

**Textliche Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs 75-1, Änderung – Teilbereich A**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Es wird gemäß §7 BauNVO ein Kerngebiet „MK“ ausgewiesen.
  - Gemäß §1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 zulässigen Nutzungen
    - Vergnügungstätten und
    - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sind und
    - die nach §7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
      - Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 Sonstige Wohnungen im Sinne der o.g. Vorschrift sind nur oberhalb des EG zulässig.
  - Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen nach §16 Abs. 2 und 4 sowie §18 BauNVO.
 

Die max. Gebäudehöhe wird auf 141 m über N.N. festgesetzt. Technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren oder Mobilfunkantennen dürfen max. 3,50 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.
  - Entsprechend der Planzeichnung werden I bzw. V Vollgeschoss(e) als Höchstgrenze festgesetzt.
  - Festsetzung nach §16 Abs. 6 BauNVO
 

Von der festgelegten Grundflächenzahl sind im Einzelfall Ausnahmen möglich, sofern die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
  - Festsetzung nach §19 Abs. 4 BauNVO
 

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche einer Tiefgarage nicht mitzurechnen.
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für die notwendigen Stellplätze in den Kerngebieten sind Tiefgaragen ausgewiesen. Darüber hinaus sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden können und Form und Größe des Grundstückes eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarechtlichen Belange erfordert.
- Bauweise**

Es wird gem. §22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen mit einseitigem seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Abweichende Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a)**
  - Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2a wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen der max. V-geschossigen Bebauung im MK 1 im Bereich der I-geschossigen Bebaubarkeit auf 0,2 H reduziert werden darf.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird entsprechend der zeichnerischen Festlegung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Main-Taunus für die Höhe des Erdgeschosses – mindestens 4 m Durchfahrtsbreite – sowie ein Gehrecht für die Allgemeinheit für die Tagesstunden (7 – 22 Uhr) festgesetzt. Eine Unterbauung der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche z.B. durch Tiefgaragen oder Keller ist nicht zulässig.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Erforderlich ist dafür eine Abdeckung von mindestens 10-15 cm Oberboden bzw. entsprechendem Substrat einschließlich der Möglichkeit zur Speicherung des Niederschlagswassers. Flachdächer sind zu mind. 75 % zu bepflanzen.
  - Fensterlose Gebäudefassaden und größere fensterlose Fassadenflächen (ab 30 m²) sind mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Kletterhilfen müssen ausreichend dimensioniert und den Erfordernissen der jeweiligen Pflanzenart angepasst sein.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - Für Schlafräume (Bettenräume) sind im MK 1 außer auf der lärmbegünstigten (nordöstlichen) Seite schalldämmende fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung ohne das Öffnen von Fenstern gewährleisten.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. §9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT §81 (4) HBO**
- Eingrünung**
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen - im Sinne des §8 (1) Hess. Bauordnung sind zumindest 50 v.H. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Flächen im Sinne des §8 (1) HBO eine mind. 0,60 m dicke Erdbedeckung erhalten, die eine Begrünung ermöglicht.

- Es sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzarten zu verwenden. Für das Anpflanzen werden folgende Arten empfohlen:
  - Bäume**
    - rotblühende Rosskastanie - Aesculus carnea „Briotii“
    - Spitzahorn - Acer platanoides
    - Hainbuche - Carpinus betulus
    - Esche - Fraxinus ornus
    - Traubeneiche - Quercus petraea
    - Stieleiche - Quercus robur
    - Vogelkirsche - Prunus avium
    - Winterlinde - Tilia cordata
  - Sträucher**
    - Feldahorn - Acer campestre
    - Kornelkirsche - Cornus mas
    - Hartriegel - Cornus sanguinea
    - Hasel - Corylus Avellana
    - Liguster - Ligustrum vulgare
    - Schlehe - Prunus spinosa
    - Hundsrose - Rosa canina
    - Salweide - Salix caprea
    - Wasserschneeball - viburnum Opulus
  - Kletterpflanzen**
    - Selbstklimmer
    - Efeu - Hedera helix
    - Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata "veitchii"

**Für Rankgerüste**

  - Bergrebe - Clematis montana
  - Waldbrebe - Clematis vitalba
  - Hopfen - Humulus lupulus
  - Geissblatt - Lonicera carpinifolia
  - Blauregen - Wisteria sinensis
  - Klettertrompetenblume - Campis radicans
  - Kletterrosen

Der Anteil der Nadelgehölze darf 20 % der Neupflanzung nicht überschreiten.
- Dachgestaltung**
  - Dachformen**

Im Plangebiet sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Bei geneigten Dächern muss sich das oberste Vollgeschoss im Dachraum befinden.
  - Dacheinschnitte/Gauben**

Nur auf einer Dachebene sind Gauben und Dacheinschnitte möglich. In ihrer Summe dürfen sie 50 % der Gebäudebreiten nicht überschreiten. Sie sind von Brandwänden mindestens 1,5 m von der Traufe und vom First mindestens 0,5 m entfernt anzuordnen. Die Breite der Einzelbauteile wird auf maximal 3,50 m begrenzt.
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen zur Elisabethenstraße sind nicht zulässig. Die Höhe sonstiger Einfriedigungen darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen nicht größer als 3,50 qm sein. Ausnahmen können bei Anlagen aus profilierten Einzelbuchstaben und/ oder Symbolen zugelassen werden.
- Hinweise**

Die Baugrundverhältnisse im Planbereich wurden mit einem hydrogeologischen Rahmngutachten überprüft. Danach sollten Bauwerke unterhalb einer Gründungstiefe von 1,00 m wasserdruckhaltend ausgebildet werden. Soweit eine Grundwasserabsenkung im Bereich benachbarter Gebäude mit offener- oder geschlossener Wasserhaltung nicht vermieden werden könnte, sind geeignete bautechnische Maßnahmen zu treffen. Die Tragfähigkeit des Baugrundes reicht grundsätzlich für konventionelle Flachgründungen aus. Es ist aber aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ein Einzelgutachten anhand des konkreten Bauvorhabens erforderlich. Das Rahmngutachten kann beim Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus, Fachbereich 3, eingesehen werden.

