Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	IV
GRZ	GRZ(I)
0,4	0,8
GFZ	BAUWEISE
1,2	a
WOHNEINHEITEN	GEBÄUDEHÖHE
max. 1 WE / 63 m²	GH = max. 17,50 m

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

Flur 37 — Flurnummer

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA 1 — Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

0,40 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

IV — Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)

GH = max. 16,50 m — Höhe der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Anpflanzung Baum
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

137,63 — Kanaldeckelhöhen gemäß Vermessung von Dipl.-Ing. Seeger vom 01.04.2020
Angabe in Metern über NN

Planstraße — Geplante Ortsumgehung B 519

Bauverbotszone nach FStrG
geplante Ortsumgehung B 519

C Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (2) im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO darf bis zu einen maximalen Wert von 0,8 überschritten werden. Im Falle der Errichtung von begrünten Tiefgaragen sind ausnahmsweise darüber hinausgehende Überschreitungen um 0,1 zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
(weiterhin s. auch erläuterende Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Attika oder, falls nicht vorhanden, Hochpunkt Dachhaut.

2.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§22 BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der Definition der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Vorgabe, dass nur Einzelhäuser mit einer max. Länge von 22 m und einer max. Tiefe von 16 m zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

3.
Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes WA 1 ist maximal eine Wohneinheit / 63 m² vollendete Grundstücksfläche zulässig.

4.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

5.
Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußweg und Parkplatz.

Entlang der Höchster Straße sind einschließlich von Feuerwehrzufahrten maximal 4 Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 25 m zulässig.

6.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten der Öffentlichkeit mit Gehrechten und zu Gunsten der Stadt Hofheim mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche.

7.
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Straßenbäumen und straßenbegleitenden Bäumen
Für die im Plan zur Anpflanzung dargestellten Bäume können abweichende Standorte bis zu 5 m gewählt werden. Die zulässige Auswahl beschränkt sich auf die Bäume der Pflanzauswahlliste 1.

Pflanzliste 1:

Einheimische Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Nichteinheimische Bäume:	
Amelanchier arborea „Robin Hill	Felsenbirne
Parrotia persica „Vanesse"	Eisenholzbaum
Zelkova serrata „Musashino"	Japanische Zelkove

Die Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Alleebaum, H, Stu 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen nicht versiegelt werden. Die Pflanzgrube muss eine Mindestgröße von 15 m³ aufweisen. Die Baumscheiben sind mit einer Blühmischung einzusäen.

Schutz angrenzender Baumbestände
Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzreihen auf benachbarten Flurstücken müssen während der Baumaßnahmen zum Erhalt der Bäume unter Beachtung der DIN 18920 geschützt werden. Während der Baumaßnahme ist ein Bauzaun zu errichten, um Beschädigungen der Bäume und die Ablagerung von Materialien im Traufbereich zu verhindern.

Begrünung von Hausgärten
Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelbäume können hierbei in Anrechnung gebracht werden.

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden.

Artenschutz
Im Plangebiet WA1 oder / und ersatzweise auf benachbarten Grundstücken sind 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten vorzusehen.
Im Planngebiet WA1 sind auf einer Fläche von mindestens 250 m² Blühwiesen und / oder Blührabatten anzulegen.

8.
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) in Verbindung mit
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Oberflächenbefestigung
Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen, Mülltonnenstandplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Darüberhinausgehende Flächen aus Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotter und sonstige Versiegelungen sind unzulässig.

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Gedrosselte Einleitung von privaten Grundstücksflächen
Die Einleitemenge von der Grundstücksfläche ist auf eine Drosselabgabe von 10 l/s für ein 5-jähriges Regenereignis zu reduzieren. Die Fläche der dafür notwendigen Retentionsspeicher ist auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

Begrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 60 Zentimeter Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Die Erdaufschüttung über der Drainschicht ist entsprechend ihrer Nutzung in folgenden Dimensionen anzulegen:

Rasen und niedrige Bepflanzung:	60 cm
Hochwachsende Sträucher und Bäume 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. und 2. Ordnung:	150 cm

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden.

Dachbegrünung
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 20° sind ab einer Dachfläche von 10 m² zu 90 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 cm aufweisen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gebäude
Bei Hauptbaukörpern sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° zulässig.

2. Einfriedungen
Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen.
Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:
- blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

3. Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Mülltonnenstandplätze im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind mit Sichtblenden zu verdecken und dauerhaft zu begrünen.

E Hinweise und Empfehlungen

Archäologie
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialen mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht weiterzuverwenden.

Abfallwirtschaft
Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regie-rungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.092018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bo-denaushub einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail (Abfallwirtschaft-Wi@rdpa.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht be-kannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall– Bau- und Gewerbeabfall

Artenschutz
Bezüglich des Artenschutzes ist auf das Bundesnaturschutzgesetz zu verweisen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugelände der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29 Februar liegen.

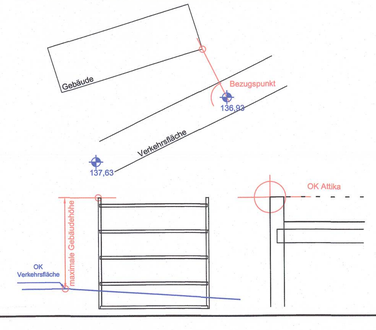
Kriminalprävention
Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

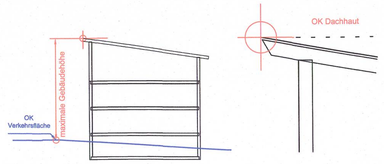
Kampfmittelfunde
Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung auf privaten Grundstücken
Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin). Insbesondere an der östlichen Grenze zur freien Landschaft sollten Lichtquellen nicht auf den Gehölzsaum und die angrenzenden Felder gerichtet werden.
Auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtung vom Bundesamt für Naturschutz, BfN Skripten 543, 2019" wird verwiesen.

Vogelschlag – Glasfassaden
Im Plangebiet sind größere Glasfassaden gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben erfolgen.

F Darstellung zur Höhenermittlung





G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 G vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

H Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 05.02.2020
Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.04.2021
Hofheim am Taunus, den ..08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 19.04.2021
Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.04.2021 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 19.04.2021 bis 17.05.2021

Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 07.10.2021

Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 15.09.2021 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.10.2021
in der Zeit vom 18.10.2021 bis 22.11.2021

Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2022

Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2022 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den ....08. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am ....16. DEZ. 2022

Hofheim am Taunus, den ...16. DEZ. 2022

Erster Stadtrat

Stand der Plangrundlage (Kataster): .....

STADT HOFHEIM AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 143

"ÖSTLICH DER HÖCHSTER STRASSE"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 736/ 20 S736Zeich/Satzung/S736 Satzung 01	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
03.08.2020	RA	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
25.09.2020	RA	G.P.R-Gesch. Hohen, Bauverbotszone, Einfahrt
18.01.2020	RA /UH	Änderung in Zusammenhang mit Begründung
23.02.2020	RA /UH	Änderung aufgrund Teilko AG / Stadt
06.04.21	RA /UH	Änderung Dichte / GRZ 2
02.07.21	RA /UH	Awägungsvorschläge § 3 (1) und 4 (1) BauGB
01.10.21	RA /UH	Verfahrensleiste
16.12.21	RA /UH	Awägungsvorschläge § 3 (2) und 4 (2) BauGB
21.11.22	RA /UH	Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 76 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de