

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- III 3 Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl
- GFZ Geschossflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 - „Heiligenstock“ - 1. Änderung
Teile der Flur 23, Gemarkung Marxheim

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauplanrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt: Handwerksbetriebe i.S. von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.
- 3. Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)**
III = drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- 4. Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhäuser (offene Bauweise) mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 5. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe wird mit 13,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend. First-/Gebäudehöhe wird wie folgt bemessen:
- Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der absoluten Gebäudehöhe bzw. der Oberkante Attika
- Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauGB)

- 6.1 Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen i.S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig. Nebenanlagen und Spielgeräte in Zusammenhang mit einer Nutzung als Kindereinrichtung und die Anlage von Zisternen sind allgemein zulässig.
- 6.3 Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z.B. Eingangspodeste, Windfänge und Erker ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, wenn hiermit eine Gebäudefront von 25 % nicht überschritten wird. Treppenanlagen als Fluchtwege für den Kindergarten sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.4 Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen ist zulässig, solange die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze bzw. das Freiräumen des Geländes ist zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar zu wählen. - Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Frist gebunden. Dabei sind jedoch die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.
- 7.2 Das anfallende Niederschlagswasser von un begrünten Dachflächen der Staffeleingeschosse ist entweder über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu fällen, als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsmulden). Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 7.2 zum Tragen kommen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsbesetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429).

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Bei den Hauptbaukörpern sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Als Dacheindeckung sind glasierte / glänzende Dachziegel und grelle Dachfarben unzulässig.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

3. Solaranlagen

Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.

4. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblicke von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umplanzen oder zu beranken. Im Bauantrag sind die Lage der Behälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

5. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Zulässig sind grundsätzlich:
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm
- offen wirkende Metall- oder Holzläuzen

6. Gestaltung der Grundstücksflächen

Im Baugebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind weitgehend zu erhalten und müssen bei Entfernung durch eine gleichwertige Pflanzung der Pflanzliste ersetzt werden, so dass in der Summe pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder heimischer Strauch vorhanden ist. Bei Neupflanzungen sind Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder Obststämme sowie Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu verwenden.

7. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterterrassen, Rasenpflaster, Okopflaster, Verbundstein, wassergebundene Decke oder ähnlichem auf wasserundurchlässigem Unterbau erfolgen. Entsprechend der Stellplatzsatzung ist je 6 Stellplätze ein Baum auf einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist an den Grenzen zu den öffentlichen Wegen eine Eingrünung durch die Anpflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Die in der Stellplatzsatzung geforderten Bäume können hier integriert werden.

HINWEISE

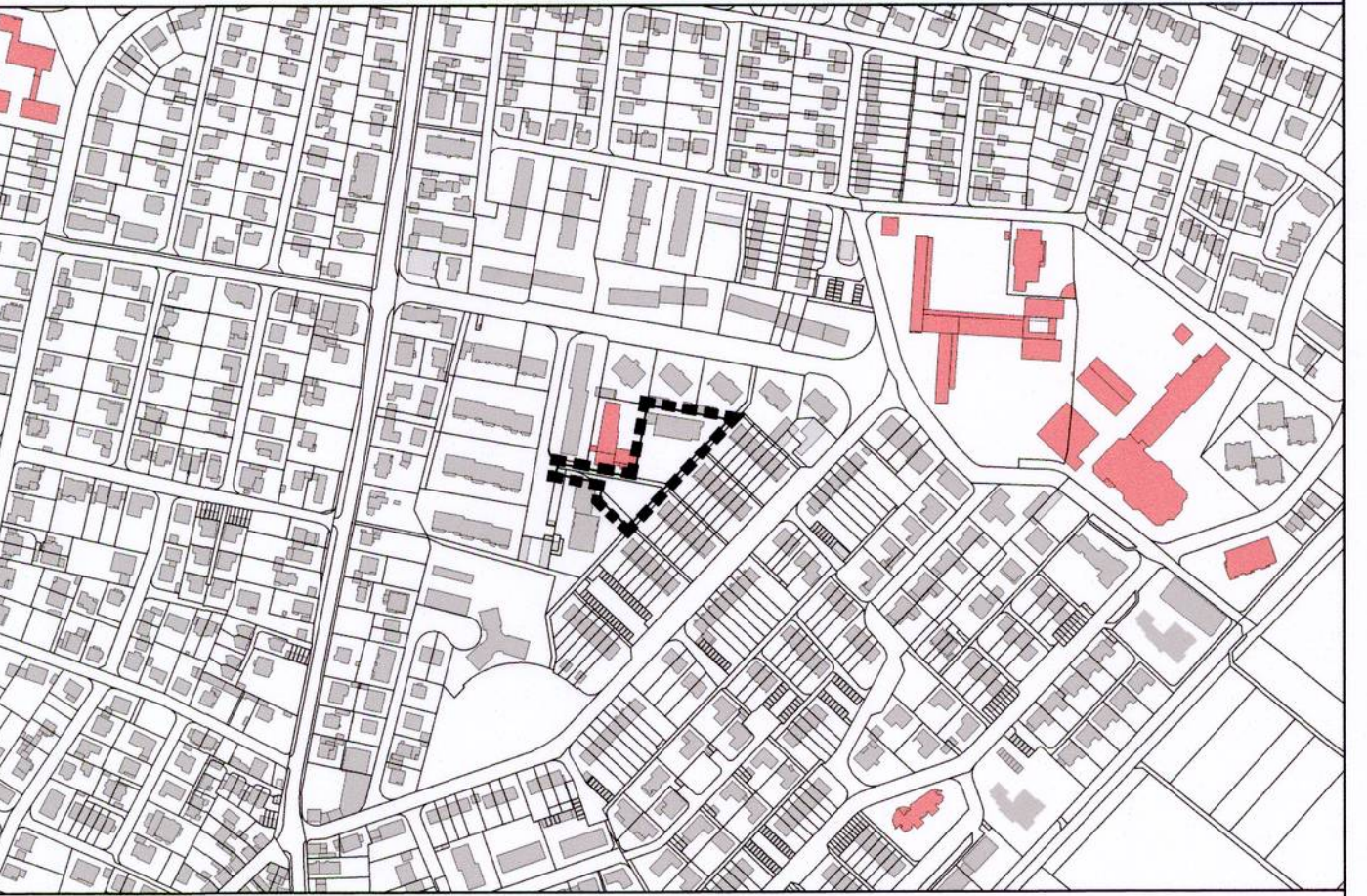
1. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorsorge-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
2. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mietten aufzusetzen.

3. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
4. Das Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege rechnet damit, dass im Zuge anstehender Bodenerkundung nach § 2 und § 19 HdschG zuzulassen werden. Die entsprechenden Erdarbeiten sind daher durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Hier verweist das Landesamt auf eine, für solche Untersuchungen in Hessen vorgehaltenen Liste (http://www.b-k.de/pdf/grafirm_hessen.pdf).
5. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-015 für die Brunnen I, III, IV und VI sowie für den Stollen „Flöswald“ der Stadt Hofheim. Die entsprechende Schutzwasserordnung vom 23.10.1962 (StaAnz: 34/35, S.983FF) ist zu beachten.
6. Nach Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat sich kein begründeter Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Werden dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.
7. Wenn das Niederschlagswasser der Dachflächen entsprechend der Festsetzung 7.2 auf dem Grundstück versickert werden soll, ist hinsichtlich eines evtl. notwendigen Erlaubnisverfahrens die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
8. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
9. Empfohlen wird das Einrichten von Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten.
10. Vor Abriss des Gebäudes ist eine erneute Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vogelbrütern erforderlich.
11. Es handelt sich um eine Bebauungsplanung im Rahmen der Innenentwicklung. Daher gelten entsprechend zu erwartende Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
12. Aus Gründen der Sicherheit sollte bei der Bepflanzung auf freie Sichtachsen geachtet werden. Hierzu sollte der Kronenansatz der Bäume bei mindestens 2,00 m liegen und die Eingrünung durch Hecken insbesondere der Stellplatzanlage bei maximal 1,20 m gehalten werden. Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: www.beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de

VORSCHLAGLISTE für die Pflanzung heimischer Gehölzarten

Vorschlagsliste Bäume	
Feldahorn	- Acer campestre
Sandbirke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Holzappel	- Malus sylvestris
alle hochstämmigen Obstbäume auch Walnusveredlungen	
Vorschlagsliste Sträucher	
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartiegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hundsrose	- Rosa canina
Strauchrosen	- Rosa spec.
Salweide	- Salix caprea
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Wasserschneeball	- Viburnum opulus
Vorschlagsliste Heckenpflanzen	
laubabwerfend	
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Weißdorn in Arten	- Crataegus spec.
Immergrün	- Pyracantha spec.
Feuerdorn in Arten	- Pyracantha spec.
Vorschlagsliste Rankpflanzen	
Waldrebe	- Clematis in Sorten
Wilder Wein	- Parthenocissus Quinquifolia
Efeu	- Hedera helix
Kletterrosen	- Rosa
Klettertrompete	- Campsis radicans
Kletter-Hortensie	- Hydrangea petiolaris

Übersichtsplan M 1 : 5000



Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



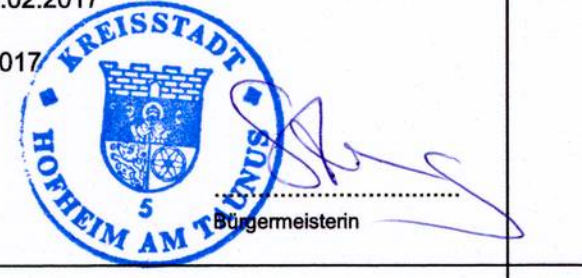
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.05.2015
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.05.2015 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 16.05.2015 bis 12.06.2015
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Offenlegung des Planentwurfs einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 14.12.2016 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 06.01.2017 in der Zeit vom 16.01.2017 bis 16.02.2017
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2017 beschlossen.
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Stand der Plangrundlage (Kataster): Dezember 2016

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 10.12.2014
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.09.2016
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 02.01.2017
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2017
Hofheim am Taunus, den 25.04.2017



Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 28. APR. 2017
Hofheim am Taunus, den 28. APR. 2017



BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 1. Änderung "Heiligenstock"

Maßstab: 1 : 500
Datum: April 2017
DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS
GEMARKUNG MARXHEIM
TEILE DER FLUR 23
HOFHEIM AM TAUNUS
Alles da, alles nah.