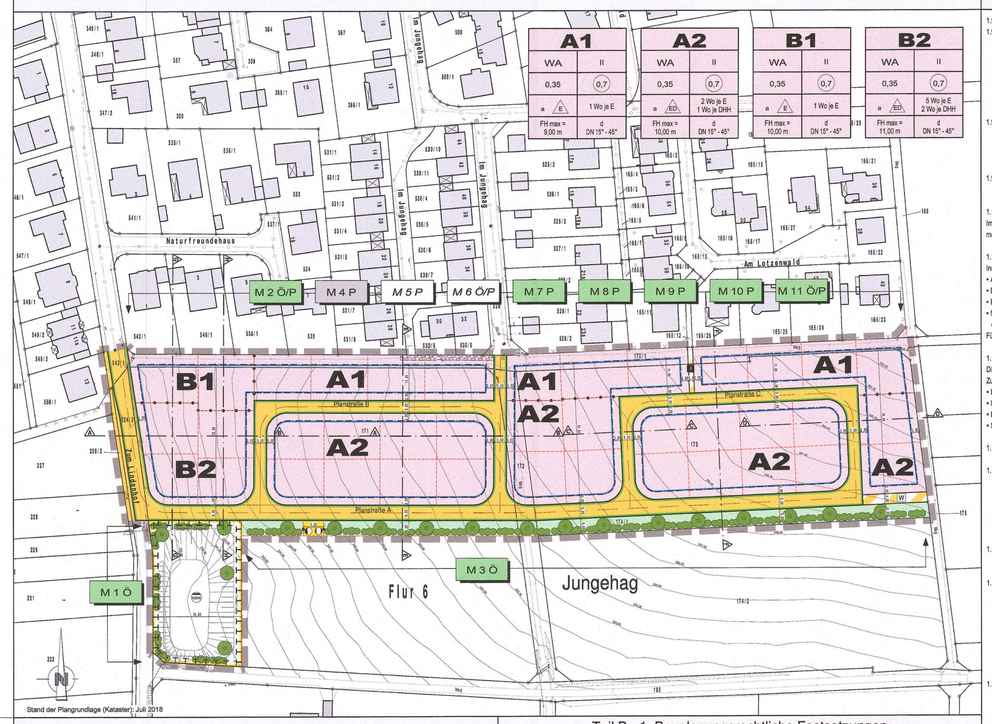
PLANTEIL A - BEBAUUNGSPLAN NR. 132 "JUNGEHAG"



Stand der Plangrundlage (Kataster): Juli 2018

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 0,35 – Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- 0,7 – Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
- 1/2/5 Wo je E, 1/2 Wo je DHH – höchstzulässige Zahl der Wohnungen: 1, 2 bzw. 5 Wo je Einzelhaus (E) / 1 bzw. 2 Wo je Doppelhaushälfte (DHH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- a – abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- E – nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- FH – max. Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- II – max. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- W – Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Nahwärme
- NSW – Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser; generalisiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Hofheim am Taunus (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbaum-Hochstämmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzung standortgerechter Strauchhecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzung standortgerechter Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- M 2 Ö/P – Landespflegerische Maßnahme (Ö: öffentlich / P: privat) mit Maßnahmennummer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a)
- d – Dachform: geneigte Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
- DN – Dachneigung: 15° - 45° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
- M 4 P – Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Kanalschacht (Bestand)
- 250,00 – Höhenlinie mit Höhenangabe
- Grundstücksgrenze (unverbindlicher Vorschlag)
- A – A – Schnittführung
- M 5 P und M 6 Ö/P – Landespflegerische Empfehlungen und Hinweise mit Maßnahmennummer
- 172 – vorh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 5 – vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Hauptabwasserleitung Mischwasser (Bestand)
- Rückhaltebecken - Aufschüttungen und Abgrabungen werden mit Ausführungsplanung festgelegt
- Betriebsweg zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) - textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) - textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) - textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005 S. 142), Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Teil B - 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Bereiche A1, A2, B1 und B2 sind im Planteil A eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,35 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 überschritten werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,7 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit max. II (zwei) festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)
Die maximale Firsthöhe (FH max.) wird entsprechend der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A1 mit 9,00 m, für die Bereiche A2 und B1 mit 10,00 m und für den Bereich B2 mit 11,00 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.
Wenn Abgrabungen vorgenommen werden, gilt als unterer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit dem tiefsten Punkt des veränderten Geländes.
Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
Eine Abgrabung zur Belichtung des Kellergeschosses mit einer Tiefe von max. 2 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenbreite bleibt bei der Bemessung der Firsthöhe außer Betracht.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereiche A1 und B1, sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 20 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereiche A2 und B2, sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 20 m und die straßenseitige Länge einer Doppelhaushälfte max. 10 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
Selbständige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in den Ziffern 1.6 und 1.9 aufgeführt.

