



- Tafelche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich des Bussardweges“**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jetzt geltender Fassung**
  - Bauliche Nutzung der Grundstücke**
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
      - 1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)**
        - Für die reinen Wohngebiete wird keine Nutzungsbeschränkung festgesetzt.
      - 1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**
        - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
          - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
          - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
          - Anlagen für Verwaltungen
          - Gartenbaubetriebe
          - Tankstellen
    - 1.3 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
      - Verwendung der FFG-Fläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Kindergärten)
    - 2. Begrenzung der Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
      - In den reinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 WE begrenzt.
    - 3. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**
      - FFGWRWA II II-III höchstens II - Vollgeschosse
      - WA II-III II-III II-III höchstens II - Vollgeschosse
      - WA II-III II-III II-III höchstens II - Vollgeschosse
    - 4. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 BauNVO)**
      - Die max. Traufhöhe (Schrittpunkt Außenwand Dachhaut über natür. Gelände im Mittel) wird bei II - zugehörigen Vollgeschossen mit 7,50 m festgesetzt.
      - Bei Giebeldächern im Terrain gilt die mittlere Traufhöhe. Traufhöhe ist die Höhe gemessen von GK natürlichen Gelände im Mittel bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
    - 5. Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
      - Für das WA-Gebiet am Ländchsweg wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise mit der Zielsetzung festgesetzt, dass Hausgruppen über 50 m Länge zulässig sind. Für die sonstigen Wohngebiete (WRWA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
    - 6. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
      - Im Bebauungsplan ist neben dem Ländchsweg eine Fläche mit Vorkuhung zum Schutz vor Geräuschen festgesetzt. Bei der Bebauung dieser Fläche ist folgendes zu beachten:
        - Nach dem schalltechnischen Gutachten des TÜV-Rheinland beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel an der straßenräumigen Baugrenze parallel zur K 785: 55 - 60 dB (A), während 0,5 dB (A) bei Tabelle 4 der DIN 1059 (Ausgabe November 1980) ist.
        - desse Gebiet den Lärmpegelbereich II und III zuzurechnen.
        - Die Luftschallminderung der Außenbauten von Außenlärmquellen in Wohngebieten darf demnach gem. Tabelle 4, Spalte 4 der DIN 4109 in Verbindung mit Wohnung 9 der Nr. 10, max. 38 dB (Bereich II) nicht unterschreiten.
        - Die Außenbauteile für Außenlärmquellen (Wände, Fenster, Balkontüre, Balustrade, etc.) sind derart auszubilden, daß die o.g. Anforderung insgesamt eingehalten wird.
        - Darüber hinaus wird festgesetzt, daß Schlafräume zur lüftungswärmeisolierten Seite gegenüber oder mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten und lärmarmen Lüftung ausgestattet werden müssen.
      - Hinweis:** Sofern eine Lüftungsanlage in Frage kommt, kann diese zusätzlich im Sinne der WStVO mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet werden.
    - 7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
      - Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und zum öffentlichen Straßenraum hin nach den jeweils geltenden ländereigenen Vorschriften bzw. den Vorschriften der Stadt Hofheim zulässig.
      - Zur freien Einfahrt ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
      - Die Anlage von Zisternen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
    - 8. Bepflanzungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
      - Im Bereich der allgemeinen Wohnfläche nördlich des Ländchsweges wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend der zeitweiligen Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Die genaue Lage und die Zusammenhänge mit der Erstellung der baulichen Planung für die Erschließung der Baugebiete bestimmt.
