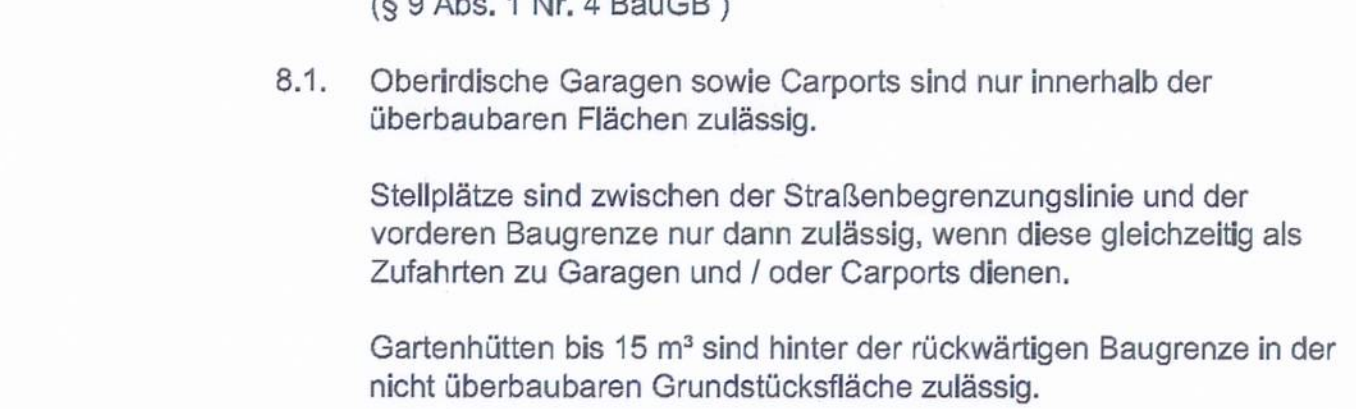
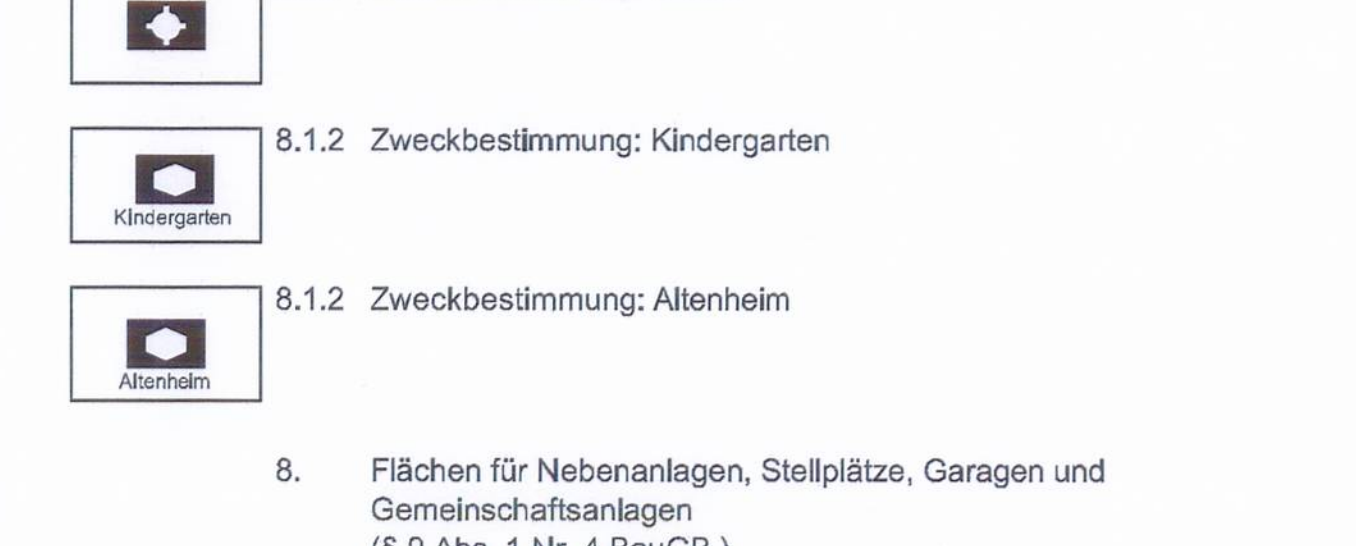
