

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch 1988 in der Fassung vom 27.08.97, BG Bl. I, Seite 2141, IV, mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, BG Bl. I, Seite 132 f., zuletzt geändert am 22.04.1993 (BG Bl. I, Seite 466).

- 1. Die Art der baulichen Nutzung (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 8 BauNVO § 1, Abs. 2 und 3)
1.1 Das Planungsquartier A des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet, WR, ausgewiesen.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden außerdem die Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3, Abs. 4 BauNVO).
2.2 Die Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden des Planungsquartiers A wird auf 2 je Gebäude begrenzt (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6).

3.0 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 2 u. 4)

- 3.1 Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 30% der Gebäudehöhen bis max. 1,00 m (z.B. Erker, Balkone, Treppenvorbauten) zulässig (§ 23, Abs. 3 BauNVO).
3.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Garagen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
3.3 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3.4 Festsetzungen über Maximale Trauf- und Firsthöhen (BauNVO § 16, Abs. 24)
4.1 Im Planungsquartier A wird die max. Firsthöhe mit 7,5 m festgelegt.
4.2 Im Planungsquartier B werden folgende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

Table with 4 columns: Baufenster, Traufhöhe über NN, Firsthöhe über NN, Firsthöhe über NN. Rows include Baufenster 3, 4, 6, 7, 8, 5, 10, 5a, 7.

5.0 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Soweit der Waldabstand in den Planquartieren B und C nach bzw. in Anlehnung an das Forstgesetz nicht eingehalten werden kann, sind Gebäude konstruktiv so auszubilden, daß durch umstürzende Bäume Menschen in den Gebäuden nicht gefährdet werden.

5.2 Im Plangebiet A sind die der Schloßstraße zugewandenen Fenster als Schallschutzfenster der Schutzklasse 3 auszubilden.

6.0 Festsetzungen zum Landschaftsplan (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Planquartier A
Die im Planquartier A festgesetzten Flächen sind mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen.
Es ist mind. 1 großkroniger Laubbau je 80 qm Pflanzfläche anzupflanzen.
Mindestpflanzgröße - Bäume: H, 3xv, mB, STU 14-16
Mindestpflanzgröße - Sträucher: Str, 2xv, h 60-100
Pflanzabstand: 1,25 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke
Hierbei sind ausschließlich Arten gemäß den Pflanzlisten II-IV zu verwenden.

6.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

Die Bäume innerhalb der als "Eichenbestand" gekennzeichneten Fläche sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Eichen sind durch die Neupflanzung von Eichen zu ersetzen. Abgängige sonstiger Gehölzbestand ist durch Neupflanzung gemäß Artenverwendungsliste II zu ersetzen.

6.3 Zuordnungsfestsetzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 135 a-c BauGB):

Die dargestellte Fläche für forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Gemarkung Langenhain, Flur 45, Flurstück 54) ist mit den darauf auszuführenden Maßnahmen den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen zuzuordnen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HGO (Fassung vom 20.12.1993, GV Bl. I, Seite 655)

- 1. Ausgestaltung baulicher Anlagen (HBO § 87, Abs. 1 Nr. 1)
Die Außenfronten der Gebäude dürfen nur mit natürlichen Baustoffen, wie Putz, Ziegel, Holz oder Schiefer verkleidet werden.
2. Im Planungsquartier A sind nur Putzflächen mit einer Neigung von max. 25° zulässig.
3. Die Dachform vom Baukörper 7 ist zu erhalten.
4. In den Planungsquartieren B und C wird die Dachneigung auf max. 16° begrenzt.
5. In den Dachflächen des Planungsquartiers A sind Gauen nicht zulässig.
6. Als Dachdeckungen sind nur dunkelrote, braune oder graue Dachpfannen oder Naturschiefer zu verwenden.
7. Einfriedungen sind nur in Form von Laubhölzchen und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
8. Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrüntem Belichtungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. vorzuziehen.
9. Auf 25 % der Grundstücksfläche sind Sträucher bzw. Kleingehölze (Mindestgröße 2xv, II 60-100) anzupflanzen.
10. Die Anpflanzung von Koniferen ist generell nicht erlaubt.
11. Die Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
12. Die Zufahrtsstraße ist mit Okopflaster zu pflastern.
13. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser der Hauptgebäude ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine, auf dem Grundstück gelegene Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen sollte 20 ltr/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.

