

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

Hofheim am Taunus, den 1.8. April 2008,
 Amt für Bodenmanagement Limburg
 Außenstelle Hofheim

Im Auftrag
Basarius
 Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2009 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.03.2005

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 23.07.2005

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 14.09.2008

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.09.2008 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 18.09.2008 bis 13.10.2008

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 31.01.2007

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 20.12.2008 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.01.2007 in der Zeit vom 28.01.2007 bis 02.03.2007

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Erneute Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 28.08.2007 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 07.09.2007 in der Zeit vom 17.09.2007 bis 05.10.2007

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Erneute Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 19.09.2007

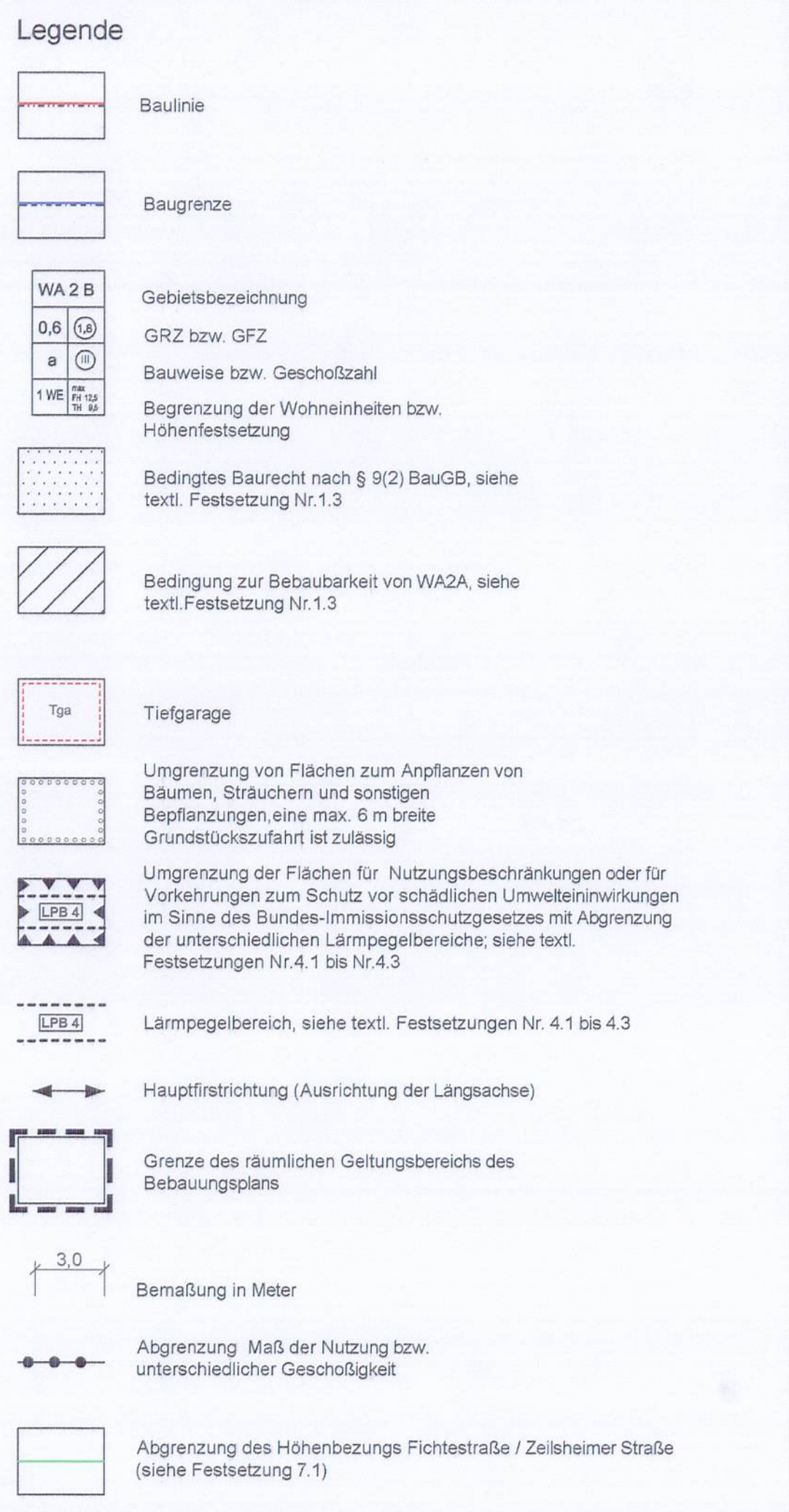
Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 12.03.2008

Hofheim am Taunus, den 22.04.2008

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.05.2008

Hofheim am Taunus, den 19.05.2008



I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1.1 Gem. §1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind.

