

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WB Besondere Wohngebiete (§ 44 BauNVO)
 - MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung
 - Gebäudehöhe max. 137,15 m ü. NN Gebäudehöhe bezogen auf NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise - siehe technische Festsetzung
 - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche / Festplatz, Fußgängerbereich / Festplatz
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume anpflanzen
 - Bäume erhalten
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Gebäude Bärenstraße 17
 - Rest der Wasserschuttschleife
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung (Linie) von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - TGA Tiefgarage
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. mit Gehrecht zu besetzte Flächen (vgl. techn. Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 9 BauGB)

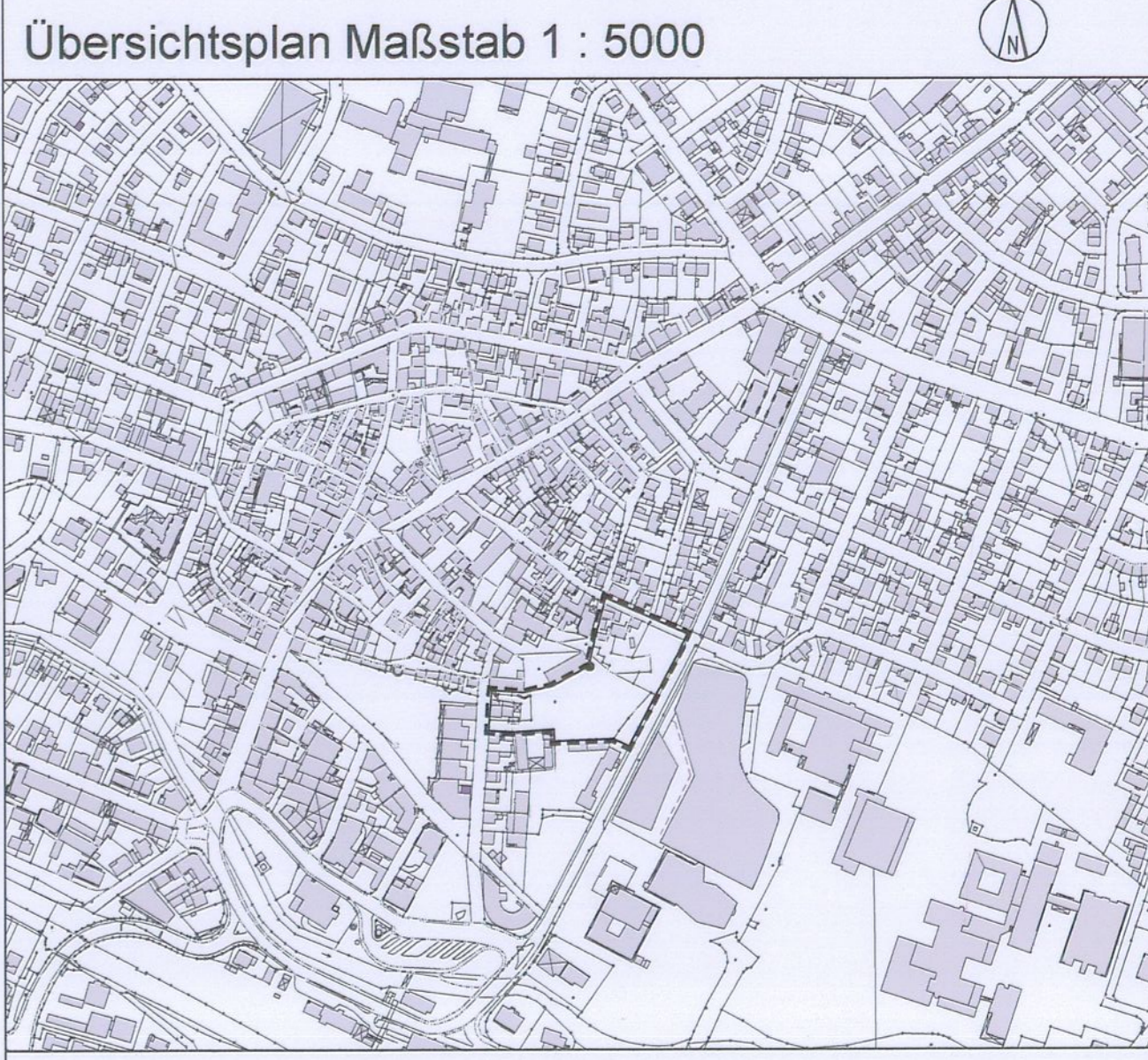
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine Festsetzung als Kerngebiet (MK 1) gem. § 7 BauNVO bzw. Besonderes Wohngebiet (WB 15 und 17) gem. § 44 BauNVO.
 - Im WB 15 und WB 17 sind die nach § 44 (3) Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungsläden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässig sind,
 - Sowie Tankstellen nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
 - Im WB 15 und WB 17 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 44 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB).
 - Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MK 1 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungsläden 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 Bestandteile des Bebauungsplans sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung im MK 1 und WB 15 als Höchstmaß festgesetzt, im WB 17 als zwingende Vorgabe.
 - Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche einer Tiefgarage nicht mitzurechnen ist.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Im WB 17 und MK 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der Grenze zwischen dem WB 17 und MK 1 ist eine Grenzbebauung zulässig. Ansonsten sind im WB 17 und MK 1 Grenzabstände einzuhalten.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und (4) BauNVO sowie § 18 BauNVO)
 - Die maximale Gebäudehöhe wird im MK 1 entsprechend der Planzeichnung auf 137,15 m ü. NN bzw. 134,15 m ü. NN festgesetzt.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen unzulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze nicht in der überbauten Grundstücksfläche nachgewiesen werden können und Form und Größe des Grundstückes eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarnrechtlichen Belange erfordert.
 - Einfahrtsbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Im MK 1 ist die Grundstückszufahrt an der Pfargasse ohne Begrenzung der Zufahrtsbreite zulässig, § 2 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus vom 22.02.1995 kommt insoweit nicht zur Anwendung.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die Beseitigung des vorhandenen Grünbestandes insbesondere in der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage“ südwestlich angrenzend an das MK 1 ist nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar jedes Jahres zulässig.
 - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und zu unterhalten. Neu anzupflanzende Bäume können in ihrem Standort geringfügig (bis zu 5 m) abweichen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird entsprechend der zeichnerischen Festlegung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die genaue Lage der Wegefläche wird erst im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauantragsplanungen bestimmt.
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Für Schlafräume (Bettenträume) sind in den festgesetzten Kerngebieten außer auf der lärmeigewandten (nordöstlichen) Seite schalldämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Außenbelüftung ohne das Öffnen von Fenstern gewährleisten. Bei der Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist (direkt) an der Elisabethenstraße von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 dB(A), Lärmpegelbereich V, auszugehen. Auch bei sonstigen schutzbedürftigen Räumen richten sich die Anforderungen nach der DIN 4109.
 - Festsetzung nach § 42 (3) HWG
 - Gem. § 42 (3) HWG wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser bei Neu- oder Erweiterungsbauten über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten ist. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 lqm horizontal projizierte Dachfläche betragen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 HBO
 - Höhenlage der Gebäude
 - Im WB 15 und WB 17 sind die Gebäude so zu errichten, dass die Erdgeschossfußböden im Mittel max. 0,30 m über der Straßenhöhe liegen. Sofern das Gelände höher liegt als die Straße, ist der Erdgeschossfußboden max. 0,3 m über dem Flächenmittel anzunehmen, der aus den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen gebildet wird.
 - Eingrünung (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen - im Sinne des § 8 HBO sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% der Neupflanzung nicht überschreiten.