14.0 Eingriffsminimierung und -vermeidung bei Baumaßnahmen

- 14.1 Bei allen Baumaßnahmen sind vor Baubeginn die für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung erforderlichen Flächen zu definieren und abzugrenzen.
14.2 Der Oberboden des Plangebietes ist zu sichern.
14.3 Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden vor Baubeginn in einer Stärke von 20 cm abzuschichten und gemäß DIN 18300 zu lagern und zu sichern.
14.4 Waldrandbereiche sind prinzipiell von Lagerflächen freizuhalten.

C. Hinweise:

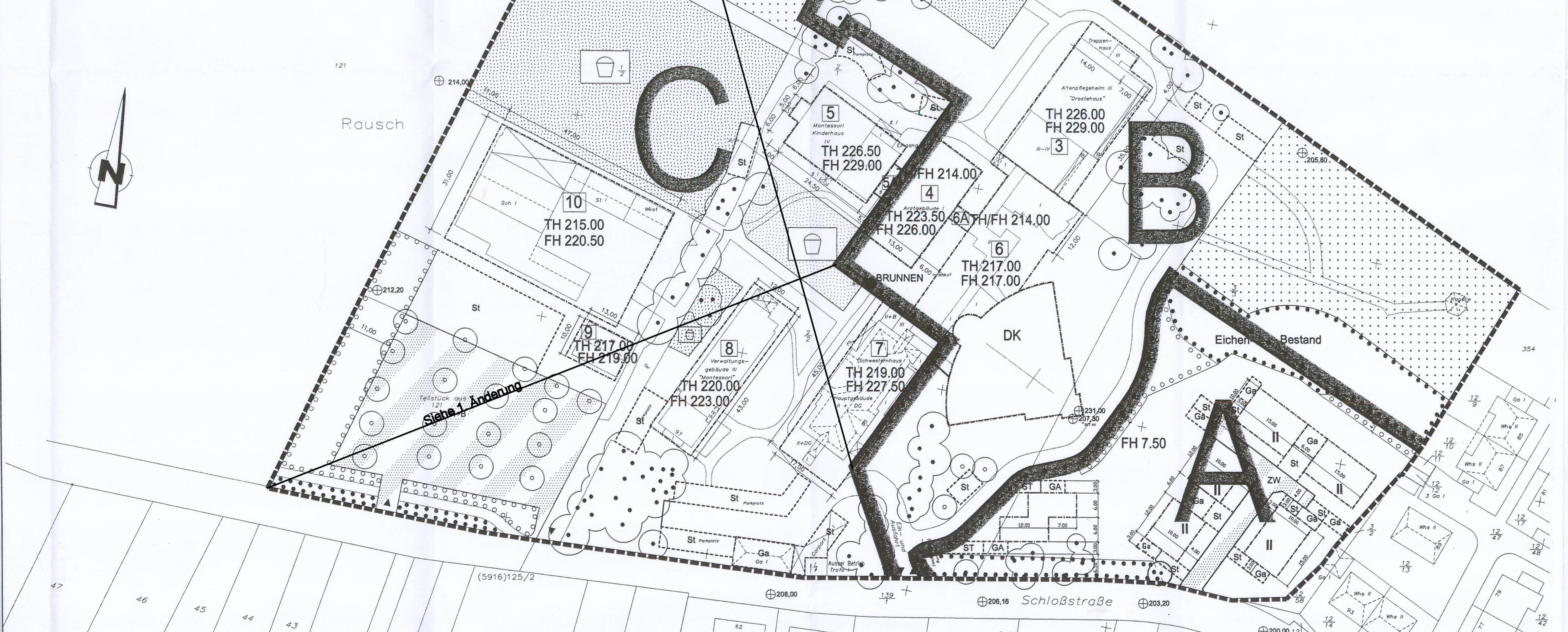
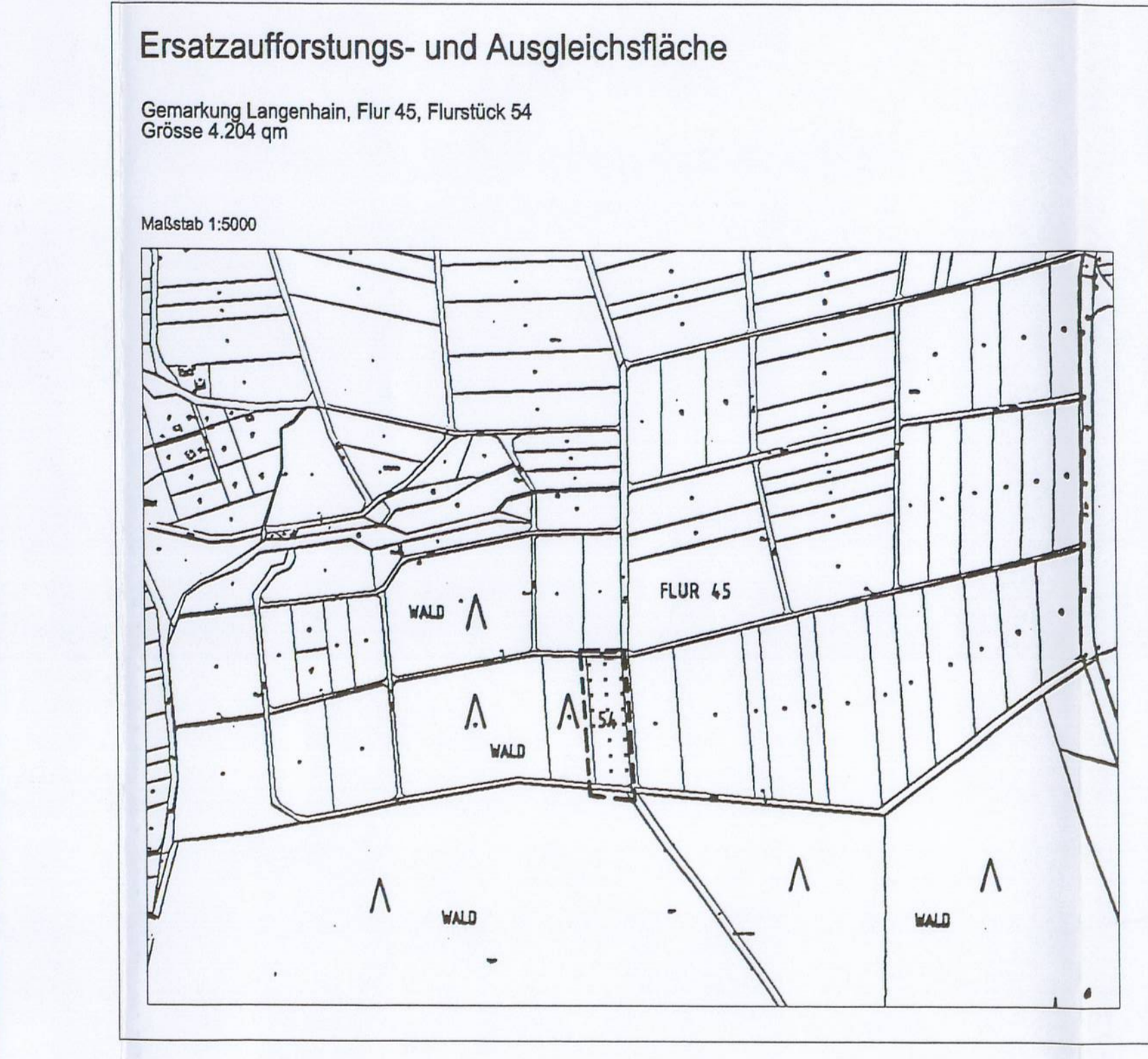
- 1) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2) Im Planbereich Hegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG bei Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Niederlassung Eschborn, Ressort BZN 60 aufzunehmen.
3) Die Anlage von offenerigen Trockenmauern zur Biotopaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen wird empfohlen.
4) Das Plangebiet liegt in der geplanten Schutzzone III, der Brunnen V, VI und VII der Stadt Hofheim.