Im MK 1 sind die erforderlichen Schalldämmmaße in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Fassaden- und Dachbegrünung tragen wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Über das vorgeschriebene Maß hinausgehende Anpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebiets in der zur Zeit in Aufstellung befindlichen voraussichtlichen Überschwemmungsgrenze liegt. Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. notwendige Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben wasserrechtlich auch ein Ersatz von Retentionsflächen bzw. -volumina notwendig werden, sind geeignete Maßnahmen ebenfalls mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

Hofheim am Taunus, den **17. Dez. 2009**  
 Amt für Bodenmanagement Limburg  
 Außenstelle Hofheim

Im Auftrag  
 Bretschneider  
 Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006  
 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.07.2006  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 28.07.2006  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 13.02.2008  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.02.2008  
 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 18.02.2008 bis 29.02.2008  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 20.05.2008  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 23.04.2008 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.05.2008 in der Zeit vom 19.05.2008 bis 20.06.2008  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 20.08.2008  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 20.08.2008 beschlossen.  
 Hofheim am Taunus, den **09.01.2009**

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **19.01.2009**  
 Hofheim am Taunus, den **16.01.2009**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

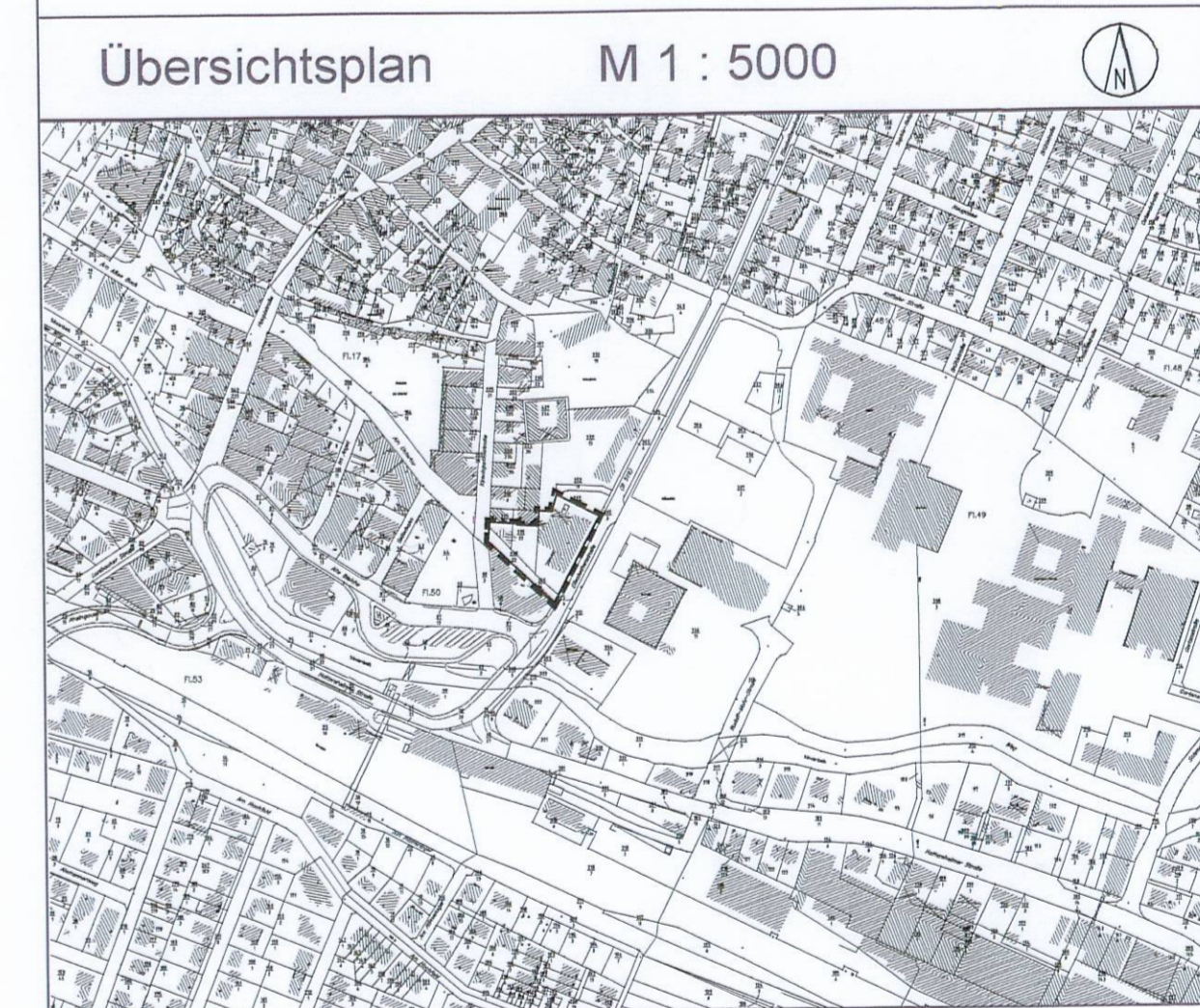
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).

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. 851).

Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007 (GVBl. Hess. I S. 792).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 75**  
**"Alte Bleiche"**  
**1. Änderung**  
**Teilbereich A**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS  
 GEMARKUNG HOFHEIM  
 TEILBEREICHE DER FLUR 17

Maßstab: 1 : 500  
 Datum: 10.12.2008