



**Legende**

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiete

**2. Verkehrsflächen**

Strassenverkehrsflächen

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**4. Maß der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiete

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

a Abweichende Bauweise

0,8 Grundflächenzahl

2,4 Geschossflächenzahl

**5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Fremdkörperfestsetzung § 1 Abs. 10 BauNVO

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Bebauung gemäß §8 BauNVO „Gewerbegebiet“**

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gem. Planzeichnung als "Gewerbegebiet" gem. §8 BauNVO festgesetzt.

A. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. §1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt,

- i. dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (siehe nachfolgende Sortimentsliste) unzulässig sind.
- ii. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (siehe nachfolgende Sortimentsliste) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- iii. Verkaufsstellen für Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe sind (abweichend von den Ziffern 1.1.A.i und 1.1.A.ii) zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führt.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten „Hofheimer Liste“

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung, Wäsche, Schuhe	Möbel, Küchen
Stoffe, Kurwaren, Handarbeiten, Wolle	Bau- und Gartenbedarf, Werkzeuge
Lederwaren	Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Haus- und Heimtextilien	Farben, Lacke, Tapeten
Uhren, Schmuck, Silberwaren	Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör
Geschenkartikel	Fahrräder, E-Bikes, Mofas, Roller, Quads
Wohnaccessoires / Dekoartikel	Elektrogeräte („Weiße Ware“)
Antiquitäten, Kunst, Kunstgewerbe	Sportgeräte (Heimtrainer, Boote)
Spielwaren, Bastelartikel	Büromöbel, Büromaschinen
Foto, Optik	Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
Musikinstrumente, Musikalien	Öfen, Kamine, Heiz- und Lüftungsgeräte
Drogeriewaren, Parfümartikel	Tiernahrung
Kosmetika, Pharmazeutika	Getränkemärkte
Sanitätsartikel	Sanitätsgeräte (Rollator, E-Rollstuhl, etc.)
Schnittblumen	
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	
Schreibwaren, Büro- und Schulbedarf	
Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik	
Unterhaltungselektronik	
Bild- und Tonträger	
Elektroartikel	
Computer, Kommunikationselektronik	
Sportgeräte, Campingartikel, Jagdbedarf	
Heimtiere, Tierbedarf, Aquaristik	
Baby- und Kinderartikel	
Nahrungsmittel	

B. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt in dem in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereich Umbauten, Modernisierungen und Ersatzneubau zulässig sind. Dabei darf eine Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

C. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Lagerhäuser und Lagerhallen, die als selbständige Anlagen und Einrichtungen anzusehen sind, unzulässig sind.

1.2 Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird jedoch nicht begrenzt.

1.3 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Offene Stellplätze können ausnahmsweise in der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.4 Die Außenwandhöhe der Gebäude wird gemäß § 18 BauNVO bis Anschnitt Außenwand/Dachhaut auf max. 10,00 m beschränkt. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die Firsthöhe max. 15,00 m. Sonstige bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Fahnen- und Funkmasten) dürfen eine Höhe von max. 8 m nicht überschreiten. Als Höhenbezug gilt die Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte vor dem Grundstück.

**2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

2.1 Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

**3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauGB**

3.1 Ist das Beseitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich, ist für jeden entfallenden Baum an gleicher oder benachbarter Stelle eine Neupflanzung in der Mindestgröße 350 - 400 cm bzw. 18-20 cm Stammumfang vorzunehmen. Neben den Pflanzlisten sind standortgerechte Arten zulässig. Die Festsetzung gilt auch für die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Planbereichs 1.

3.2 Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein; der maximale Anteil der Nadelgehölze wird auf 5 % festgesetzt. Empfehlungen für Neupflanzungen sind den beigefügten Pflanzlisten 1. und 2. zu entnehmen.

3.4 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer oder ähnliches) mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einer extensiven/intensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen im Sinne der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 8 zur Ausführung kommen.

3.5 Im Geltungsbereich sind fensterlose Gebäudefassaden und Fassadenteile ab einer fensterlosen Wandfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste 3) zu beranken und zu unterhalten. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 4 lfdm. Ausnahmen bei Büro- und Wohngebäuden können zugelassen werden.

