



**Textliche Festsetzungen**

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

In jedem Garten ist nur eine Gartenhütte zulässig, bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.

    - o Sie dient der Aufbewahrung der Gartengeräte.
    - o Sie ist als eingeschossige Bauten in einfacher Holzbauweise auszuführen.
    - o Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
    - o Eine Blech- oder Kunststoffdeckung der Dächer ist unzulässig.
    - o Der Anstrich hat in gedeckten Erdarbeiten zu erfolgen.
    - o Vordächer, überdachte Terrassen und Pergolen sind nicht zulässig.
    - o Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten innerhalb der Gerätehütten sind nicht erlaubt.
    - o Die maximale Hüttengröße beträgt 10 qm; die maximale Firsthöhe 2,50 m. Der umbaute Raum darf somit nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> betragen.
  - Nebenanlagen**
    - o Das Errichten von Kleinbauten zur Haltung von Kleintieren (z. B. Hasenställe etc.) ist genehmigungspflichtig.
  - 1.2 Garagen und Stellplätze**
    - o Die Anlage von Garagen und festen Stellplätzen ist nicht zulässig.
    - o Die Grundstücke dürfen nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge, Bauwagen etc. genutzt werden.
  - 1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
    - o Für die Erschließung der Gartengrundstücke sind die vorhandenen Wirtschaftswege zu nutzen. Diese untergeordneten, nicht befestigten Wirtschaftswege sind nicht breiter als 3,0m auszubilden.
    - o Die Wege bleiben in dem vorhandenen Zustand. Es besteht kein Anspruch auf Ausbau durch die Stadt Hofheim am Taunus.
  - 1.4 Private Grünflächen; Typ Wohnungserne Gärten**
    - o Auf den im Plan eingezeichneten Flächen ist die gärtnerische Nutzung bzw. extensive Streubestattung zulässig.
    - o Gerätehütten sind zulässig. Es gelten die in Punkt 1.1 dargestellten Festsetzungen.
    - o Innerhalb der im Plan dargestellten Abstandslinie von 5 m entlang des westlich der S-Bahntrasse verlaufenden Grabens ist verboten:
      - Die Neuerrichtung oder Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen
      - das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe (keine Komposthaufen, kein mineralischer Kunstdünger und Pestizide)
      - die Umwandlung von Grün- in Ackerland
      - das Anlegen, Erweitern oder die Beseitigung von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Außenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.
    - o Je angefangener Gartengrundfläche von 200 qm ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum (Liste im Anhang) zu pflanzen.
    - o Sämtliche Bepflanzungen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Liste im Anhang) gebunden.
    - o Obstbäume sind zur Erhaltung des Landschaftsbildes zugelassen.
    - o Feuerbrandgefährdete Arten (Liste im Anhang) sind ausgeschlossen.
    - o Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen einheimischer Arten zu ersetzen.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 2.1 Fläche entlang des westlich der S-Bahntrasse verlaufenden Grabens**
    - o Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen entlang des Grabens ist im Planungsgebiet ein Ufersaum von mindestens 5 m zu schaffen.
    - o Abgängige Gehölze sind durch heimische Laubgehölze entsprechend der Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Liste im Anhang) zu ersetzen.
    - o Eine Neuanpflanzung mit Nadelgehölzen, exotischen Gehölzen und feuerbrandgefährdeten Arten (Liste im Anhang) ist nicht zulässig.
    - o Die eingezeichneten vorhandenen markanten Einzelbäume und -gehölze sind zu erhalten, dauernd zu pflegen, zu unterhalten und ggf. zu ersetzen.
    - o Im Bereich der Gartengrundstücke ist bei Flächenbefestigungen ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. Die so befestigte Fläche darf nicht mehr als 10% der Gesamtgrundstücksfläche einnehmen.
    - o Dachflächenwasser der Gartenhütten ist zu sammeln und als Gießwasser zu nutzen.
    - o Der Zierrasenanteil darf 25% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten.
- 3. Hochwasserschutz (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 13 HWG)**
- 3.1 Uferandstreifen**
  - a) Im Uferbereich sind gem. § 14 HWG verboten:
    - o die Neuerrichtung oder Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen
    - o das Lagern von Stoffen, die Wasserqualität gefährden
    - o die Umwandlung von Grün- in Ackerland
    - o das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Außenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.
  - b) Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 28. Januar 1998 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. I S. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - a) Die Gartenläufe darf folgende Baumaße nicht überschreiten:
    - Hüttengröße: max. 10 qm
    - Firsthöhe: max. 2,50 m
    - daraus folgt: max. 25 m<sup>2</sup> umbauter Raum
  - b) Je Gartengrundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.
  - c) Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten etc. sind innerhalb der Gartenhütten nicht erlaubt.
  - d) Bauweise der Hütte: einfache Holzbauweise; eine Unterkellerung ist nicht zulässig; Blech- oder Kunststoffdeckung der Dächer ist nicht zulässig; der Außenanstrich hat in gedeckten Erdarbeiten zu erfolgen.
  - e) Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind zu unterlassen.
  - f) Einfriedungen 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).
  - g) Einfriedungen sind einheitlich 1,0 m zu Verkehrsflächen zurückzusetzen.
  - h) Sichtschutzeinrichtungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Zulässig ist lebendes Material.

