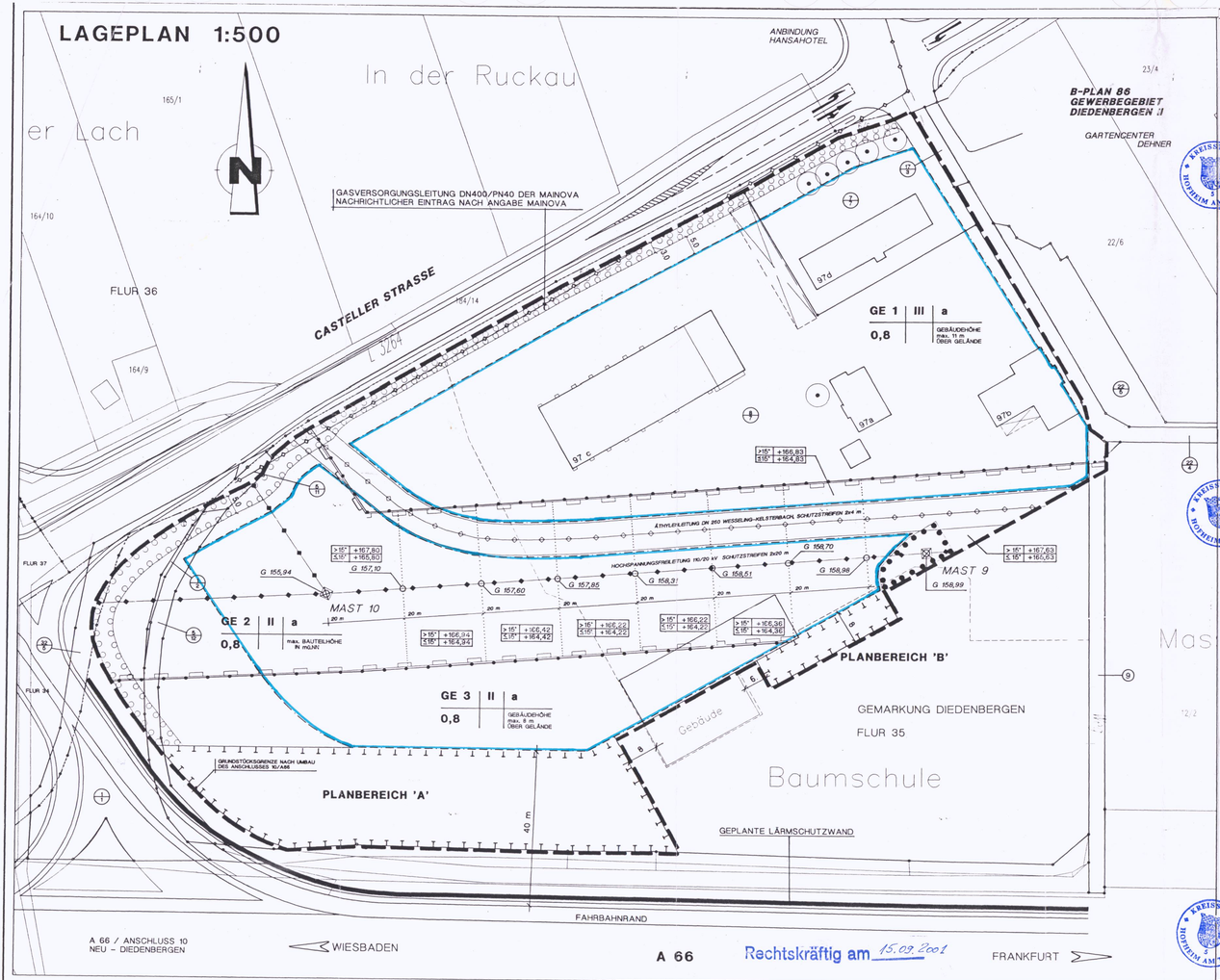
LAGEPLAN 1:500



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanskonzept Nr. 122 „Gewerbegebiet Diedenbergen III„ - Teile der Flurm 35 und 27, Gemarkung Diedenbergen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) HBauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in derzeit geltender Fassung.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Lagerhäuser und Lagerhallen, die als selbständige Anlagen und Einrichtungen anzusehen sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Gewerbegebiet (1): III als Höchstgrenze
Gewerbegebiet (2) und (3): II als Höchstgrenze

