

<b>SO 1</b>	Kliniken
<b>0,5</b>	
<b>a III</b>	
<b>max. 171m</b>	über NN
<b>SO 2</b>	Kliniken
<b>0,5</b>	
<b>a IV</b>	
<b>max. 171m</b>	über NN
<b>SO 3</b>	Kliniken
<b>0,5</b>	
<b>a III</b>	
<b>max. 162m</b>	über NN

- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung
    - SO** Sondergebiet Kliniken
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 0,5** GRZ (Grundflächenzahl)
    - III, IV** zulässige Vollgeschosse
    - max. 171m über NN** maximale Höhe über NN
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - Baugrenze**
    - a** abweichende Bauweise
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
    - Versorgungsfläche Elektrizität (Trafostation)**
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Bäume erhalten**
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

### Artenverwendungslisten

<b>Artenverwendungsliste 1: Bäume</b> Acer campestre Acer platanoides Aesculus hippocastanum Aesculus s. camosa Betula pendula Castanea sativa Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Juglans regia Prunus avium Prunus pyramidalis Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Sorbus aria Sorbus aucuparia	Feldahorn Spitzahorn Rosskastanie Rotblühende Kastanie Sandbirke Esskastanie Heibuche Rotbuche Esche Walnuss Wildkirsche Wildbirne Stieleiche Traubeneiche Winterlinde Sommerlinde Mehlbeere Eberesche
<b>Artenverwendungsliste 2: Sträucher</b> Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Crataegus laevigata s. monogyna Ligustrum vulgare Ligustrum vulgare 'Atrovirens' Lonicera xylosteum Malus sylvestris Prunus spinosa Pyracantha spec. Rhamnus frangula Rosa spec. Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Taxus baccata Viburnum lantana Viburnum opulus	Feldahorn Heibuche Kornelkirsche Hartleige (Cornus sanguinea) Hasel Zweigflügel Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Weidenspindel Liguster Immergrüner Liguster Heckenkirsche Wildapfel Schlehe Feuerdorn in Arten Faulbaum Strauchrosen Hundrose Salweide Schwarzer Holunder Eibe Wollige Schneeball Wasserschneeball