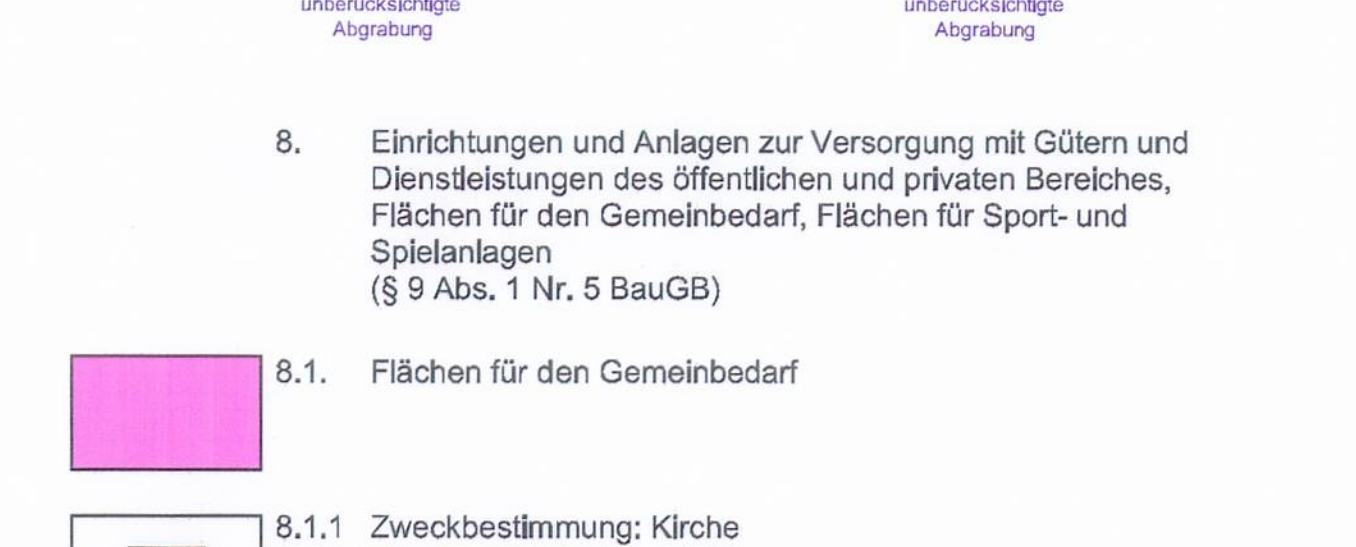
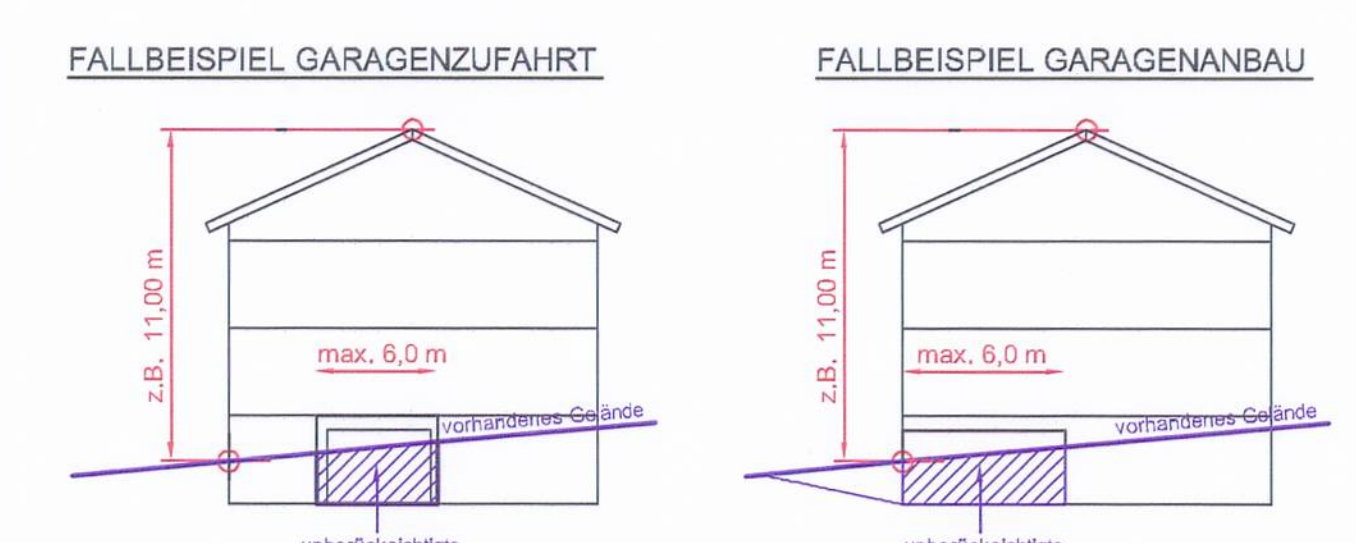