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe (mit Ausnahme von techn. Aufbauten,etc.) beträgt im Gewerbegebiet (1): 11 m über der natürlichen Geländeoberfläche
Gewerbegebiet (2): Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ergibt sich die max. Bauhöhe (max. Gebäudehöhe einschließlich techn. Aufbauten) aus den jeweiligen Sicherheitsabständen zum Strombeter wie in der Planzeichnung festgesetzt. Der erforderliche Schutzabstand zur Hochspannungsleitung beträgt 20 m. Im Bereich des Mastes 9 der Hochspannungsleitung muß der Hochspannungsfreileitung mußt bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° mindestens 5m, bei einer Dachneigung über 15° mindestens 3m betragen und ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
Gewerbegebiet (3): 8 m über dem natürlichen Gelände
Allgemein gilt: Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die max. Gebäudehöhe (GH) wie folgt festgelegt: Maßgeblich ist die tatsächliche mittlere Höhe. Traufhöhe ist die Höhe gemessen von OK natürlichem Gelände im Mittelpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise
Gebäude im Gewerbegebiet sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB i. V Mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sowie Hof-, Zufahrts- und Lagerflächen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Zisternen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer o. ä.) mit einer Dachneigung bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwassersickerfelder bzw. Versickerungseinrichtungen (in Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A 138 Versickerung im vorgesehenen Trennsystem oder Zisterne) zur Ausführung kommen.

5.2 Anlegung und Bepflanzung eines Erdbeckens – Planbereich A

Auf der Fläche des Planbereichs A ist ein Erdbecken mit umlaufender Bepflanzung unter Beachtung folgender Vorgaben anzulegen:

- Größe des Erdbeckens cca. 1400 m².
- Mindestens ein Uferkontur ist in einer Breite von ca. 10 m als Flachufer anzulegen.
- Die Beckensohle ist so zu gestalten, daß im Beckenzentralbereich eine mindestens 100 m² große Fläche entsteht, die ca. 1-2 m stärker eingetieft ist, als der übrige Sohlbereich. Diese Eintiefung ist gegenüber dem Untergrund abzudichten.
- Für Reinigungszwecke ist ein geeigneter Zugang mit Zufahrt vorzusehen.
- Die Abgabe von Wasser für Bewässerungszwecke ist nicht gestattet.
- Das Becken ist auf der vertiefenden Fläche (ca. 1510 m²) mit einer umlaufenden Baum-/Strauchhecke aus Heistern (Anteil 20 %) und Sträuchern (Anteil 80 %) im Raster von 1,20 x 1,20 m zu bepflanzen. Artenauswahl gemäß Artenverwendungsliste 4.

5.3 Planbereich B

Auf der Fläche des Planbereichs B ist eine Bepflanzung unter Beachtung folgender Vorgaben anzulegen:

- Pflanzung einer Baum-/Strauchhecke aus Heistern (Anteil 20 %) und Sträuchern (Anteil 80 %) im Raster von 1,20 x 1,20 m. Artenauswahl gemäß Artenverwendungsliste 3.

5.4 Lichtwerbeanlagen

Lichtwerbeanlagen sind zum Schutz von Vögeln und Insekten nur ausnahmsweise zulässig. Die Verwendung von sogenannten Skybeamern ist ausgeschlossen.

6.0 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

6.1 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Artenverwendungsliste 1 mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen und zu erhalten.

