2001 (BGBl. 2001, S.1950) unterliegen bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben der UVP-Pflicht bzw. bedürfen der allgemeinen Vorprüfung hinsichtlich einer UVP-Notwendigkeit (Anlage 1 zum UVPG, Nr.18).
Der Schwellenwert für eine Vorprüfungspflicht wird hier nicht erreicht.

Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) der Neubauten anfallende Niederschlagswasser in auf den Grundstücken zu errichtenden Regenwasserspeichern (Zisterne) aufzufangen.
Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 3,0 cbm betragen. Der Überlauf ist in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten.
Die Brauchwassernutzungssysteme werden empfohlen und sind dann gemäss der DIN 1986 zu errichten.
Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen.
Eine unmittelbare Verbindung der Rohrleitungsnetze für Trinkwasser und
Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig.
Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.
Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

Sicherung der Lufthygiene – Rationeller Umgang mit Energie
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie im Sinne des rationellen Umgangs mit Energie sind

emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

Oberbodensicherung und Erdaushub

Oberboden
Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem Baugrundstück weitgehend wieder aufzutragen.

Erdaushub
Der bei den Baumassnahmen anfallende Erdaushub ist – sofern er unbelastet ist – im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

Lärmschutz

Gewerbegebiets –Teilfläche / Bezeichnung	Emissionskontingente	
	Tageszeit LEK, tags	Nachtzeit LEK, nachts
GE1	59 dB(A)/m²	44 dB(A)/m²
GE2	55 dB(A)/m²	40 dB(A)/m²
GE3	56 dB(A)/m²	41 dB(A)/m²
GE4	57 dB(A)/m²	42 dB(A)/m²
GE5	60 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (E), Ausgabe Mai 2005, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 HBO

1. Außengestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dacheindeckungen

a) Für das Plangebiet sind nur geneigte Dächer oder Flachdächer für die Hauptbaukörper zulässig.
b) Die Dacheindeckung ist einheitlich zu halten.
c) Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel, Betonsteine, Schiefer, Titanzink und Metalleindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben grau und anthrazit, braun bzw. in gedeckten Rottönen oder anderen einheitlichen Tönen zu halten.
d) Antennen / Satellitenanlagen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Anlage zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Begrünung der Baugrundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksanteile, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
Die Anpflanzung erfolgt mit standortgerechten Sträuchern + Bäumen (s. Pflanzlisten-Empfehlung Pkt. D).

3. Einfriedungen

Zulässig sind nur Einfriedungen in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen,
- maximal 2,5 m hohen Zäunen,
- geschnittenen Hecken.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 40 qm auch in Flachdachbauweise zulässig. Flachdächer sind jedoch zu begrünen.

Die neu geplanten Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflussbeiwert ≤ 0,5).

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

C. Verkehr / Erschließung

1. Die äußere Erschließung darf nur über die bei Stat.-km 1,939 vorhandene Anbindung an die L 3274 erfolgen. Der restliche Bereich entlang der Landesstraße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach Planzeichenverordnung darzustellen.

2. Für Werbeanlagen ist gesondert die Zustimmung des Straßenbaulasttragers, vertreten durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen, einzuholen.
3. Sollte sich aus der Erweiterung der Nutzung das Verkehrsaufkommen so erheblich verändern, dass sich verkehrliche Probleme im Bereich der Anbindung an die L 3274 ergeben, so hat der Eigentümer des Geländes oder dessen Rechtsnachfolger den Anschlussbereich auf seine Kosten verkehrssicher auszubauen.

D. Empfehlungen / Pflanzliste

1. Einzel- und Straßenbäume		**2. Eingrünung / Baumarten**	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche	Betula pendula	- Birke
Quercus petraea	- Traubeneiche	Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche	Fraxinus excelsior	- Esche
Salix alba Liempde	- Silberweide	Prunus padus	- Traubenkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde	Quercus robur	- Stieleiche
		Salix alba Liempde	- Silberweide
Obstbäume: - Apfel, Birne, Süßkirsche, Mirabelle, Quitte, Walnuss		Sorbus aucuparia	- Eberesche
		Tilia cordata	- Winterlinde

3. Straucharten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix aurita	- Öhrchenweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix cinerea	- Aschweide
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche	Salix purpurea	- Purpurweide
Prunus serotina	- Traubenkirsche	Sambucus nigra	- Schw. Holunder

4. Hinweis
Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung chemischer Pflanzenschutz-mittel unzulässig.

E. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

Hinweis zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege -Ostflügel- in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden.
Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu schützen.

F. Rechtsgrundlage dieses Planes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.1990 (BGBl. 1991, I S. 58).
4. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
5. Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz– BNatSchG) v. 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).
7. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I, S. 506).
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I, S. 506).
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S 434).

Verfahrensschritte:	Datum:
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	15.11.2004
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB	28.12.2004
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	17.02.2006
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	22.02.2006
3. a) Beteiligung über Träger öfentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	30.01.2006 bis 14.03.2006
b) Beschluß über die eingegangenen Anregungen	10.07.2006
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauBG]	31.07.2006
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	24.07.2006 bis 31.07.2006
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des FNP's [§ 3 Abs. 2 BauGB]	28.07.2006 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 (3) BauGB	26.09.2006
6. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB	25.09.2006

Bestätigung der Verfahrensvermerke
der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, 07. Juli 2007

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis 4

Finkler
- Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftsamtes übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement
Limburg
Schmidtberg 19
65307 Bad Schwalbach

05. Juli 2007

AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG A.D.LAHN 15

Im Auftrag

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen B-Planes und Inkrafttreten § 10 (3) BauGB
Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung wurde am 07. Juli 2007 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Hohenstein

Hohenstein, 07. Juli 2007

GEMEINDE HOHENSTEIN Rheingau-Taunus-Kreis 4

Finkler
Bürgermeister -