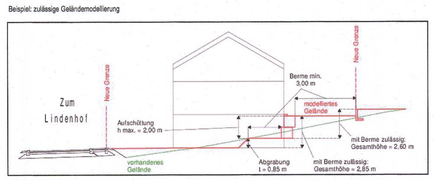
1.6 Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m ist mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze zulässig.
Ein Überschreiten der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen gem. § 6 Abs. 6 HBO (z.B. Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen), die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten, ist mit einem Mindestabstand von 2 m zur Nachbargrenze zulässig.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereiche B1 und B2, sind zur Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung bis zu einer max. Höhe / Tiefe von insgesamt max. 2,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen / Geländeterrassierungen und -befestigungen mit Findlingen, Schotterkörben (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen und Mauerscheiben sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1

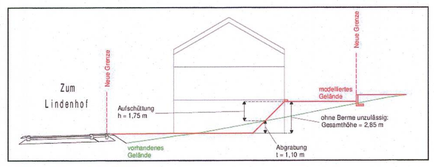
zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen und die Höhenfestsetzung in Ziffer 1.7.2 einhalten.
Bei über- oder hintereinander gestellten Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen mit einer Gesamthöhe von > 2,00 m ist zwischen den Böschungen eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen.

Beispiel: zulässige Geländemodellierung



- Einhaltung der max. Aufschüttung/Abgrabung 2,00 m
- Gesamthöhe der Geländemodellierung > 2,00 m mit dazwischen angelegter Berme zulässig

Beispiel: unzulässige Geländemodellierung:



- Einhaltung der max. Aufschüttung/Abgrabung 2,00 m
- aber Gesamthöhe der Geländemodellierung > 2,00 m ohne Berme unzulässig

1.7.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) haben straßenseitige Geländeterrassierungen mit Findlingen, Schotterkörben (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen und Mauerscheiben einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 0,5 m einzuhalten. Im Bereich zwischen 0,5 m- und 1,0 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sind die straßenseitigen Geländeterrassierungen nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf die Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

1.7.3 Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

1.8 Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Wohnbaugrundstückes, das für eine Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen ist, wird im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereiche A1 und A2, mit 350 m² und in den Bereichen B1 und B2 mit 400 m² festgesetzt.
Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte wird im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereiche A2 und B2, mit 280 m² festgesetzt.
Die Grundstücksgröße eines Einzelhauses darf in allen WA-Bereichen max. 500 m² und die einer Doppelhaushälfte in den WA-Bereichen A2 und B2 max. 400 m² betragen.

Teil B - 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.9 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.9.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist. Garagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Bei alleinig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 1,00 m einzuhalten.
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Neigung von 0 - 25° sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.13.5, Maßnahme M 8 P). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn eine Dachbegrünung nachweislich erhebliche bauliche Mehraufwendungen zur Folge hat, z.B. wenn das Garagendach Teil des Hauptgebäudes ist.