6.2 Auf Stellplatzflächen mit einer Größe von mehr als 1000 qm befestigter Fläche sind die einzelnen Stellplatzreihen durch mind. 2 m breite naturgliedernde Strauch- und Baumpflanzungen gemäß Artenverwendungsliste 1 und 3 voneinander zu trennen.

6.3 Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind durch Strauch- und Baumpflanzungen gemäß Artenverwendungslisten 1 und 3 zu begrünen.

6.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste 3 zu bepflanzen. Die Pflanzung hat als Baum-/Strauchhecke aus Heistern (Anteil 20 %) und Sträuchern (Anteil 80 %) im Raster von 1,20 x 1,20 m zu erfolgen. Vorhandener Bestand wird angerechnet.

6.5 Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch Neupflanzung der gleichen Art oder von Arten der Artenverwendungsliste 1 zu ersetzen.

6.6 Die anzulegende Erschließungsstraße ist mit einer beidseitigen Baumreihe aus schmalkronigen Bäumen gemäß Artenverwendungsliste 2 in einem Abstand von ca. 6 m zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße Hochstamm: 4xv. 20/25

7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GE 2 bezeichnete Fläche des Plangebietes ist mit Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Leitungsträger zu belasten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 87 HBO vom 20.12.1993 (GVBl. S. 655) in derzeit geltender Fassung

1.0 Regenwasserrückhaltung (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist über Rohrleitungen, Gräben, Mulden und besondere Sickerflächen so weit als möglich im Plangebiet zu halten und dort zu versickern und zu verdunsten. Über diese Kapazitäten hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in ein südlich des Plangebietes anzulegendes Erd-Rückhaltebecken (Planbereich A) zu leiten und dort der Versickerung und Verdunstung zuzuführen.
Die zusätzliche Errichtung von Zisternen wird empfohlen.

2.0 Befestigung von Stellplätzen und Verkehrsflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Für Kraftfahrzeugstellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen, wie z. B. Rasengitter-Steinen, Fugenpflaster o. ä. vorzusehen.

3.0 Eingrünung (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 9 (1) HBO sind vollständig gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der jeweiligen Fläche sind Gräser, Stauden und Kleingehölze anzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu mindestens 60 % aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Im Bereich des Mastes 9 der Hochspannungsfreileitung reicht ein kleiner Teil des hier vorhandenen Gehölzbestandes in den Schutzstreifen der Leitungstrasse der Gasleitung.

3.2 Je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein der Größe des jeweiligen Grundstücks angemessener Baum der Artenverwendungsliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

III. Hinweise

1. Der zu einem Bauantrag gehörende Freiflächenplan gem. § 3 Bauvorlagen-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1: 200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
2. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. Der Anfall von offenliegenden Trockenmassen zur Biotopaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nistkästen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen ist anzustreben.
5. Da das Plangebiet zum Lebensraum der Zwergfledermaus gehört, die in der roten Liste enthalten ist und die als Fledermaus generell als geschützte Tierart der FFH-Richtlinie gilt, werden das fachgerechte Anbringen von Fledermauskästen und der Einbau von Fledermausziegeln empfohlen.
6. An der Stelle von Zerrissen sollte bitzerweise Extensivrasen angesät werden, der nicht gedüngt und nicht öfter als fünf Mal jährlich gemäht werden soll.
7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von einer bestätigten Bergbauberechtigung betroffen. Bei Erdarbeiten ist deshalb auf Spuren von ehemaligem Bergbau zu achten.