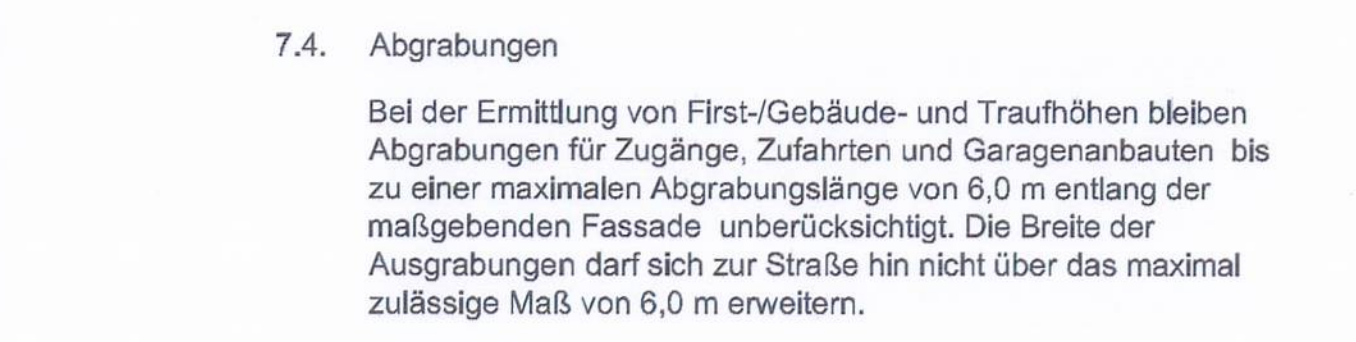
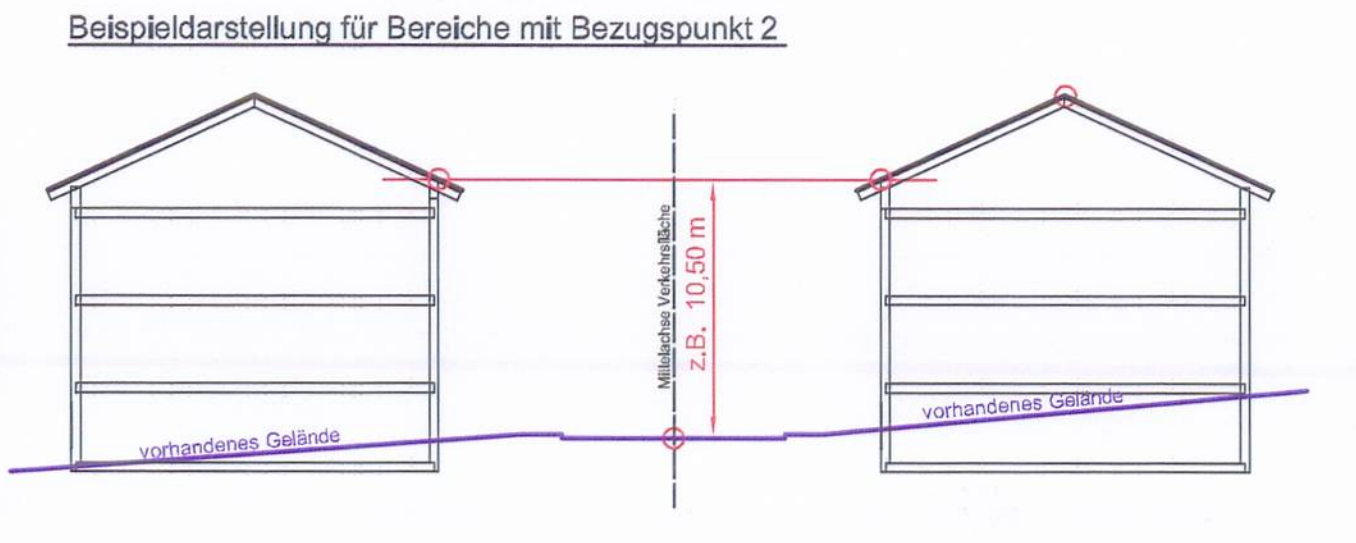
