

Nutzungsschablonen

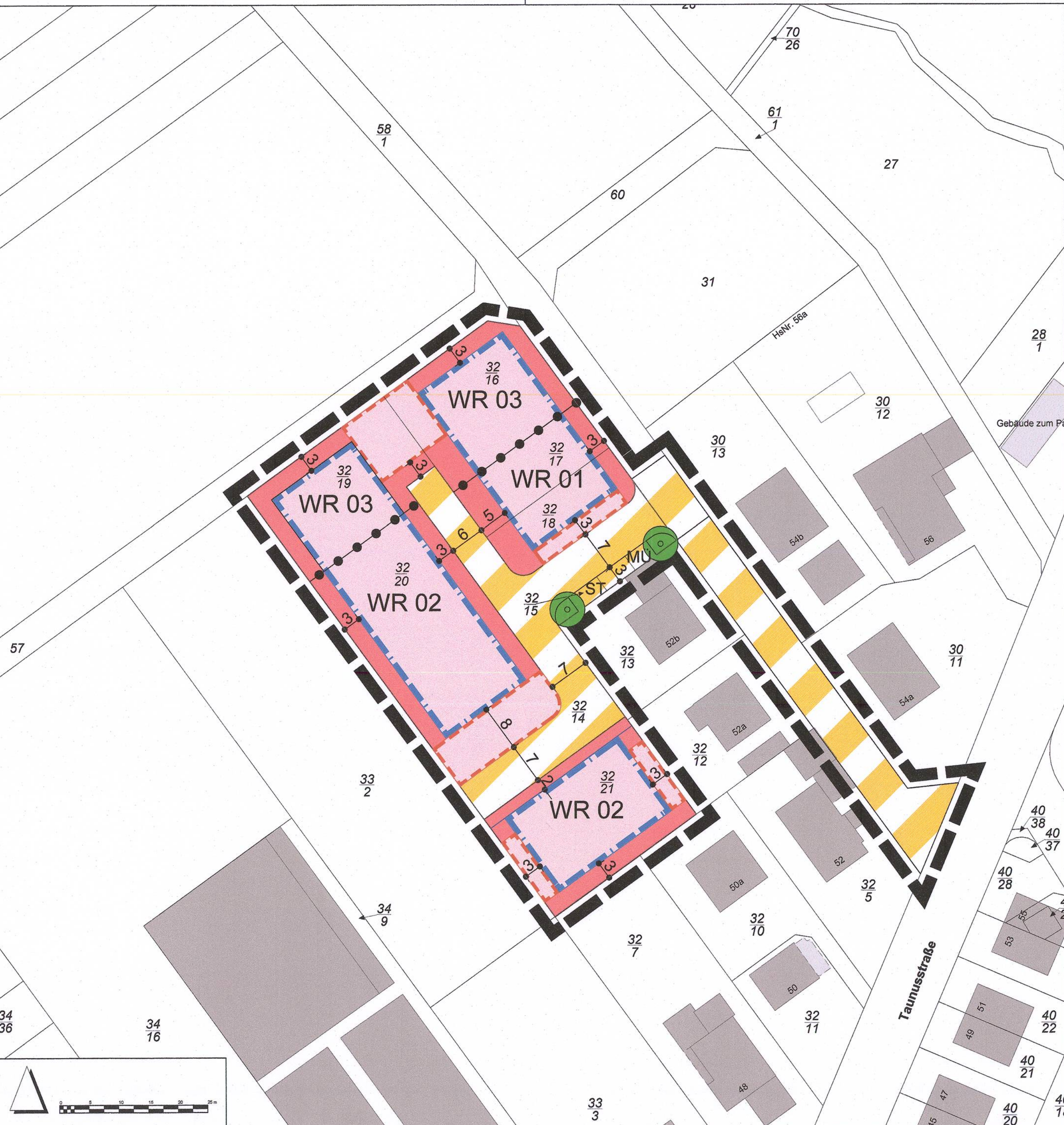
PLANGEBIET WR 01		PLANGEBIET WR 02		PLANGEBIET WR 03	
MIT BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSENBÄU.	MIT BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSENBÄU.	MIT BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSENBÄU.
WR	II	WR	II	WR	II
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
GRZ (2)	WOHNHEIFZTEN	GRZ (2)	WOHNHEIFZTEN	GRZ (2)	WOHNHEIFZTEN
0,7	1 WE	0,7	1 WE	0,7	2 WE
BAUWEISE	BAUWEISE	BAUWEISE	BAUWEISE	BAUWEISE	BAUWEISE
o.	ED	o.	DH	o.	E
TRAUFGHÖHE	FIRSTHÖHE	TRAUFGHÖHE	FIRSTHÖHE	TRAUFGHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,5 m über OK VVF	FH = max. 11,0 m über OK VVF	TH = max. 7,5 m über OK VVF	FH = max. 11,0 m über OK VVF	TH = max. 7,5 m über OK VVF	FH = max. 11,0 m über OK VVF