Für das Anpflanzen werden folgende Arten empfohlen:

 - a) Bäume: rotblühende Rosskastanie - Aesculus carnea „Brioti“ Spitzahorn - Acer platanoides Hainbuche - Carpinus betulus Säulen-Hainbuche - Carpinus betulus (Fastigiata) Esche - Fraxinus excelsior Blumenesche - Fraxinus ornus Traubeneiche - Quercus petraea Stieleiche - Quercus robur Vogelkirsche - Prunus avium Winterlinde Tilia cordata Zierapfel - Malus (Butterball)

- Sträucher: Feldahorn - Acer campestre Kornelkirsche - Cornus mas Hartnigel - Cornus sanguinea Hasel - Corylus Avellana Liguster - Ligustrum vulgare Schliehe - Prunus spinosa Hundrose - Rosa canina Salweide - Salix caprea Wasserschneeball - viburnum Opulus
- Kletterpflanzen: Selbstklimmer Efeu - Hedera helix Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata "velchii"
- Für Rankgeleite: Bergrebe - Clematis montana Waldrebe - Clematis vitalba Hopfen - Humulus lupulus Geißblatt - Lonicera carolinifolia Blauregen - Wisteria sinensis Kletterfrottenblume - Campis radicans Kletterrosen
- Äußere Gestaltung
 - Im MK 1 wird festgesetzt, dass in Abweichung von der Gestaltungsatzung Altstadt vom 07.11.1991 keine besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Somit ist im MK 1 die Gestaltungsatzung Altstadt nicht anzuwenden. Hinweis: Das Grundstück befindet sich in der denkmalrechtlich Gesamtanlage der Hofheimer Altstadt, die eine Mitwirkung der Denkmalpflege bedingt.



BEBAUUNGSPLAN NR. 61, 1. Änderung "Distrikte A u. C"

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG Hofheim TEILBEREICHE DER FLURE 16,17, 49

HOFHEIM AM TAUNUS

Maßstab: 1 : 500 Mai 2012

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.06.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 19.11.2010 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 19.11.2010 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 24.11.2010 bis 17.12.2010 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 02.11.2011 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 11.11.2011 in der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 9 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2012 beschlossen. Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Stand der Planlegung (Funktorte im Geltungsbereich): November 2011
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2010 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 02.12.2010 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 23.11.2011 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.03.2012 Hofheim am Taunus, den 16.05.2012	Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 25.05.2012 Hofheim am Taunus, den 25.05.2012	