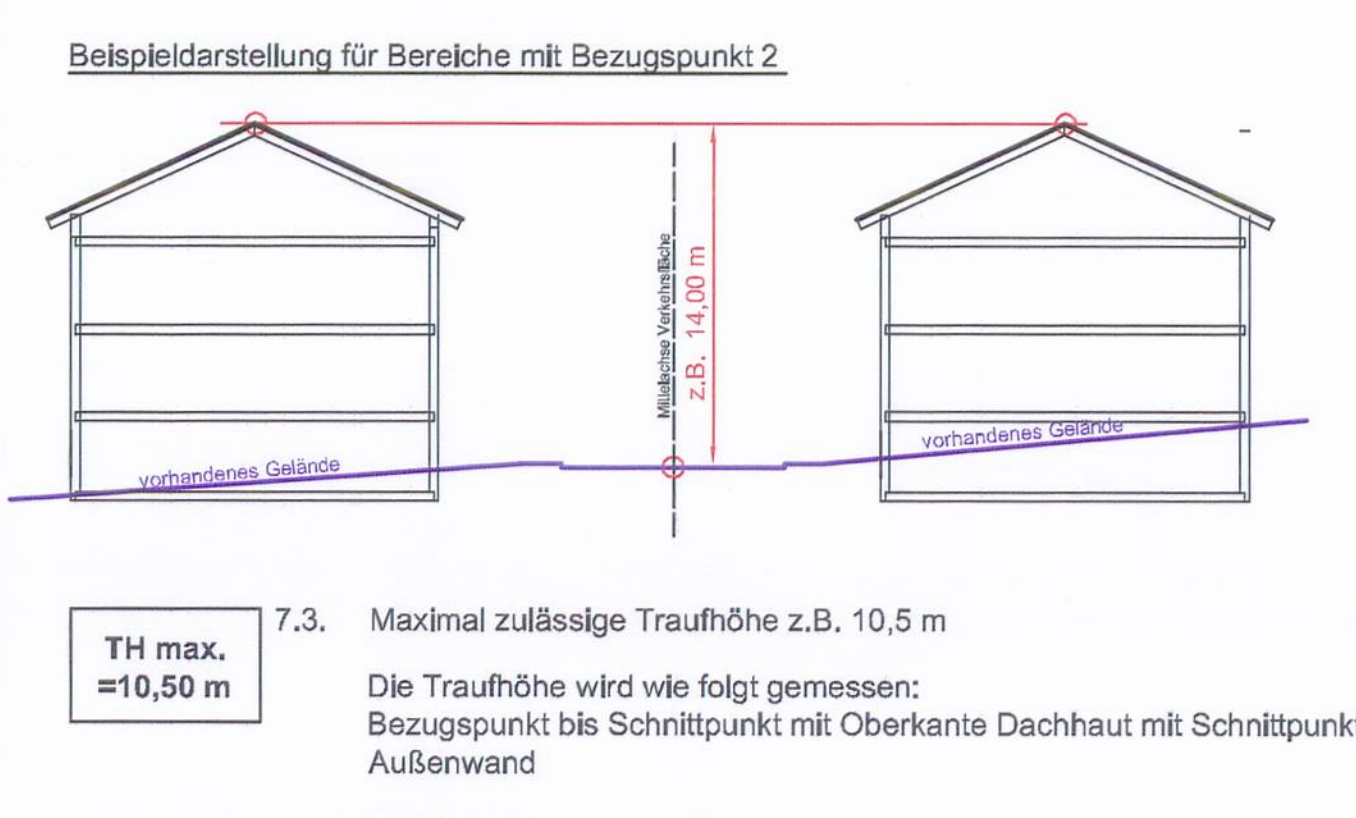
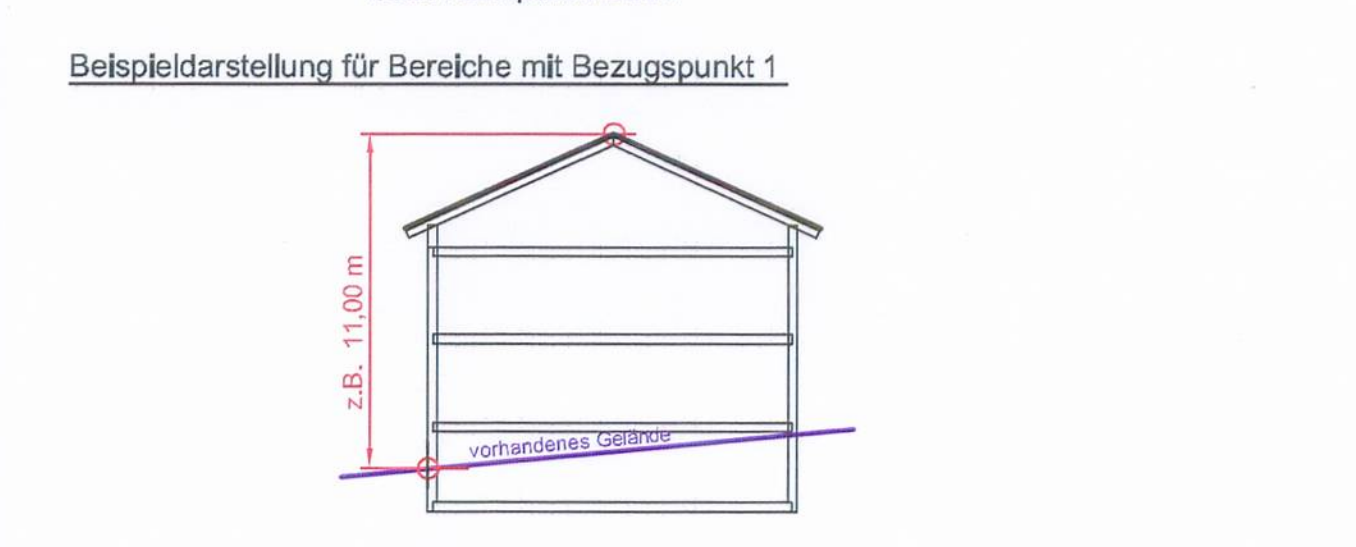