Zeichen der Katastergrundlage

	Flurnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung von Plangebiet mit unterschiedlichen Arten und Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)
	Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)



B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)**
 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne des § 19 Abs. 4 (GRZ (2)) sind auf Grundlage des § 19 Absatz 4 Satz 3 festgesetzt (s. Nutzungsschablonen).
- Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**
 (weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. E)
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 zugeordnet. Im Fall von Eckgrundstücken ist jeweils der niedrigst liegende Punkt der niedrigst liegenden zuzuordnenden Verkehrsfläche maßgebend.
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 22 BauNVO)**
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Sammelplatz für Müllabholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgränzung für Flächen für oberirdische Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bauweisen (§ 22 BauNVO)
 Innerhalb den verschiedenen Plangebiet sind offene Bauweisen definiert.
Offene Bauweise
 Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind je nach Plangebiet Einzel- oder Doppelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen sowie Einzelhäuser (s. Nutzungsschablonen).
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Innerhalb der Plangebiets sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt (s. Nutzungsschablonen).
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
 Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.
 Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen (§14 BauNVO)
 Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Anpflanzung von Straßenbäumen
 Für die im Bebauungsplan zur Anpflanzung dargestellten Bäume gilt die Pflanzauswahlhilfe 1. Die Bäume sind mindestens in der Pflanzqualität Stü 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 10 m², das Mindestvolumen 15 m³. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

- Pflanzliste 1:**
 Carpinus betulus "Frans Fontaine" - Hainbuche
 Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 Sorbus aria "Magnifica" - Mehlbeere
 Ulmus hollandica "Lobell" - Ulme
- Bepflanzungen von Gartenflächen**
 Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies- / Splitt oder Schotter hergestellt werden.
 Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.
 Pro Grundstück bzw. Wohngebäude sind innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch oder ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m² mindestens 2 heimische Sträucher oder ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlhilfe 2 anzupflanzen.
 Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Stü 14 - 16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen.
- Pflanzliste 2**
 Bäume:
 2. Ordnung
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Sorbus aucuparia - Mehlbeere
 Obstbaum Hochstamm - Eberesche
 3. Ordnung
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Malus sylvestris - Holzapfel
 Pyrus communis - Holzbirne
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aria - Echte Mehlbeere
 Obstbaum Hochstamm