3.6 Die Einfriedung des Geländes ist zu 50 % mit Kletterpflanzen zu beranken (siehe Pflanzliste 3) oder in eine Gehölzpflanzung zu integrieren.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

4. Bauliche Anlagen sind einfach und klar zu gliedern. Großflächige Fassaden in Zement-, Kunststoffplatten o. ä. sind nicht zulässig; Metallverkleidungen sind nur als Gliederungselement zulässig.

5. Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen.

6. Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung gemäß Bauvorlagenverordnung anzugeben.

7. Sämtliche Grundstückseinfriedungen sind als massive Mauern nur bis zu einer Höhe von 1 m, offene Einfriedungen (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.

8. Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Zisternenfassungsvermögen muss 13,5 l/qm projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40% reduziert werden (5,4 l/qm). Die Zisterne sollte eine selbstständige Entleerung nach Regenereignissen gewährleisten; diese Empfehlung gilt nicht, soweit eine Brauchwassernutzung erfolgt. Für 8 l/qm ist in Anwendung des ATV Arbeitsblattes A 138 Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (nur Flächenversickerung über die belebte Bodenzone, bei Tiefenversickerung, z.B. Sickerschacht ist eine Prüfung durch die Untere Wasserbehörde notwendig).

Unabhängig davon wird auf §29 (5) der Entwässerungsatzung der Stadt Hofheim hingewiesen, nach der eine reduzierte Veranlagung des Gehirnenmaßstabs für Niederschlagswasser bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 30 l pro qm befestigter Grundstücksfläche möglich ist.

**III. HINWEISE**

9.1 Die Satzung über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Hofheim am Taunus ist zu beachten.

9.2 Eine eventuelle Beseitigung von Gehölzbeständen ist unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Bei zukünftigen Eingriffen in den Pflanzstreifen muss in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können und ggf. weitere Untersuchungen notwendig sind, da die ökologische Bedeutung des Pflanzstreifens mit fortschreitender Zeit größer wird und die Heckenpflanzung ggf. als Lebensstätte für Tierarten an Bedeutung gewinnt.

9.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen (Abteilung archaische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

9.4 Hinsichtlich der Versicherung von Niederschlagswasser wird auf das Regelwerk der DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., DWA-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

9.5 Der 2. Teilbereich des Bebauungsplans (Ausgleichsfläche in Gemarkung Marxheim, Flur 28, Flurstücke 10 (Iw.) und 11 (Iw.)) liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-037 für den Brunnen 2, westl. Pumpw. Hatt. I u.a., von Hessewasser. Die Schutzgebietsverordnung vom 24. Juli 1978 (StaAnz. 33/1978, S. 1605 ff.) für den Brunnen 2, westl. Pumpw. Hatt. I u.a., und die Änderungsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz. 52/2007, S. 2778 ff.) sind zu beachten.

9.6 Der 2. Teilbereich des Bebauungsplans (Ausgleichsfläche in Gemarkung Marxheim, Flur 28, Flurstücke 10 (Iw.) und 11 (Iw.)) befindet sich im Bereich der Altablagerung „Entenpfuhl“ (ALTIS-Nummer 436 007 070-000 034).

Die Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 85 (Rechtskraft 1995) wurden bereits umgesetzt. Auf die damaligen Entwurfs-, Ausführungs- und Bepflanzungspläne des Büros Rademacher+Partner, Bad Soden, wird hingewiesen.

