NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET	
Plangebiet WA1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	
O	ED
FIRSTHÖHE	ANZAHL WE
FH = max. 11,00m über OK VKF	WE 2/1

PLANGEBIET	
Plangebiet WA2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	
O	
FIRSTHÖHE	ANZAHL WE
FH = max. 11,00m über OK VKF	WE 2/1/1

ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

0.1 Flurnummer (Fl.47)

0.2 Flurstücksnummer (173/14)

0.3 Flurstücksgrenze

0.4 Gebäude vorhanden

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Überschwemmungslinie HQ 100

Übernahme der Darstellung aus der Katastergrundlage

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

2. Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 WA1 — Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen z.B.: WA1

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

3.1 WA — Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 4 BauNVO sind (auch ausnahmsweise) nicht zulässig:
- Betriebes des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

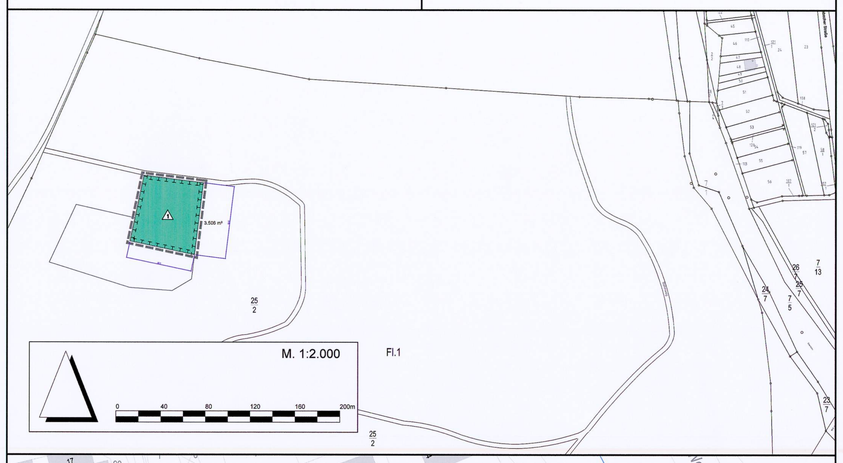
4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)

4.1 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B.: GRZ = 0,4

4.2 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B.: GFZ = 0,8

4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)

4.3.1 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: Geschosszahl II



5. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

5.1 WE 2/1 — Höchstmaß der zulässigen Wohnungen Einzelhäuser / Doppelhaushälten

5.2 WE 2/1/1 — Höchstmaß der zulässigen Wohnungen Einzelhäuser / Doppelhaushälten oder Reihenhäuser

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

6.1 O — Offene Bauweise

6.1.2 ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

6.2 Baugrenze

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

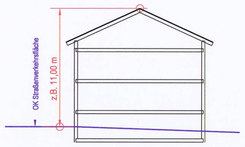
7.1 Definition des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend.

7.2 Firsthöhe

7.2.1 FH = max.11,00 m über OK VKF — Die maximal zulässige Firsthöhe über OK VKF beträgt 11,00 m.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut



8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

8.1 Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

8.1.1 GA — Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

8.1.2 ST — Flächen für Stellplätze

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

9.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9.1.1 V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

9.1.2 P — Zweckbestimmung: Parkplatz

9.1.3 MÜ — Zweckbestimmung: Müllsammelplatz

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Grünflächen

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11.1.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Entlang der Planstraße sind 7 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 m². Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen.

Empfohlene Arten bzw. Sorten:

- Feldahorn "Elsrijk"	- Acer campestre "Elsrijk"
- Apfeldorn	- Crataegus lavalleei "Carrierei"
- Zierapfel	- Malus spec.
- Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia "Brouwers"
- Winterlinde "Rancho"	- Tilia cordata "Rancho"

11.1.2 Hausgärten

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Pro Hausgrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Empfohlene Arten:

- Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Haselnuss	- Corylus avellana
- Weissdorn	- Crataegus monogyna
- Faulbaum	- Rhamnus frangula
- Holunder	- Sambucus nigra
- Schneeball	- Viburnum opulus

11.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.2.1 Maßnahme 1
Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Eichenmischwald

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein standortgerechter Eichenmischwald zu entwickeln. Hierzu ist der vorhandene Kiefernbestand, unter weitgehendem Erhalt des Buchenunterstandes, zu entnehmen und ganzflächig Quercus petraea (Traubeneiche) nachzupflanzen.

11.2.2 Maßnahme 2
Artenschutzrechtliche Maßnahme - Anlage Hecke

Innerhalb des Plangebiets ist auf einem 3 m breiten Streifen eine Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen.