- 6.6 nur Doppelhäuser zulässig
- 6.7 Die Mindestbreite von Doppelhäushälften beträgt 6,00 m.
- 6.8 Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3
- 6.9 Zweite Baureihen sind außerhalb der Plangebiete W1.1 und W12.3 unzulässig.
- 6.10 Baugrenze
- 6.10 Baugrenze - innenliegend
Bei Darstellung innenliegender Baugrenzen sind die Straßenfassaden von Hauptbauten innerhalb des Bereichs zwischen der vorderen und der innenliegenden Baugrenze anzuordnen.
- 6.11 Baulinie
- 6.12 Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen sowie untergeordnete Gebäudeanteile und Anbauten wie Wintergärten, Erker und Balkonanlagen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- 7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 BauNVO)
- 7.1. Definition des Bezugspunktes
Bezugspunkte für die nachstehenden Höhenfestsetzungen sind:
- 7.1.1 Bezugspunkt 1
Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.
- 7.1.2 Bezugspunkt 2
Oberkante angrenzende Straßenverkehrsfläche (Rosserstraße bzw. Staufenerstraße)
- 7.2. Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe z.B. 11,0 m
Die First-/Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt Dach

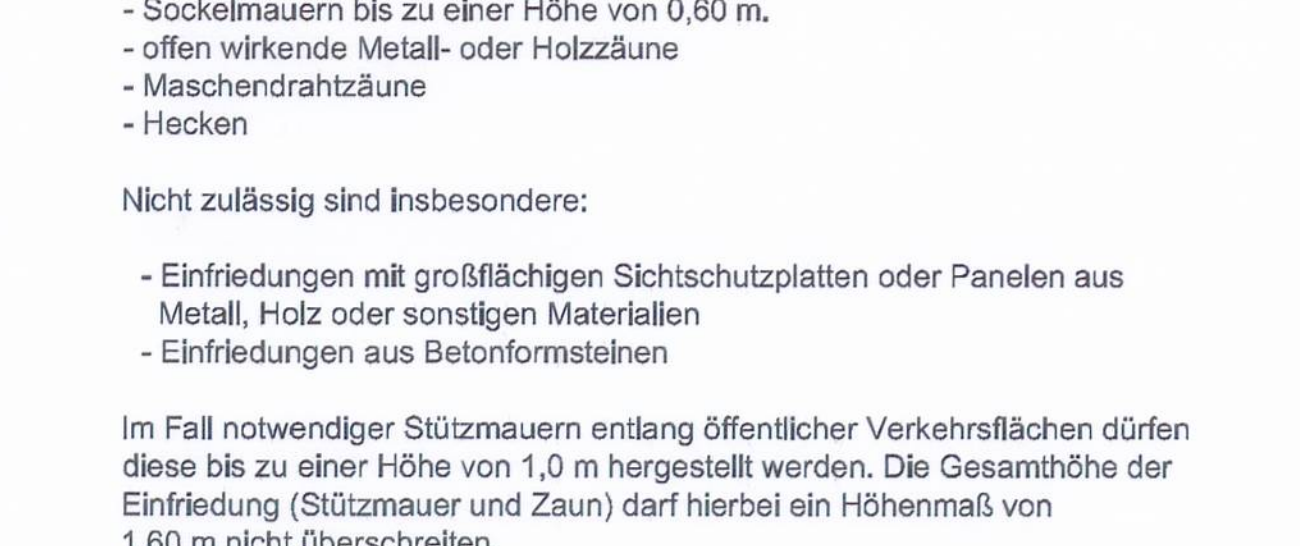
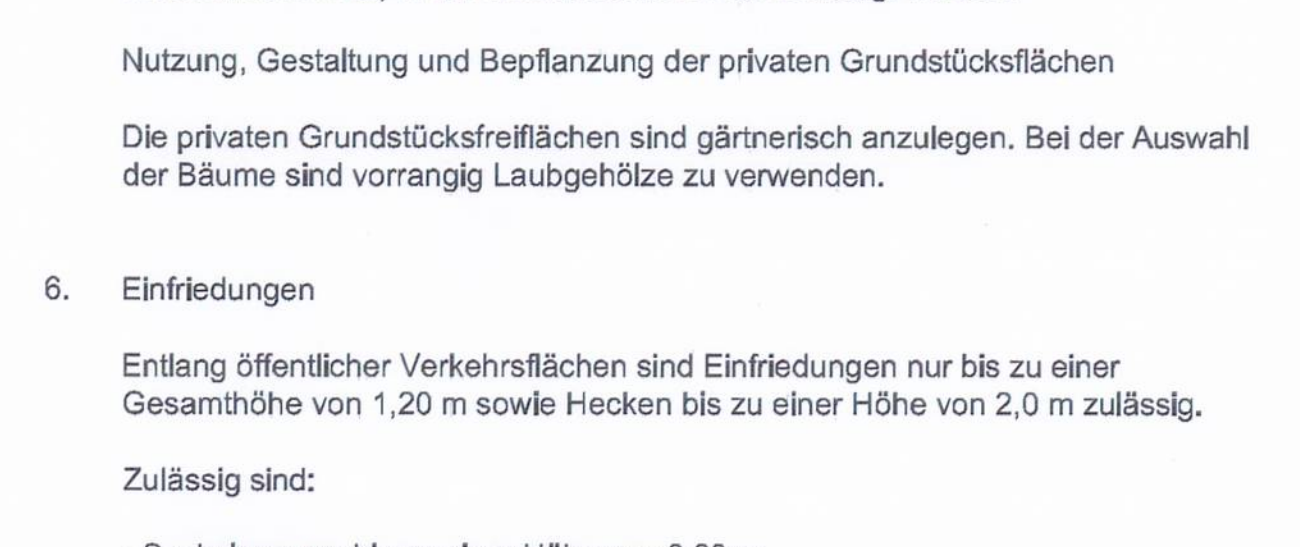
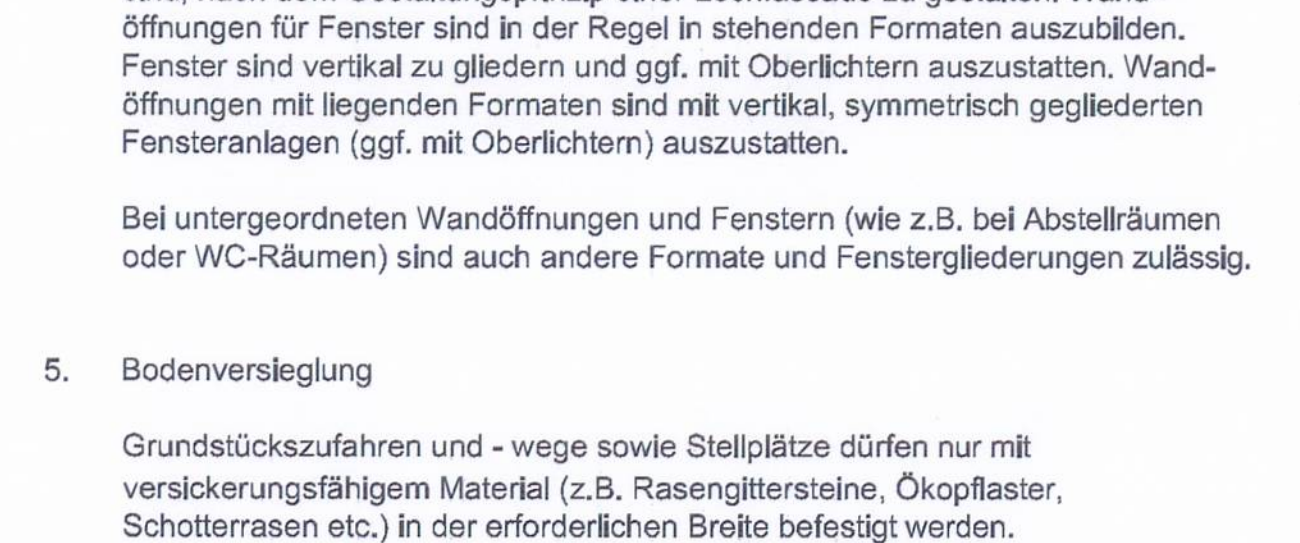