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1818), zuletzt geändert am 31.07.2009, in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung.**
    - Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet Kliniken § 11 BauNVO  
In dem Sondergebiet Kliniken (So 1 bis So 3) sind auch Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. ambulante Dienste, niedergelassene Ärzte und Apotheken) zulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung**
      - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
So 1 und So 3: III Vollgeschosse als Höchstgrenze  
So 2: IV Vollgeschosse als Höchstgrenze
      - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und § 18 BauNVO)**  
Für die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Attika bei Flachdach/Oberkante der Brüstung bei Dachterrassen/Firnhöhe bei geneigten Dächern) werden in den Sondergebieten So 1 bis 3 eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN festgesetzt. Die Einschränkung der Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten (Lüftungsgeräte und -schächte, Schornsteine, Solaranlagen u.ä.).  
So 1: Gebäudehöhe = max. 171 m über NN  
So 2: Gebäudehöhe = max. 171 m über NN  
So 3: Gebäudehöhe = max. 162 m über NN  
*Hinweis: Die Lindenstraße hat im Bereich des Fußübergangs zum Parkdeck eine Höhe von 151,86 m ü. NN!*
    - Staffelgeschosse**  
In den Sondergebieten So 1 und So 2 müssen Fassaden von Staffelgeschossen in Richtung der Straßen zugewandten Seiten (Lindenstraße und Friedensstraße) mindestens um 3 Meter und Richtung der Grundstücksecke Marienstr. mindestens um 15 Meter hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Dies gilt nicht im So 2 für Treppenhäuser und bei Gebäudeeinschnitten.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Für die Sondergebiete So 1 und So 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudehöhen über 50 m sind mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Für das Sondergebiet So 3 wird offene Bauweise festgesetzt.
  - Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4, 11 BauGB)**  
In den Sondergebieten So 1 bis So 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Pflanzfestsetzungen nach § 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB**
    - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgängigkeit durch gleichartige oder Arten der Artenverwendungsliste 1 zu ersetzen.
    - In den Bereichen der überbaubaren Grundstücksfläche, in denen keine baulichen Anlagen, Stellplätze oder Zufahrten bzw. Wege vorgesehen sind, sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit durch gleichartige oder Arten der Artenverwendungsliste 1 zu ersetzen.
    - Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Marienstr. sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher zu erhalten und durch gleichartige oder Arten der Artenverwendungsliste 1 und 2 zu ergänzen, so dass dauerhaft eine zusammenhängende Gehölzstruktur entsteht.
    - In den Sondergebieten So 1 und So 2 sind bei den Neubauten 30 % der Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer von Gebäuden (keine Vordächer o.ä.) mit einer Dachneigung bis 20° mit einer extensiveminternen Dachbegrünung zu versehen. Für den Fall, dass aufgrund technischer Anforderungen (z.B. Belüftung oder Brandschutz) eine Dachbegrünung nicht im vollen Umfang möglich ist, können die festgesetzten 30 % unterschritten werden.
    - In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete So 1 bis So 3 sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Traufbereich von zu erhaltenden Bäumen unzulässig.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 81 HBO LV.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
    - Dachgestaltung und Dachneigung**  
In den Sondergebieten So 1 bis So 3 sind Flachdächer, Pultdächer und geneigte Dächer bis 35 Grad zulässig.  
Wo die Dachkonstruktion dies ermöglicht, werden begründete Dachflächen zugelassen.
    - Solaranlagen**  
Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.
    - Abfallmüllstellen**  
Abfallmüllstellen sind in den Sondergebieten So 1 bis So 3 zum öffentlichen Raum hin nicht einsehbar zu gestalten.
    - Befestigung von Stellplätzen**  
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdrucktauglichem Belag wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Klopflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdrucktauglichem Unterbau erfolgen.
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. Hess. I. S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007 (GVBl. Hess. I. S. 792)**
    - Regenwasserrückhaltung (§ 42 Abs. 3 HWG)**  
Das auf den unbegrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen soll 15 Liter/qm horizontal projizierter Dachflächen betragen. Die Zisternenoberfläche sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.
  - Hinweise:**
    - Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
    - Ständlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwertung sachgemäß zu lagern. Eine Ueberdeckung des Bodens mit steilem Erddreich ist nicht erlaubt.
    - Die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neupflanzungen wird empfohlen.
    - Die fachgerechte Anbringung von Fledermauskästen und der Einbau von Fledermausziegel bei Neubauten werden empfohlen.
    - Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.
    - Die Nutzung von Heizkraftanlagen wird empfohlen.
    - In bzw. an den Gebäuden ist mit Vogelbruten und Fledermausvorkommen zu rechnen. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung nach dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchzuführen.

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 16.09.2010

**Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2009**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 28.01.2010**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 29.01.2010 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 08.02.2010 bis 27.02.2010**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.05.2010**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 28.04.2010 nach Auslegung in der Hofheimer Zeitung am 14.05.2010 in der Zeit vom 25.05.2010 bis 25.06.2010**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 25.08.2010**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 25.08.2010 beschlossen.**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

**Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.09.2010**  
Hofheim am Taunus, den 17.09.2010

Stand der Plangrundlage (Kataster): 02/2010

*(Signatures and stamps of the Mayor and City Council members)*

### Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Bebauungspläne sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1818), zuletzt geändert am 31.07.2009, in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757) als Satzung aufgestellt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

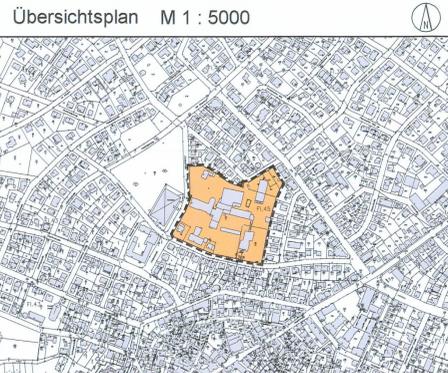
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, S. 682), durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851, 854).

Lauf § 20 DStGH müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Festsetzungen zur Verwendung von Oberflächenwasser werden gemäß dem Hessischen Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305) getroffen, zuletzt geändert am 19. November 2007 (GVBl. Hess. I, S. 792), getroffen.



## BEBAUUNGSPLAN NR. 42

### "Am Krankenhaus"

## 2. Änderung nach § 13a BauGB

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG HOFHEIM  
TEILBEREICH DER FLUR 45

Maßstab: 1 : 500  
Datum: 17.09.2010