Empfohlene Arten:

- Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Haselnuss	- Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
- Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare
- Gemeine Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
- Faulbaum	- Rhamnus frangula
- Hundsrose	- Rosa canina

11.2.3 Maßnahme 3
Artenschutzrechtliche Maßnahme - Anlage Rabatten

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind blütenreiche Rabatten anzulegen.

11.2.4 Maßnahme 4
Artenschutzrechtliche Maßnahme - Aufhängen von Nistkästen

Auf dem Flurstück 26/2, Flur 51, in der Gemarkung Wallau sind 10 Nistkästen als Ersatz für vorhandene Nistkästen im Plangebiet in vorhandenen Bäumen anzubringen.

Weiterhin ist ein Nistkasten für den Turmfalken, z.B. auf einen Holzmast, aufzustellen.

12. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

12.1 Flächen für Wald

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begrünung baulicher Anlagen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1. Dachform und Dachneigung bei Hauptbaukörpern

In allen Plangebieten sind zulässig:
geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10°- 40°

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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

1.3 Farbgestaltung der Dacheindeckung

In den Plangebieten sind Dacheindeckungen in grauen, schwarzen oder dunkelbraunen Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen vor Fassaden mit den Haupthauseingängen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Entlang anderer Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe 1,80 m zulässig.

Zulässig sind grundsätzlich:

- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm, mit Ausnahme entlang der Grenzen zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecke

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Panelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Darüber hinaus nicht zulässige im Bereich des Überschwemmungsgebietes:

- Mauersockel, Mauern sowie Hochwasserverdrängende Einfriedungen jeglicher Art

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder zu umpflanzen.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstückszufahren und - wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Es sind, soweit versickerungstechnisch möglich, wasserdurchlässige Oberflächen zu verwenden.

An geplante öffentliche Verkehrsflächen angrenzendes Gelände ist niveaugleich an die Verkehrsfläche anzuschließen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Kubatur
Doppelhaushälften und Reihenhäuser sollen mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhengleichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Traufilinien gestaltet werden.

Material und Farbgestaltung
Das Material und die Farbgebung von Fassaden und Dacheindeckung soll aufeinander abgestimmt werden.

2. Denkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bodendenkmäler bekannt. Daher sind vor Ausführung der Arbeiten archäologische Probegrabungen bzw. eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe erforderlich. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksarchäologen (Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege) Verbindung aufzunehmen.

3. 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 IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (Dez. IV/Wi 41.1) zu informieren.

4. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim wird verwiesen.

5. Kriminalprävention

Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen:
www.beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de

6. Hessisches Wassergesetz

Hochbauten, Zäune, oder Erhöhungen des Geländeniveaus sind im Überschwemmungsgebiet nur nach der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich. (§ 23 Abs. 4 HWG)

7. Schutz von Vogel- und Fledermausarten

Es wird empfohlen, Schutzmaßnahmen für Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten umzusetzen:
- Außenverkleidung von Fassaden mit für Fledermäuse zugänglichen Spalträumen (Spaltbreite 1,5 bis 3cm)
- Anbringen von Halbhöhlen-Vogelnistkästen und Fledermauskästen
- Naturnahe, blütenreiche Gartengestaltung zur Steigerung der Insektenvielfalt

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.März 2005 (GVBl.I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.Dezember 2011 (GVBl.I, S. 786)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Neufassung vom 15.Januar 2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.Dezember 2010 (GVBl. I S. 549)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 05.September 1986 (GVBl. I S.270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 29.09.2012

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 04.01.2013

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.12.2012

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 04.01.2013 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom . 14.01. bis 08.02.2013

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 18.02.2014

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 12.02.2014 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.02.2014 in der Zeit vom 24.02. bis 24.03.2014

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2014

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

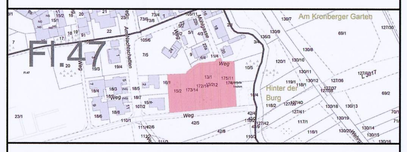
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2014 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 10. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 13. JUNI 2014

Hofheim am Taunus, den 13. JUNI 2014 — KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS — Erster Stadtrat

Stand der Plangrundlage (Kataster): 27.05.2014



STADT HOFHEIM A.TS.

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AM NACHTSCHATTEN"

PLAN-Nr. 2	M. 1:500/2.000	AZ. S 611/12 S611\Zeich\Anzeige\Rechtsplan\S611red07

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
11.10.2012	UH	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
24.10.2012	UH	Baumscheiben / Hinweis Stellplatzsatzung
10.12.2012	UH	Externe Ausgleichsfläche WA-Gebiet
22.05.2013	UH	Alternativplanung
06.02.2014	UH	Alternativplanung
02.06.2014	UH	Anzeigefassung

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10
TEL.: 069 / 78 88 28
E-MAIL:
60439 FRANKFURT
FAX: 069 / 7 89 62 46
info@planergruppeasl.de