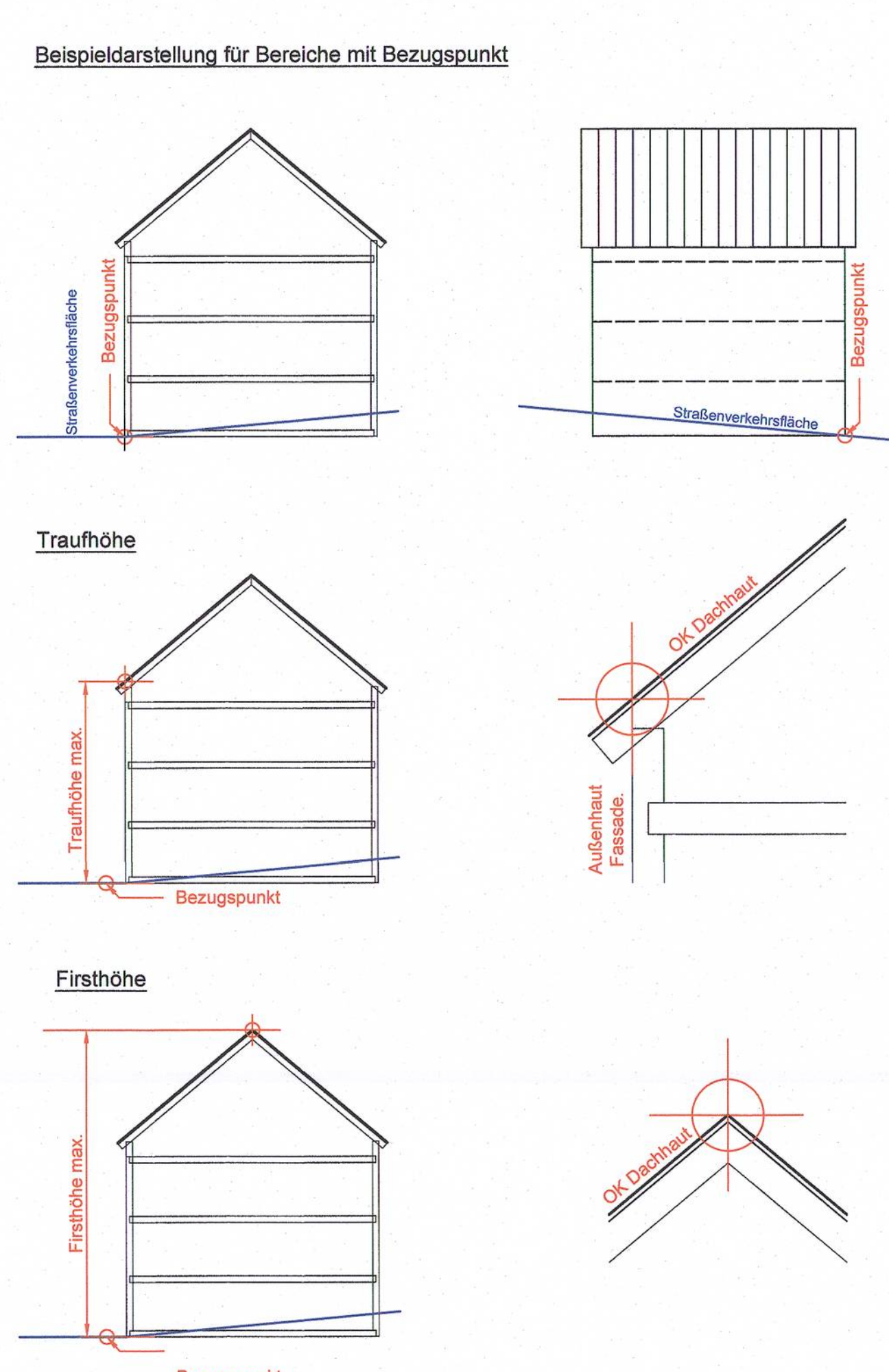
C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGB)
- Gebäudegestaltung**
Dacheinigungen
 Bei Hauptbaukörpern sind zulässig:
 - geneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 45°.
 - Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.
 - Farbgestaltung der Dacheindeckung**
 In den Plangebiet sind Dacheindeckungen in grauen oder dunkelbraunen Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engoblierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
 Garagen und Carports sind zu begrünen (s. auch Pkt. 7, Planungsrechtliche Festsetzungen).
 - Einfriedigungen**
 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
 Entlang anderer Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
Zulässig sind grundsätzlich:
 - Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm
 - offen wirkende Metall- oder Holzläune
 - Maschendrahtläune in Kombination mit Hecken
 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - blickdichte Einfriedigungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
 - Einfriedigungen aus Betonformsteinen
 - Mülltonnenstandplätze**
 Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder zu umpflanzen.
 - Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Es sind, soweit versickerungstechnisch möglich, wasserundurchlässige Oberflächen zu verwenden.
 An geplante öffentliche Verkehrsflächen angrenzendes Gelände ist niveaugleich an die Verkehrsfläche anzuschließen.

D Hinweise und Empfehlungen

- 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 Baugeländes der Rotationszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen. Zur Berücksichtigung von Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden wird eine spaltenreiche Fassadengestaltung, z. B. durch Holzverkleidung mit Einschlupfmöglichkeiten, empfohlen.
- Denkmalschutz**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdgrünarbeiten bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Abfallwirtschaft**
 Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Bepflanzung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Bepflanzungsumfang ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden.
- 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 Materialien 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 einzubauen.
- Kriminalprävention:**
 Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.
- Kampfmittelräumung**
 Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsperrung nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

E Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen



F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
 vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Baunutzungsverordnung (BaUNVO)**
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzielenverordnung (PlanZV)**
 vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
 vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
 in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
 vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
 in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes 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 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
 vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

Verfahrensdaten

- Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 30.10.2019 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 05.06.2020 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 10.06.2020 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 05.06.2020 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 15.09.2020 bis 10.07.2021 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 08.02.2021 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 09.12.2020 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 05.02.2021 in der Zeit vom 15.02.2021 bis 16.03.2021 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2021 Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2021 beschlossen Hofheim am Taunus, den 18. Aug. 2021
- Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.08.2021 Hofheim am Taunus, den 13. Aug. 2021
- Stand der Planungsgrundlage (Kataster): 11.05.2021



STADT HOFHEIM AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 147-1 "NORDÖSTLICH DER OBEREN TAUNUSSTRASSE"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr.	M. 1: 500	AZ. S 682/19	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
27.01.2021	UH / RA	Abwägungen §§ 3.1 und 4.1 BauGB	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
18.05.2021	UH / RA	Abwägungen §§ 3.2 und 4.2 BauGB	