

# BEBAUUNGSPLAN NR. 94-3 'WOHNUNGSFERNE GÄRTEN zwischen Dachsweg und tiefer Graben'

Der Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Diedenbergen, Teilbereich der Fluren 28 und 30

## LEGENDE

### VERKEHRSFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

23/F Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg  
2-3 Schotterweg / w. bewachsen / F Feldweg ungebunden, bewachsen

### GRÜNFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

WG Private Grünfläche mit Zweckbestimmung  
WG Wohnungsferne Gärten

### ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
55 Flurstücksnummer

Plangrundlage:  
Digitale Auszüge der ALK Daten Hofheim und Stadtteil, erhalten durch die Stadtwerke im Juli 2006  
Bestandplan erstellt 1994 von Büro Dr. Engel Weisbach, 65262 Darmstadt  
Nacharbeitung des Bestandes im Mai 2002 durch Landschaftsplanungsamt Gemarkung Diedenbergen, 65719 Hofheim

M. 1: 1.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Wohnungsferne Gärten gem. § 9 (1) Nr. 15 (BauGB) Private Grünflächen**
  - In jedem Garten ist nur eine Gartenlaube zulässig
  - Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
  - Die Grundstücke dürfen nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc. genutzt werden.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
  - Der Geltungsbereich wird durch bis zu 4,50 m breite, tlw. wassergebundene, Feldwege, erschlossen. Diese Wege bleiben in dem vorhandenen Zustand erhalten.
  - Die untergeordneten, nicht befestigten Feldwege sind so zu belassen. Sie sind nicht breiter als 3,0 m auszubilden.
  - Die neu erforderlichen internen Erschließungswege sind maximal 3 m breit in ungebundener wasserdurchlässiger Schotterbauweise zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
  - Wege und Plätze sind als ungebundene Decken herzustellen.
  - Dachflächenwasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu benutzen.
  - Das Anpflanzen von Ziersträuchern und -bäumen sowie fremdländischen Gehölzen ist zu unterlassen. Siehe Pflanzliste.
  - Die Gärten sind als Nutzgärten zu entwickeln. Der Zierrasenanteil darf 25 v.H. der Gesamtfläche nicht überschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB**
    - Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Maßnahmen, die den Habitus sowie die Vitalität der Bäume beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Baumhecken und Feldgehölze sind zu erhalten. Maßnahmen, die Habitus und Funktionsfähigkeit der Baumhecken und Feldgehölze beeinträchtigen, sind zu unterlassen.
    - Empfehlung zur Pflege:
      - Evtl. auftretende Beschädigungen des Kronenbereiches durch Windbruch, Eisregen etc. bei Bäumen sind zu beheben.
      - Feldgehölze und Gebüsche im Wegebereich sind zur Sicherung der Durchfahrt regelmäßig (mind. alle 5 Jahre) zurückzusetzen.
      - Sonstige Feldgehölze und Gebüsche sind spätestens alle 10 Jahre zu verjüngen (ggf. auf den Stock setzen), um ein Auskahlen der Hecken zu verhindern. Zur Vermeidung von Auswirkungen, insbesondere auf die Avifauna, sollten nicht mehr als 20 m durchgehend auf den Stock gesetzt werden. Einzelbäume mit gerüstbildender Funktion (innerhalb des Feldgehölzes) sind zu erhalten und zu entwickeln.
  - Neupflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
    - Entlang der Feldwege zu den Gärten ist eine Baumreihe mit Stammbüschen 2. Ordnung einheimischer, standortgerechter Arten (siehe Liste) zu pflanzen.
    - Je angefangene 200 m ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter Obstbaum gem. Pflanzliste (siehe Liste) zu pflanzen.
    - Feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Gartenlaube darf folgende Baumaße nicht überschreiten: Hüttengröße: max. 10 qm, Firsthöhe: max. 2,50 m daraus folgt: max. 25 cbm umbauter Raum
- Je Gartengrundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.
- Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten etc. sind innerhalb der Gartenhütten nicht erlaubt
- Bauweise der Hütte: einfache Holzbauweise; eine Unterkellerung ist nicht zulässig; Blech- oder Kunststoff-eindeckung der Dächer ist nicht zulässig; der Außenanstrich hat in gedeckten Erdfarben zu erfolgen.
- Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind zu unterlassen.
- Einfriedungen sind nicht höher als 1,25 m auszubilden, sowie mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m und einheitlich als Maschendrahtzaun auszuführen (auch in Hecken eingewachsen).
- Einfriedungen sind einheitlich 1,0 m zu Verkehrsflächen zurückzusetzen.
- Sichtschutzeinrichtungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Zulässig ist lebendes Material.
- Die Mindestgartenfläche wird mit 500 qm und die Maximalgartenfläche mit 1.000 qm festgesetzt.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- Die vorhandenen Erschließungswege bleiben Feldwege, für die kein Anspruch auf Ausbau durch die Stadt Hofheim am Taunus besteht. Auch besteht keine Zulässigkeit des Anschlusses an Kanalisation, öffentlicher Stromversorgung und Telefonanschluss.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- In den Gärten sollten Nisthilfen für Kleinvögel, Fledermauskästen an geeigneter Stelle als Beitrag zum Artenschutz, Pflanzungen von Eiben (*Taxus baccata*), offene fugige Trockenmauern in sonniger Lage, naturnahe Folien- oder Formteiche und Dach- und Wandbegrünungen vorgesehen werden.