- 9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
- 9.1 Straßenbegrenzungslinien
- 9.2 Straßenverkehrsflächen
- 9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 9.3.1 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 10.1 Öffentliche Grünflächen
- 11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 11.1. Erhaltung von Bäumen
Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- 11.2. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Ausnahme sind auch Nadelbäume aus nachstehender Liste zulässig.
Lichte Nadelbäume
Juniperus communis
Pinus abies
Pinus mugo
Pinus sylvestris
Taxus baccata
In Sorten
In Sorten
In Sorten
In Sorten
Wachholder
Fichte
Bergkiefer
Waldkiefer
Eibe
- 12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 Nr. 25 und § 172 BauGB)
- 12.1. Denkmalschutz Einzelanlage



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)
- Dachformen und Dachneigungen
Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
> In den durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Plangebieten W 4.2, W 5.2, W 6.2, W 7.2 und W 12.2:
- Satteldächer mit Dachneigung von 40-65°
- Mansarddächer mit Dachneigung: Unterdach 70-85°, Oberdach 40-50°
- Sattel- und Mansarddächer mit Krüppelwalmer; Dachneigung wie zuvor
> In den übrigen Plangebieten:
- Giebelndächer mit einer Mindestdachneigung von 15°
- Flachdächer, wenn diese als begründete Dächer ausgeführt werden.
Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern, wie z.B. Garagen, sind flachere Dachneigungen oder Flachdächer, auch ohne Dachbegrünung, zulässig.
 - Dachgauben / Dacherschneitte
Dachgauben und Dacherschneitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 5% der Gebäudeteilflächen nicht überschreiten. Sie sind von Originallinien 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.
 - Gestaltung von Staffelgeschossen
Im Geltungsbereich sind Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig.
 - Fassaden
In den durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Plangebieten W 4.2, W 5.2, W 6.2, W 7.2 und W 12.2 sind Fassaden, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikalen, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) auszustatten.
Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.



- ### HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
- Denkmalschutz (§§ 19, 20 HDsChG)
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Bodenschutz im Umfeld der evangelischen Kirche sind aufgrund des Vorkommens von Bodendenkmälern gem. § 19 HDsChG im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie und Paläontologie, abzuklären.
- Wasserschutz (§ 42 HWG)
- Bei Neu- und Umbauten wird die Errichtung von Zisternen für das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Regenwasser empfohlen. Das Fassungsvermögen soll 25 l / m² proflächige Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen reduziert werden.
- Kampfmittel:
- Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenbündeln zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu benachrichtigen.
- Nistkästen
- Bei der Dach- und Fassadengestaltung wird der Einbau von Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbildenden Vogelarten sowie von Fledermauszugeln angeregt.
- Altstandorte
- In Hessischen Altstandortkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte vermerkt: Kurhaustraße 36, Staufenerstraße 11 und 21, Kapellenstraße 4, Kerkelheimer Straße 2.
- Vor Umrutzungen oder Neubaumaßnahmen ist das Regelungspräsidium Darmstadt, Abteilung 4 Arbeitsschutz und Umwelt Dezernat IV zu beteiligen.
- Kriminalprävention
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen wird empfohlen Informationen bei kriminalpolizeilichen Beratungsstellen einzuholen. Insbesondere wird der Einbau einbruchhemmender Fenster- und Türleiste nach der DIN 1627 angeraten.



RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- HWG
Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert am 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119)
- HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- HAGNatSchG
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654).
- HWG
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 553)
- HDsChG
Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 282, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I, S. 72, 80)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 20.01.1999
Hofheim am Taunus, den 23.04.2012

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2011
Hofheim am Taunus, den 23.04.2012

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 15.06.2011, sowie durch Anhörung in der Zeit vom 06.06. bis 09.07.2011 durch Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung
Hofheim am Taunus, den 23.04.2012

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2011
Hofheim am Taunus, den 23.04.2012

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 02.11.2011 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 11.11.2011 in der Zeit vom 21.11. bis 22.12.2011
Hofheim am Taunus, den 23.04.2012

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 14.03.2012
Hofheim am Taunus, den 23.05.2012

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 14.03.2012
Hofheim am Taunus, den 23.05.2012

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.04.2012
Hofheim am Taunus, den 27.04.2012

Stand der Plangrundlage (Flurkarte im Geltungsbereich) Juni 2011

NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET
Plangebiet W 1.1	Plangebiet W 1.2	Plangebiet W 1.3	Plangebiet W 4.2, 5.2, 6.2, 7.2, 12.2	Plangebiet W 6.1, 7.1	Plangebiet W 8
WR II	WR II	WR II	WR III (D)	WR II	WR III (D)
0,40	0,40	0,40	0,35	0,35	0,35
a.1	a.1	a.1	a.1	a.1	a.1
3/2 WE	5/2 WE	3/2 WE	3 WE	5 WE	3 WE
FH max. =11,00 m	FH max. =11,00 m	FH max. =11,00 m	TH max. =10,50 m	FH max. =11,00 m	FH max. =13,50 m
Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 2	Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 2
Plangebiet W 1.4	Plangebiet W 2, 3.1, 4.1, 5.1	Plangebiet W 3.2	Plangebiet W 9, W 10, W 11, W 12.1, W 12.3	Plangebiet GB 1	Plangebiet GB 2
WR II	WR II	WR III (D)	WR II	WR III	WR III
0,40	0,35	0,40	0,35	0,30	0,45
a.2	a.1	a.1	a.1	O.	
3 WE	3 WE	3 WE	3/2 WE		
FH max. =11,00 m	FH max. =11,00 m	FH max. =11,00 m	TH max. =11,00 m		
Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 1	Bezugspunkt 1		

ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

0.1. Flurnummer	0.2. Flurstücknummer	0.3. Flurstücksgrenze	0.4. Gebäude vorhanden
0.1. Flurnummer	0.2. Flurstücknummer	0.3. Flurstücksgrenze	0.4. Gebäude vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
- Abgrenzung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)

ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 17 sowie 19 - 21a BauNVO)
- Grundstückszahl als Höchstmaß z.B. GRZ = 0,30
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II Vollgeschosse
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit der Maßgabe, dass das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist
- Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro freistehendes Einzelgebäude
- Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro freistehendes Einzelgebäude (z. B. 3 WE / Doppelhaushälfte (z. B. 2 WE))
Die maximale zulässige Wohlfäche einer 2. Wohnetage innerhalb einer Doppelhaushälfte beträgt 50 m².
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)
- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise 1
Zulässig ist eine Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer maximal zulässigen Gesamtbaukörperlänge (Einzel- oder Doppelhäuser) bis 20 m.
- Abweichende Bauweise 2
Zulässig ist eine Bauweise nach Maßgabe der Baufenster und Baulinien. Im Fall von Baugrenzen entlang von Nachbargrundstücken sind die Absatze für Garagen und / oder Carports dienen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kirche
- Zweckbestimmung: Kindergarten
- Zweckbestimmung: Altenheim
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nur dann zulässig, wenn diese gleichzeitig als Zufahrten zu Garagen und / oder Carports dienen.
Grabenrinnen bis 15 m sind hinter der rückwärtigen Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fällbeispiel Garagenzufahrt
- Fällbeispiel Garagenanbau

STADT HOFHEIM AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 120-3 "WOHNGEBIET NÖRDLICH DER KURHAUSTRASSE"

PLAN-Nr. 1 M. 1:1.000 AZ. S 410/04

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
03.04.2012	LFH	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG

PLANERGRUPPE ASL