9.7 Soweit im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

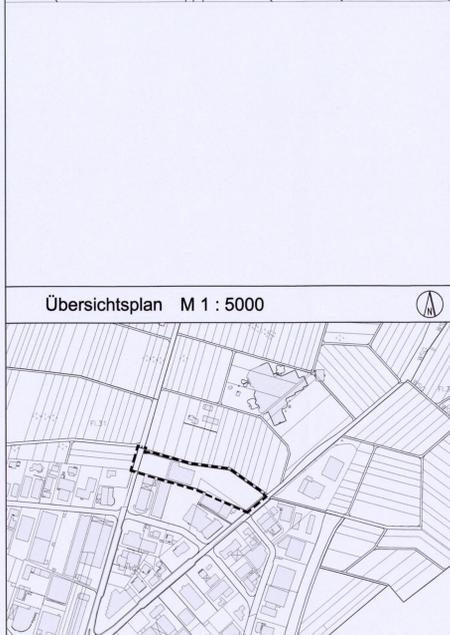
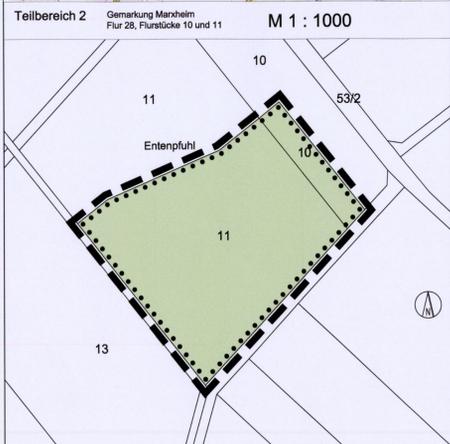
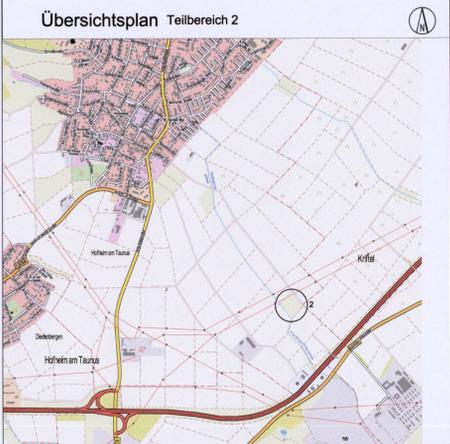
9.8 Bei der polizeilichen Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Weathessen besteht für Bauherren die Möglichkeit einer (derzeit, d.h. nach Angaben des Polizeipräsidiums vom 11.05.2015, kostenlosen) Bauplanberatung aus kriminalpräventiver Sicht.

**Pflanzliste (Empfehlungen)**

- 1. Bäume**
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
  - Spitzahorn - Acer platanoides
  - Feldahorn - Acer campestre
  - Heimliche Buche - Carpinus betulus
  - Rotbuche - Fagus sylvatica
  - Esche - Fraxinus excelsior
  - Traubeneiche - Quercus petraea
  - Stieleiche - Quercus robur
  - Vogelkirsche - Prunus avium
  - Wirtelrinde - Tilia cordata
  - Kastanie - Aesculus hippocastanum
  - Eskkastanie - Castanea sativa

- 2. Sträucher**
- Kornelkirsche - Cornus mas

- 3. Kletterpflanzen**
- Hartrieel - Cornus sanguinea
  - Heckkirsche - Lonicera xylosteum
  - Hasel - Corylus avellana
  - Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
  - Liguster - Ligustrum vulgare
  - Schlehe - Prunus spinosa
  - Hundertrose - Rosa canina
  - Strauchrose - Salix caprea
  - Salweide - Salix aurita
  - Öhrenweide - Viburnum opulus
  - Wasserschneeball - Viburnum lantana
  - Wolliger Schneeball



**BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "Gewerbegebiet Nord III" 1. Änderung**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG HOFHEIM TEILBEREICH DER FLUR 32

Maßstab: 1 : 1000 Datum: August 2015



Erworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus  
Hofheim am Taunus, den 06.08.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 06.02.2011  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.2015 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.05.2015 in der Zeit vom 01.08.2015 bis 30.08.2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.2015 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.05.2015 in der Zeit vom 01.08.2015 bis 30.08.2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2015 beschlossen.  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Stand der Plangrundlage (Kataster): März 2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.02.2011  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 16.02.2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 28.05.2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 07.08.2015  
Hofheim am Taunus, den 07.08.2015

Stand der Plangrundlage (Kataster): März 2015  
Hofheim am Taunus, den 05.08.2015