    - 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
    - 9.1. Anlagen von Streubäumen - Planbereich A**
      - Auf den Flurstücken 10, 11, 12 und 14, Flur 40 in der Gemarkung Diedenbergen sind extensive Streubäume unter Beachtung nachfolgender Vorgaben:
        - Verzicht auf Blöck- und Döringeneinsatz;
        - zweimalige Mahdjahr hat zu erfolgen (alternativ dazu ist eine Beweidung in extensiver Form möglich);
        - anfallendes Schnittgut ist zu entfernen;
        - die restlichen vier Obstbäume sind einer Pflege zu unterziehen (ein Baumchnitt ist dringend erforderlich);
        - ergänzend sind weitere Obstbäume zu pflanzen und bei Auffall zu ersetzen (Hochstämme / Alte Sorten / Mindestgröße 8-10 cm Stammumfang);
        - in einem Abstand von 8-10 m sind insgesamt sieben Baumreihen mit einem Baumabstand von ebenfalls 8-10 m anzulegen, soweit wenn möglich;
        - SO Neuanpflanzungen erforderlich;
        - temporär ist über den Zeitraum der Neuanlage ein Zaun für den Schutz vor Wildschad zu aufzustellen;
    - Auswahlliste der Arten (zu Planbereich A und B):**
      - Apfelarten**
        - Bismarck
        - Baumrösche
        - Bohnapfel
        - Danziger Kantapfel
        - Guldbanner Rindapfel
        - Wilder Schampagne
        - Graue französische Renette
        - Jacob Leibel
        - Landsberger Renette
        - Schiervon Biskopp
      - Birnenarten**
        - Amalie Butterbirne
        - Gute Grube
        - Gute Luise von Avranich
        - Huldbirne
        - Faßbirne
        - Gelber Butterbirne
      - Kirschsorten**
        - Große Schwarze Kriopfkirsche
        - Coburger Mai-Herzkirsche
        - Lauenmarschische
        - Schattenmorelle
        - Süße Frühweissel
      - Pflaumen/Zwetschgen und Mirabellen**
        - Eilinger Früchzweig
        - Große grüne Rautelplu
        - Hauszwetsche
        - Mirabelle von Nancy
    - 9.2. Umnutzung in extensive Nutzung (ökologischer Landbau) - Anlagen einer Streubäume - Planbereich B**
      - Das derzeit intensiv genutzte Grundstück (Maisacker), Flurstück 27, Flur 42 in der Gemarkung Wallau ist in der Bewirtschaftung unter Beachtung nachfolgender Vorgaben:
        - extensive Bewirtschaftung;
        - wegfallender Verzicht auf Blöck- und Herbizideinsatz; entsprechend der Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Ökologischer Landbau;
        - begrünter Einsatz von Düngemitteln (Verzicht auf mineralischen Düngemitteln);
        - wechelnde vielgestaltige Fruchtfolgen mit bodenfruchtbarkeitsmehrenden Früchten (z.B. mehrjähriger Futterbau mit Bodennutz);
        - Entwicklung eines Ackerlandstreifers in einer Breite von 2,0 m (mit der westl., nordl. und südl. Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Flurstücken);
        - zu verhindern:
          - Weiden ist auf dem bet. Teil des Grundstückes ein ca. 15 m breiter und 90 m langer Streifen, parallel zum Feldweg verlaufend, mit Obstbäumen entsprechend der o.g. Antriebe im Abstand von 10 m unter Berücksichtigung nachstehender Vorgaben;
            - Entwicklung von artenreichem Grünland (ruderaler Wieser) durch Einsatz mit einer naturnahen, artenreichen Saatmischung;
            - Entwicklung geeigneter Schnittmahd (Alternativ: Beweidung);
            - nur zweimalige Mahdjahr hat zu erfolgen (alternativ dazu ist eine Beweidung in extensiver Form möglich);
            - eine Düngung bzw. eine Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt;
            - Sicherung durch eine einjährige Fertigholstange - sowie einer zweijährigen Entwicklungsofene zu bepflanzen bzw. anzulegen.
    - 9.3. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Planbereich C**
      - Der auf dem Grundstück in der Flur 36, Flurstück 39 vorhandene Speieler (Sotras dorsalis) ist durch Umföhrung in die Streubäume auf dem Grundstück 89/1, Flur 34 in der Gemarkung Marzheim zu integrieren.

**Rechtskräftig am 18.12.99**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 106 „WESTLICH DES BUSSARDWEGES“**

**DER KREISSTADT HOFHEIM A. TS**

**GEMARKUNG DIEDENBERGEN TEILE DER FLUREN 25 und 36**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**RECHTSKRÄFTIG AM 18.12.99**

Regierungspräsident  
Bürgermeister