



- ### LEGENDE
- #### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
 - Baugrenze
 - Gewerbegebiet - Nicht-überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche
 - Versorgungsfläche - Transformatorstation
 - Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
 - Bereich mit zu erhaltendem Einzelbaum

- #### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs, festgestellt durch Verordnung vom 12.11.2009 (gültig seit 09.20.2010). Der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten.
 - Zone III des Wasserschutzgebiets für die Brunnen der Stadt Hofheim. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.10.1962 wurde im Staatsanzeiger Nr. 34/1965 auf S. 983 ff. bekannt gemacht.

- #### BESTANDSANGABEN
- Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

VERFAHRENSVERMERKE

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Lehrer des Fachbereiches Bauen und Umwelt

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2011.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 01.06.2012.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 11.06.2012.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 01.06.2012 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 11.06.2012 bis 02.07.2012.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 18.11.2012.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 07.11.2012 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.11.2012 in der Zeit vom 19.11.2012 bis 21.12.2012.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2013.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2013 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 1.0. APR. 2013

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 2.6. APR. 2013

Hofheim am Taunus, den 2.6. APR. 2013

Bürgermeisterin

- #### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig, soweit nicht durch die weiteren Festsetzungen ausgeschlossen:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB wird festgesetzt, dass dabei pro angefangene 1.500 qm Grundstücksgröße höchstens eine Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden kann.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Hinweis: Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sollten innerhalb des Betriebsgebäudes angeordnet werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (Fortsetzung)**
Die Gesamthöhe darf für technische Anlagen auf einer Fläche von höchstens 5% der projizierten Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden.
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Baumhecke zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laubbäume und Sträucher (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu ersetzen. Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen sind unzulässig.
Vorschlagsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher:
(B) Acer campestre - Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
(B) Carpinus betulus - Hainbuche
(B) Cornus sanguinea - Gemeiner Hartrieel
(B) Corylus avellana - Waldhasel
(B) Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
(B) Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
(B) Prunus spinosa - Schlehe
(B) Salix caprea - Sal-Weide
(B) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia - Eberesche
B = Baum
 - Zu erhaltende Einzelbäume**
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Standorte sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz erfolgt durch Bäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Ballen und durchgehendem Leittrieb sowie einem Stammumfang von 16-18 cm.
- #### B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO bzw. § 42 (3) HWG
- Dachgestaltung**
Bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe bis zu 143,00 m ü.NN sind alle Dachformen zulässig.
Bei höheren Gebäuden sind die Dächer als symmetrisch geneigtes Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Tonnendach auszubilden.
Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer oder ähnliches) mit einer Dachneigung bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen zur Ausführung kommen (s. Hinweise). Dabei muss das Zisternenfassungsvermögen mindestens 13,5 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40 % reduziert werden (5,4 l pro qm).
 - Gestaltung der Fassaden**
Wandflächen mit einem horizontalen Abstand der Wandöffnungen von mehr als 10 m sind mit Rank- und Kletterpflanzen, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste, dauerhaft zu begrünen. Hierbei ist eine Pflanze pro 2 lfd.m anzusetzen. Ausnahmen sind bei Bürogebäuden zulässig.
Vorschlagsliste für Kletterpflanzen:
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe*
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen*
Lonicera caprifolium - Geißblatt*
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
* = Kletterhilfe erforderlich
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als massive Mauern nur bis zu einer Höhe von 1 m, offene Einfriedigungen (z.B. Maschendraht) und Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.
- #### C HINWEISE
- Bodenkennkäler:** Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennkäler bekannt werden, so ist dies der hessischen ARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Arbeitschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:** Die Entfernung von Gebäudeteilen ist ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28.29. Februar zulässig.
- Wasserschutzgebiet:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Teil in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Brunnen der Stadt Hofheim. Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.
- Maßnahmen der Wasserwirtschaft:** Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer sollte in auf dem Grundstück gelegene Zisternen geleitet und als Brauchwasser, z.B. für Bewässerung der Freiflächen, verwendet werden. Die Zisternen sollten eine selbstständige Entleerung nach Regenereignissen gewährleisten; diese Empfehlung gilt nicht, soweit eine ausreichende Brauchwassernutzung erfolgt. Weiterhin wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Hofheim hingewiesen, nach der eine reduzierte Veranlagung des Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser nur bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 30 l pro qm befestigter Grundstücksfläche möglich ist.
50% des Zisternenvolumens sollten jeweils für die Abflussverzögerung und die Brauchwassernutzung bereitgestellt werden.
- Kampfmittel:** Eine Auswertung der entsprechenden Luftbilder hat nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslast dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Bodenbelastungen:** Im Gebiet des Bebauungsplans existiert gemäß dem hessischen Altlastenkataster der Altstandort Lorsbacher Straße 56b. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / W41.1. Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.



Bebauungsplan Nr. 45 "Lorsbachtal I - 2. Änderung"