Artenverwendungslisten

Artenverwendungsliste 1
Bäume
Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v. 16/18

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Steieiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenverwendungsliste 2
Schmalkronige Bäume für den Straßenraum
Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v. 16/18

Acer campestre 'Elsrijk'	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus aria 'Mausolus'	Mehlbeere
Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling'	Eberesche
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde

Artenverwendungsliste 3
Gehölze für Pflanzstäuchen und Eingrünungen
Heister: Mindestpflanzgröße 1 x v; 70/90

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Steieiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher: Mindestpflanzgröße: Leichte Sträucher, 1 x v; 70/90

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Artenverwendungsliste 4
Bepflanzung im Umfeld des Erdbeckens (Planbereich A)
Heister: Mindestpflanzgröße 1 x v; 70/90

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Steieiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher: Mindestpflanzgröße: Leichte Sträucher, 1 x v; 70/90

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2-11 BauNVO

GE 1 Gewerbegebiet 1 (2; 3)

Mass der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

+16° | +166,22 — Höchstzulässige Bauteilhöhe über NN bei einer Dachneigung grösser als 15 °
≤15° | +164,22 — Höchstzulässige Bauteilhöhe über NN bei einer Dachneigung kleiner/gleich 15 °

G 157,10 — Geländehöhe im Bezugspunkt in müNN

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 1/6; 20 u. 25 BauGB

Planbereich 'A', Planbereich 'B'

Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen

Fläche für Anpflanzung u. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen über NN

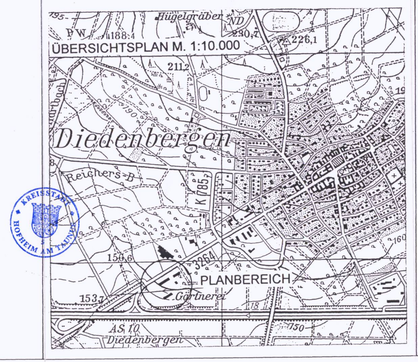
Leitungsrecht/Schutzstreifen

Sonstige Darstellungen

Oberirdische Stromleitung

Unterirdische Fernwasserleitung

9 Flurstücksgrenze/Flurstücksbezeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

1
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters, Stand ~~Monat~~ Jahr 2001 übereinstimmen.
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und vorhandenen baulichen Anlagen im geometrisch ohne Beanstandung. ~~Die Übertragbarkeit von Neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist direkt möglich.~~

Siegel: Hofheim, den 10. Okt. 2001
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises Katasteramt, i.A.:
Lehr, Vermessungsdirektor

2
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung Hofheim am 21. APR. 2001 gefasst und am 9. MAI. 2001 ortsüblich bekannt gemacht. (gemäss § 2 (1) BauGB)

Siegel: Hofheim, den 13. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

3
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gemäss § 4 (1) BauGB ist mit Anschreiben vom 14. MAI. 2001 vollzogen.

Siegel: Hofheim, den 12. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

4
Die Beteiligung der Bürger am Planverfahren gemäss § 3 (1) BauGB erfolgte durch Anhörung in der Zeit vom 13. AUG. 2001 bis 24. AUG. 2001 und Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung.

Siegel: Hofheim, den 12. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

5
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäss § 3 (2) BauGB einschliesslich der Begründung und Anlagen auf Grund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 23. JUL. 2001 hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 3. AUG. 2001 bis 14. MAI 2001 stattgefunden.

Siegel: Hofheim, den 12. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

6
Der Bebauungsplan wurde gemäss § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22. AUG. 2001 als Satzung beschlossen.

Siegel: Hofheim, den 12. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

7
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) wurden gemäss § 5 HGO von der Stadtverordnetenversammlung am 22. AUG. 2001 beschlossen.

Siegel: Hofheim, den 12. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

8
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan einschliesslich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) erfolgte am 14. SEP. 2001

Siegel: Hofheim, den 12. OKT. 2001
Der Magistrat der Stadt Hofheim
Stang, Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN Nr. 122
GEWERBEGEBIET DIEDENBERGEN III

KREISSTADT HOFHEIM/TAUNUS

GEMARKUNG DIEDENBERGEN FLUREN 34 + 35

03/2001

BEARBEITUNG: ING.-BÜRO ERICH HIEN, FELDBERGSTRASSE 26, 65719 HOFHEIM