

# BEBAUUNGSPLAN NR. 94-2

## 'WOHNUNGSFERNE GÄRTEN

### oberhalb der Marxheimer Straße

Der Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Diedenbergen,  
Teilbereiche der Fluren 25 und 34

### LEGENDE

#### VERKEHRSFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**F** Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg  
F Feldweg ungebunden, bewachsen

#### GRÜNFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**WG** Private Grünfläche mit Zweckbestimmung  
WG Wohnungsfürne Gärten

#### ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**●** Bindung für die Erhaltung von Bäumen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
**●●●●●** Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
93/3 Flurstücksnummer

Plangrundlagen:  
- Digitale Auszüge der ALK Daten Hofheim und Stadtteile, erhalten durch die Stadtwerke im Juli 2004  
- Bestandsplan erstellt 1994 von Büro Dr. Birgit Wahmann, 64283 Darmstadt  
- Nachkartierung des Bestandes im Mai 2002 durch Landschaftsarchitektin Anneliese Beck, 65719 Hofheim

M. 1: 1.000



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Wohnungsfürne Gärten gem. § 9 (1) Nr. 15 (BauGB) Private Grünflächen

- In jedem Garten ist nur eine Gartenlaube zulässig
- Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Die Grundstücke dürfen nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc. genutzt werden.

##### 2. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Der Geltungsbereich wird durch bis zu 4,50 m breite, tlw. wassergebundene Feldwege, erschlossen. Diese Wege bleiben in dem vorhandenen Zustand erhalten.
- Die untergeordneten, nicht befestigten Feldwege sind so zu belassen. Sie sind nicht breiter als 3,0 m auszubilden.

##### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Wege und Plätze sind als ungebundene Decken herzustellen.
- Dachflächenwasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu benutzen.
- Das Anpflanzen von Ziersträuchern und -bäumen sowie fremdländischen Gehölzen ist zu unterlassen. Siehe Pflanzliste.
- Die Gärten sind als Nutzgärten zu entwickeln. Der Zierrasenanteil darf 25 v.H. der Gesamtfläche nicht überschreiten.

##### 4. Grünordnerische Festsetzungen

###### 4.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

- Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Maßnahmen, die den Habitus sowie die Vitalität der Bäume beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Baumhecken und Feldgehölze sind zu erhalten. Maßnahmen, die Habitus und Funktionsfähigkeit der Baumhecken und Feldgehölze beeinträchtigen, sind zu unterlassen.
- Empfehlung zur Pflege:
  - Evtl. auftretende Beschädigungen des Kronenbereiches durch Windbruch, Eisregen etc. bei Bäumen sind zu beheben.
  - Feldgehölze und Gebüsche im Wegebereich sind zur Sicherung der Durchfahrt regelmäßig (mind. alle 5 Jahre) zurückzusetzen.
  - Sonstige Feldgehölze und Gebüsche sind spätestens alle 10 Jahre zu verjüngen (ggf. auf den Stock setzen), um ein Auskahlen der Hecken zu verhindern. Zur Vermeidung von Auswirkungen, insbesondere auf die Avifauna, sollten nicht mehr als 20 m durchgehend auf den Stock gesetzt werden. Einzelbäume mit gerüstbildender Funktion (innerhalb des Feldgehölzes) sind zu erhalten und zu entwickeln.

###### 4.2 Neupflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- Entlang der Feldwege zu den Gärten ist eine Baumreihe mit Hochstämmen 2. Ordnung einheimischer, standortgerechter Arten (siehe Liste) zu pflanzen.
- Je angefangene 200 m ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter Obstbaum gem. Pflanzliste (siehe Liste) zu pflanzen.
- Feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Gartenlaube darf folgende Baumaße nicht überschreiten: Hüttengröße: max. 10 qm; Firsthöhe: max. 2,50 m daraus folgt: max. 25 m<sup>2</sup> umbauter Raum
- Je Gartengrundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.
- Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten etc. sind innerhalb der Gartenhütten nicht erlaubt.
- Bauweise der Hütte: einfache Holzbauweise; eine Unterkellerung ist nicht zulässig; Blech- oder Kunststoffeindeckung der Dächer ist nicht zulässig; der Außenstrich hat in gedeckten Erdarbeiten zu erfolgen.
- Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind zu unterlassen.
- Einfriedigungen sind nicht höher als 1,25 m auszubilden, sowie mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m und einheitlich als Maschendrahtzaun auszuführen (auch in Hecken eingewachsen).
- Einfriedigungen sind einheitlich 1,0 m zu Verkehrsflächen zurückzusetzen.
- Sichtschutzeinrichtungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Zulässig ist lebendes Material.

#### Hinweise und nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- Die vorhandenen Erschließungswege bleiben Feldwege, für die kein Anspruch auf Ausbau durch die Stadt Hofheim am Taunus besteht. Auch besteht keine Zulässigkeit des Anschlusses an Kanalisation, öffentlicher Stromversorgung und Telefonanschluss.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Der Geltungsbereich liegt in dem Eisenerzfeld „Tiefe Gräben!“ und dem Braunkohlenfeld „Franz“; somit können Einwirkungen auf die Tagesoberfläche durch diesen alten Bergbau auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

#### Pflanzliste:

- Hochstammbst:**  
- Malus domestica (Apfel)  
- Prunus domestica (Zwetschge)  
- Prunus communis (Birne)

#### Standortgerechte einheimische Laubbäume:

- Juglans regia (Nussbaum)
- Sorbus domestica (Speierling)

#### Standortgerecht einheimische Laubgehölze:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

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

Hofheim am Taunus, den **08. Aug. 2007**. Az.:  
Amt für Bodenmanagement Limburg  
Außenstelle Hofheim



Im Auftrag  
**Bretschneider**  
Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung  
gem. § 2 Abs. 3 BauGB vom 19.02.1992

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.08.1995

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 01.08.1995

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.08.1995  
durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit  
vom 21.08.–18.09.1995

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.12.2005

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2  
BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 14.12.2005  
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 16.12.2005  
in der Zeit vom 02.01.2006 - 03.02.2006

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten -  
Versammlung vom 12.07.2006

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als  
Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom  
12.07.2006 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der  
bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch  
Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.07.2006

Hofheim am Taunus, den **03. Aug. 2007**



**Steng**  
Bürgermeisterin

### ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5.000



Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

**PROJEKT** **Bebauungsplan Nr. 94-2 'Wohnungsfürne Gärten oberhalb der Marxheimer Straße'**  
**Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Diedenbergen**  
**Teilbereiche der Fluren 25 und 34**

**BAUHER:** Stadt Hofheim am Taunus **UNTERSCHRIFT:**

**DATUM:** November 2006 **BEARBEITET:** UK

**MAßSTAB:** 1: 1.000 **PROJEKTNUMMER:** 210 013 - 3

**FILENAME:** 210 013-2 R 94-2 Diedenbergen1 070707.mxd **ALAGE - /BLATTNUMMER:** 2/2

**Umwelt- und Grünplanungsbüro**  
**URSULA KASTNER + MARKUS WARNING**  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN IFLA / BDLA  
KREUZBERGER RING 30 TELEFON: 0611 / 9721172  
D - 65205 WESBADEN TELEFAX: 0611 / 9721173