1.2 Gem. §1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des B-Plans sind.

Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gem. §19 (4) Satz 3 BauNVO wird für WA 2 Teile B und C bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne des §19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

1.2.2 Gem. §19 (4) Satz 3 BauNVO wird für WA 2 Teil A bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne des §19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf.

1.2.3 Bei der Berechnung der GRZ sind Tiefgaragen mit Ausnahme ihrer Zufahrten nicht mitzurechnen.

Bedingtes Baurecht (§9 (2) BauGB)

1.3 Gem. §9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung nach §4(2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) im WA 2 Teil A unzulässig ist, solange im WA 2 - Teil B (im schraffierten Bereich) die Rohbauten der geplanten Bebauung bis Oberkante Fußboden des 3. Vollgeschosses nicht fertig gestellt worden und zwischen den Baukörpern noch keine Lärmschutzwände in Höhe von mindestens 6 m realisiert worden sind.

2. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Im WA 2 Teile A, B und C wird gem. § 22 (4) BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr. 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Jede dieser Gebäudearten darf die Länge von insgesamt 25 m nicht überschreiten. Im WA 2 Teil B darf zudem eine Mindestlänge der Baukörper von 15 m nicht unterschritten werden.

3. Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im WA 1

3.1 Im WA 1 sind Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von baugenehmigungsfreien Gartenhütten (max. 30 m³ Rauminhalt) sowie Anlagen zur Sammlung bzw. Nutzung des Regenwassers unzulässig. Garagen und PKW-Stellplätze können im WA 1 auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn

a) die Anzahl der für die zulässige Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden kann,

b) Form und Größe des Grundstückes eine solche Sonderregelung – unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange – erfordert.

Nebenanlagen im WA 2

3.2.1 Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 Teile A bis C sind Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, es sei denn, die folgenden Ziffern 3.2.2 bis 3.2.5 bestimmen etwas anderes.

3.2.2 Auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Fichtestraße (3 m tiefer Streifen ab der Fichtestraße) sind max. 2 Garagen oder Carports in jeweils max. 6 m Länge sowie im Zufahrtsbereich vor diesen Garagen/Carports jeweils 1 offener Stellplatz zulässig. Dabei ist ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der zu bepflanzen oder durch eine Hecke bis max. 1 m Höhe einzufrieden ist (Festsetzung 8.5 ist zu beachten).

3.2.3 Auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Zeilsheimer Straße zwischen den Baufassaden und der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind max. 2 Garagen in jeweils max. 6 m Länge sowie davor jeweils 1 offener Stellplatz ausnahmsweise zulässig.

3.2.4 Anlagen zur Sammlung bzw. Nutzung des Regenwassers sind in den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zwischen WA 2 Teil A und WA 2 Teile B/C zulässig.

3.2.5 Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem WA 2 Teil A und WA 2 Teile B und C sind Zufahrten zulässig, offene Stellplätze können dort ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des Sportplatzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB) und der Zeilsheimer Straße

Es gelten für das WA 2 A, B und C jeweils die höheren Anforderungen, sofern sich aus Festsetzung 4.1 (Sportplatz) etwas anderes ergibt als aus Festsetzung 4.2 (Verkehrslärm).

Sportplatz:

4.1 Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden in WA 2 A, B und C im Bereich der gekennzeichneten Flächen die folgenden Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor Einwirkungen des Sportplatzes festgesetzt:

- An der Grenze zum Sportplatz (auf der Baulinie) ist eine durchgehende Lärmschutzwand in mindestens 6 m Höhe mit einem Schalldämmmaß von R'w? 20 dB(a) zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Flächen, die bebaut werden, ist an Stelle dessen die Außenwand der Gebäude entsprechend der nachfolgenden Anforderungen auszubilden. Bei Flächen, die bebaut werden, Grundstüchlich muss eine durchgehende Wand entlang der Grenze zum Sportplatz entstehen.
- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Um- und Neubauten auf den Baufächern WA 2 B und WA 2 C der Ostfassaden, der Dächer sowie der stirnseitigen Fassadenteile in Nord-Süd-Richtung, die oberhalb der Lärmschutzwand liegen, muss den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 entsprechen.
- Im Baufenster WA 2 C können sich aufgrund des Straßenverkehrslärms teilweise auch höhere Anforderungen ergeben (siehe Festsetzung 4.2).
- Auf den Baufächern WA 2 B und WA 2 C sollen bei Um- und Neubauten möglichst keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern an der Ostfassade (Richtung Sportplatz) eingerichtet werden. Schutzbedürftige Räume mit Fenstern an der Ostfassade sind abweisend davon im WA 2 B und WA 2 C nur zulässig, wenn sie nicht-offenbar hergestellt und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, die eine Raumbelüftung ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Von den fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kann dabei abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume über zusätzliche Fenster an der Westfassade verfügen, über die eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann. Schutzbedürftige Räume mit Fenstern an der Ostfassade in Richtung der Lichthöfe (Nord- und Südfassaden), die oberhalb der Lärmschutzwand liegen, sind ebenfalls nicht-offenbar herzustellen und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Von den fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kann dabei abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume über zusätzliche Fenster an der Westfassade verfügen, über die eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann.

Verkehrslärm

4.2 Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden in WA 2 A, B und C im Bereich der gekennzeichneten Flächen bei Um- und Neubauten die folgenden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt:

- Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche erfüllen. Dabei dürfen die Anforderungen an die Fassadenbauteile bei den West- und Ostfassaden schutzbedürftiger Räume um eine Stufe und bei den Nordfassaden um zwei Stufen reduziert werden, sofern sich aus Festsetzung 4.1 nichts anderes ergibt.
- Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V sind an den der Zeilsheimer Straße zugewandten und seitlichen Fassaden für die Schlafräume (d.h. in der Regel für Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, es sei denn, die Belüftung der Räume ist durch zusätzliche Fenster an der Nordfassade möglich.
- An den Südfassaden direkt an der Zeilsheimer Straße werden fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen auch für die sonstigen schutzbedürftigen Räume empfohlen.
- Als Lärmvorsorge sind zum Straßenraum hin offene Grundstücksflächen parallel der Zeilsheimer Straße durch eine 2,50m hohe Wand, die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wird, abzugrenzen und zur Zeilsheimer Straße hin dauerhaft zu begrünen.
- Ergänzender Hinweis: Denkbar ist es z.B., zwischen den nach Punkt 3.2.3 zulässigen Garagen und den Giebelseiten der Hauptgebäude Lärmschutzwände entsprechend der Prinzipskizze (siehe IV) anzuordnen. Dabei sollten die Garagen zusätzlich mit Satteldächern versehen werden.

4.3 Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden im WA 1 im Bereich der gekennzeichneten Flächen bei Um- und Neubauten die folgenden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt:

- Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der Südfassaden schutzbedürftiger Räume in der Zeilsheimer Str. 45 bis 51 müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend dem Lärmpegelbereich 5 erfüllen. Die Fassadenbauteile der West- und Ostfassaden müssen hier mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 erfüllen.
- Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der Südfassaden schutzbedürftiger Räume im Liederbacher Weg 2 bis 4 müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend dem Lärmpegelbereich 3 erfüllen. Die Fassadenbauteile der Westfassade muss hier mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 2 erfüllen.
- Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V sind an den der Zeilsheimer Straße zugewandten und seitlichen Fassaden für die Schlafräume (d.h. in der Regel für Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, es sei denn, die Belüftung der Räume ist durch zusätzliche Fenster an der Nordfassade möglich.
- An den Südfassaden direkt an der Zeilsheimer Straße werden fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtungen auch für die sonstigen schutzbedürftigen Räume empfohlen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Arten zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abweichend davon darf eine max. 6 m breite Zufahrt des Grundstücks von der Zeilsheimer Straße aus angelegt werden.

5.2 Im WA 2 sind entsprechend der empfohlenen beiliegenden Pflanzliste mindestens 10 Bäume anzupflanzen, davon sind mindestens 6 Bäume außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gleichmäßig verteilt anzupflanzen.

6. Einfahtsbereich (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Zufahrtbreite zum WA 2 darf von der Fichtestraße und von der Zeilsheimer Straße aus jeweils max. 6 m betragen.

7. Höhe baulicher Anlagen (§9 (3) BauGB):

7.1 Die festgesetzten Höhenbegrenzungen beziehen sich im WA 2 im nördlichen Grundstücksteil auf das Niveau der Fichtestraße und im südlichen Grundstücksteil auf die gemittelte Höhe der beiden Schnittpunkte der östlichen Grundstücksgrenze mit den Straßenbegrenzungslinien der beiden angrenzenden Straßen Fichtestraße und Zeilsheimer Straße. (Abgrenzung nördlicher/südlicher Grundstücksteil siehe Planzeichnung).