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

- a) Die vorhandenen Erschließungswege bleiben Wirtschaftswege, 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.
- b) 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.

Pflanzenliste:	
<b>Bäume:</b>	Feldahorn Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Juglans regia Malus domestica Prunus avium Prunus avium "Plena" Prunus domestica Quercus petraea Quercus robur "Fastigiata" Tilia cordata Tilia platyphyllos
<b>Bümer / Sträucher:</b>	Feldahorn Feldbime Waldrebe Haselnuß Pfaffenhütchen Efeu Liguster Kletternde Heckenkirsche Heckenkirsche Wilder Wein Schlingenkriecher Schlehe Kreuzdorn Faulbaum schwarze Johannisbeere Akeberrose Hundsrose Weinrose vielblütige Rose Hechtrose Kartoffelrose Brombeere Himbeere schwarzer Holunder roter Holunder
<b>Sortenliste Feuerbrand</b>	Adel Raanda Rewena Remo Remo
<b>nicht gefährdet</b>	Birne Harrow Sweet Highland
<b>nur schwach gefährdet</b>	Raglinis Rela
<b>weniger stark befallen</b>	Reka Remura Retina Reinda Renora Martini Jamba Herbstprinz Akmene Olsenburger Brettlacher Champagner Renette Hauxapfel Finkenwerder Prinz Gravensteiner Goldschnecke Gelber Rambour Altlander Plannkuchenapfel Falchs Guld Ingo Maunzen Ontario Rote Schaftsnase Bonnappel Granny Smith Schweizer Glockenapfel Sir Prize Goldener Delicous Goldrenette v. Blenheim Laxton Superb Herrnappel Lombards Cavill Gelber Richard Yvette Jonadel Jonathan Ausbacher Roter Winterprinzapfel Wibers Rambour Lokalsorte Nr.28 Wiltshire Beerbacher Taffetapfel Elstar

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

Hofheim am Taunus, den 18.06.07 Az.: 690500

AMT FÜR BODENMANAGEMENT  
LIMBURG A.D. Lahn

In Auftrag  
Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.02.1992

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 23.12.1992/10.11.1995

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 04.11.1995

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 10.11.1995 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 13.11.1995 bis 11.12.1995

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 16.03.2006

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 15.03.2006 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.03.2006 in der Zeit vom 27.03.2006 bis 05.05.2006

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

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

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

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

Hofheim am Taunus, den 31.05.2007

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 31.05.2007

**LEGENDE**

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1), NR. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg, unbefestigt"

GRÜNFLÄCHEN (§9 (1), NR. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wohnungserne Gärten"

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Bindung für die Erhaltung von Stäuchern

Uferandstreifen min. 5m breit, ab Uferoberkante gemessen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gewässerparzelle

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

**BEBAUUNGSPLAN NR. 102**

**"WOHNUNGSFERNE GÄRTEN - ZWISCHEN NEUEBURGSTRASSE UND DB"**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG LORSBACH

TEILBEREICHE DER FLUREN 8 UND 10

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 30.05.2007

bearbeitet: A.Domke

gezeichnet: S.Hartmann

**HOFHEIM AM TAUNUS**