Artenverwendungslisten

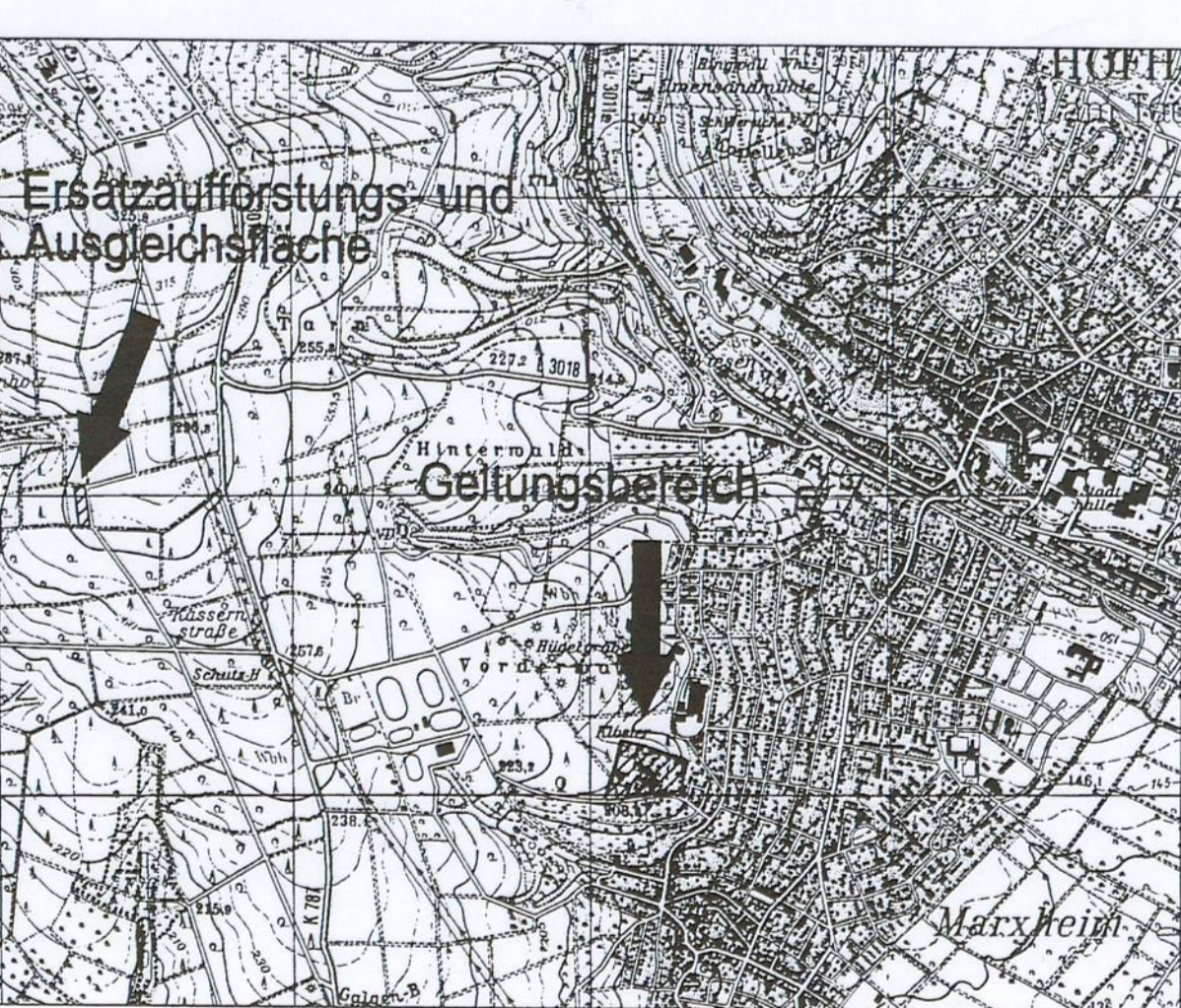
Artenverwendungslisten: Liste I - Kleinstpflanzen (Sedum album, Hedera helix, etc.), Liste II - Großkronige Bäume - Bäume I. Ordnung (Acer pseudoplatanus, etc.), Liste III - Klein- bis mittelkronige Bäume - Bäume 2. Ordnung (Acer campestre, etc.), Liste IV - Sträucher (Acer campestre, Cornus sanguinea, etc.), sowie Hedera helix, Vinca minor.

Verfahrensdocumentation Teilbereich A: Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Includes stamps from Kreisstadt Hofheim a. Ts. and signatures of Bürgermeister Günter Menze.

Verfahrensdocumentation Teilbereich B und C: Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Includes stamps and signatures of Bürgermeister Günter Menze.



Zeichenerklärung: 1. Art der baulichen Nutzung (WR, SO, SZ, GRZ, GFZ, TH, FH), 2. Maß der baulichen Nutzung (II, III, IV, V), 3. Baugrenzen, Bauweise (Baugrenze, Offene Bauweise), 4. Verkehrsflächen (Zwischengasse, Stellplätze, Garagen), 5. Grünflächen (Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Friedhof, Wald), 7. Anlagen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 8. Sonstige Pflanzzeichen (Bäume, Sträucher, etc.).



Kreisstadt Hofheim a. Ts. Bebauungsplan Nr. 117 "Haus vom Guten Hirten" mit integriertem Landschaftsplan. Entwurf M. 1:500. A: Änderungsbereich, B: nachrichtlich, C: nachrichtlich. Kopie. Bearbeitet von Dipl.-Ing. Günter Menze, Architekt Eschborn, Max-Planck-Str. 7. Tel. 06196 41950 Fax 06196 484209. Dipl.-Ing. Theo Stani, Freischaffender Landschaftsarchitekt Schmalweg 17, 65719 Hofheim am Taunus. Tel. 06192 1015 Fax 06192 6427.