Sollte unter dem Baugebiet WA 2 A bis C eine Tiefgarage angeordnet werden, wird abweichend davon der Höhenbezugspunkt insgesamt auf das Niveau der Fichtestraße festgesetzt.

Im WA 1 beziehen sich die Höhenbegrenzungen auf die jeweils vorgelagerte Straße (Liederbacher Weg bzw. Zeilsheimer Str.)

7.2 Bei Realisierung eines Staffelfestsetztes mit Pultdach ist im WA 2 A und WA 2 C nur die festgesetzte Firsthöhe maßgeblich.

8. Örtliche Bauvorschriften nach HBO (§81 (1) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Dachgestaltung (§81 (1) Nr. 1)

8.1 Zur Dacheindeckung im WA 1 sind kleinformatige Materialien (wie z.B. Dachziegel, Betondachstein, Schiefer) in roten Farbönen zulässig. Wellplatten, auch im Kleinformat (wie z.B. Berliner Welle), sind ausgeschlossen.

Im WA 2 ist die Farbgestaltung der Dacheindeckung von zusammenhängenden Reihen- und Doppelhäusern in Farbe und Material einheitlich auszugestalten.

8.2 Flachdächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte (§81 (1) Nr. 1 HBO):

8.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind im WA 2 (Teile B und C) in Richtung Osten zum Sportplatz hin nicht zulässig.

8.4 Im WA 1 und WA 2 Teile B und C auf westlicher Seite sowie in den übrigen Baugebieten sind Dachaufbauten und -einschnitte nur bis max. 50% der Traufhöhe (Traufhöhe = Gebäudebreite) zulässig. Drempl sind allgemein zulässig.

Gestaltung der Fassade zum Sportplatz hin (§81 (1) Nr. 1 HBO):

8.5 Die Fassade im WA 2 Teile B u. C zum Sportplatz hin ist als Putz- oder Ziegelfassade auszuführen.

Einfriedigungen (§81 (1) Nr. 1 HBO)

8.6 Als Einfriedigungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur freistehende Sträuherreihen, jeweils bis höchstens 1,5 m Höhe zulässig. Im Bereich 5m rechts und links von geplanten Zufahrten zur Fichtestraße bzw. Zeilsheimerstraße darf die Einfriedigung nur in max. 1,00 m Höhe erfolgen. Außerdem sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Maschendrahtzäune/ Metallgitterzäune bis höchstens 1,00 m Höhe zulässig. (Festsetzung 3.2.2 ist zu beachten).

Befestigung von Stellplätzen und Verkehrsflächen (§81 (1) Nr. 4 bzw. Nr. 1 HBO)

8.7 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder offener Pflasterung zu befestigen, so dass die Verankerung der Niederschläge nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§81 (1) Nr. 5)

8.8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 8 (1) HBO sind zumindest zu 80% grüner anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen gemäß der beigefügten Pflanzliste erfolgen.

9. Vorschrift zur Regenwasserrückhaltung nach HWG (§42 (3) HWG)

9.1 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist bei allen Hauptgebäuden (bei Neubauten) über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen soll mindestens 13,5 Ltr./qm horizontal projizierter Dachflächen betragen. Es wird empfohlen, das zurückgehaltene Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

10. Hinweise

1. Für das Flurstück 148/1 besteht ein Alllastenverdacht. Es ist bei Erdarbeiten und Baubarbeiten auf diesem Flurstück verstärkt auf Bodenverunreinigungen zu achten. Entsprechend des Orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung des Instituts Presentis ist bei Erdarbeiten insbesondere in den Bereichen westlich des Spänekuners, in der südöstlichen Abstell-/Freifläche sowie neben der Spitzkammer verstärkt auf mögliche Auffälligkeiten zu achten. Bei Auffälligkeiten ist das Umweltamt des Main-Taunus-Kreises zu benachrichtigen. Bodenverunreinigungen sind entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Flächenuntersuchung zu sanieren, der Erdrauch ist ggf. sachgerecht zu entsorgen.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §16 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

11. Pflanzliste (beispielhaft)

Bäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Sitzahorn
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Büchse
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elisabere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher, 3 x verschult, Höhe 100-150cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartfregel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Chornerweide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Taxus baccata	Eibe