### Pflanzliste:

- Hochstammobst:**
- *Malus domestica* (Apfel)
  - *Prunus domestica* (Zwetschge)
  - *Prunus communis* (Birne)

### Standortgerechte einheimische Laubbäume:

- *Juglans regia* (Nussbaum)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- Standortgerecht einheimische Laubgehölze:**
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel) - *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

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

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007. Az.:  
Amt für Bodenmanagement Limburg  
Außenstelle Hofheim



Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.02.1992

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007.....



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 27.10.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007.....



Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 27.10.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 27.10.1995 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 30.10.1995 - 27.11.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.12.2005

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 14.12.2005 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 16.12.2005 in der Zeit vom 02.01.2006 - 03.02.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 12.07.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 12.07.2006 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.07.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Im Auftrag  
 **Bretschneider**  
Vermessungsdirektor

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

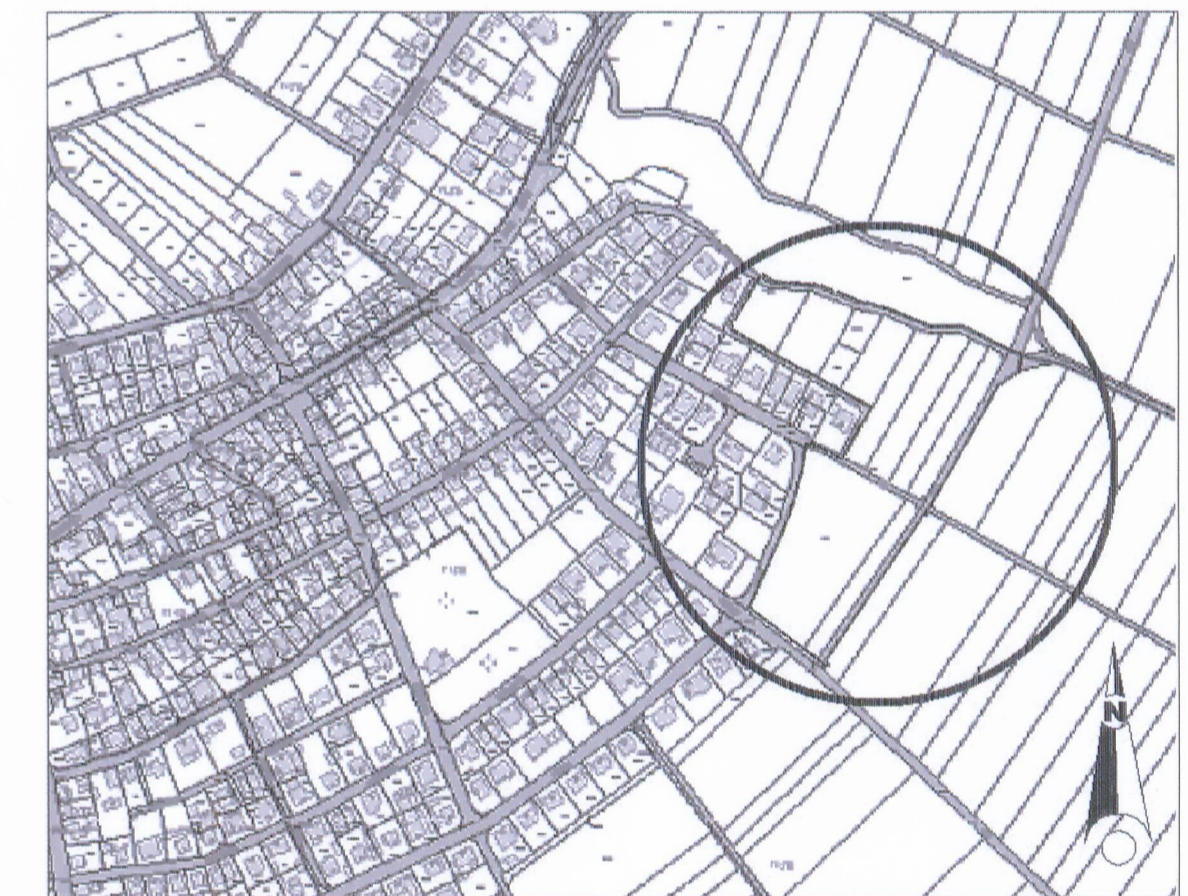
Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

## ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5.000



Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

PROJEKT: **Bebauungsplan Nr. 94-3 'Wohnungsferne Gärten  
zwischen Dachsweg und tiefer Graben'**  
Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Diedenbergen  
Teilbereiche der Fluren 28 und 30

BAUER:	STADT HOFHEIM AM TAUNUS	UNTERSCHRIFT:	
Datum:	November 2006	BÜRGERMEISTER:	UK
Maßstab:	1:1.000	PROJEKTNUMMER:	210 014 - 3
Plannen-Nr.:	210 014 3 R 94-3-Diediedenbergen 2 070707.mxd	ANLAGE-/BLATTNUMMER:	2/2

Umwelt- und Grünplanungsbüro  
URSULA KASTNER + MARKUS WARNING  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN IFLA / IDLA  
KREUZBERGER RING 30 TEL/FON 0611 / 9721172  
D-65206 WIESBADEN TEL/FAX 0611 / 9721173