1.9.2 Garten- und Gewächshäuser als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche jedoch unzulässig. Einfriedungen und Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.9.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.10 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereiche A1 und B1, sind je Einzelhaus max. 1 Wohnung und im Bereich A2 je Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich B2, sind je Einzelhaus max. 5 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

1.11 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig:
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung oder Verdunstung von unverschmutztem Niederschlagswasser,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen sowie
- für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erforderlicher Betriebsweg in einer Breite von 3,0 m und dessen Zufahrt (Betriebsweg und -zufahrt sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen herzustellen).

Für Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde notwendig.

1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind im Planteil A dargestellt und festgesetzt. Die Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten.
Zulässig sind
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- befestigte und unbefestigte Wegeflächen,
- Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sowie
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und einer zulässigen Gesamtfläche von max. 300 m².

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Maßnahme M 1 Ö: Die im südwestlichen Geltungsbereich vorgesehene Rückhaltefläche ist in möglichst naturnaher Ausbildung herzustellen:
- Ausbildung in Erdbauweise,
- strukturreiche Beckensohle,
- keine Abdeckung der Sohle mit Oberboden, Entwicklung durch Sukzession.

Entlang der Böschungsoberkante ist eine Anpflanzung von Gehölzen in Form standortgerechter Strauchgruppen (10 Stk.) und 4 kleinkronigen Laubbäumen vorzusehen. Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.

1.13.2 Maßnahme M 2 Ö/P: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

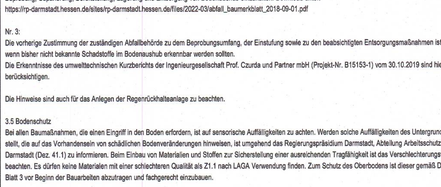
1.13.3 Maßnahme M 3 Ö: Die nicht als Stellflächen vorgesehenen Bereiche der entlang der südlichen Plangebietsgrenze ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, naturnah zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
Hierzu sind Gehölze aus standortgerechten Gehölzarten und eine mindestens einreihige Strauchhecke entlang der südlichen Grenze aus standortgerechten Sträuchern gem. der angegebenen Gehölzliste auf einer Gesamtfläche von mindestens 300 m² auszubilden.
In den Flächen zwischen einzelnen Stellplätzen bzw. Stellplatzgruppen ist eine Reihe aus kleinkronigen Laubbäumen gem. beigefügter Gehölzliste anzupflanzen.
Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer kraut- und blütenreichen, standortgerechten Saatmischung anzusäen und zu einer extensiv gepflegten Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln.

1.13.4 Maßnahme M 7 P: Das auf den befestigten Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen, Mulden, Gräben, Rigolen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (begrünte Dachflächen sind hiervon ausgenommen) bereitgestellt werden kann. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Rückhalteanlagen können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch kombiniert werden.

1.13.5 Maßnahme M 8 P: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Neigung von 0 - 25° sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Ausnahmen hiervon sind ebenso in Textfestsetzung Ziffer 1.9.1 aufgeführt.

1.13.6 Maßnahme M 9 P: Eine Versiegelung sowie eine flächenhafte Gestaltung mit mineralischem Substrat (sog. Stein- bzw. Kiesgärten) der gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 2.6 gärtnerisch anzulegenden unbebauten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

1.13.7 Maßnahme M 10 P (Artenschutzrechtliche Erfordernisse i.V.m. § 44 ff. BNatSchG): Im Vorfeld der Baumaßnahme ist die Notwendigkeit der nachfolgend beschriebenen potenziellen Vermeidungsmaßnahme von einem Fachgutachter vor Ort zu überprüfen. Wird eine Notwendigkeit gesehen, ist während der Bauphase entlang der Grundstücksgrenzen der angrenzenden Hausgärten sowie entlang der Feuchtwiese des Talraumes an der Straße „Zum Linderhof" ein Reptilienschutzzaun von 1,0 m Höhe anzulegen (rosa Linie in nachfolgender Abbildung), dessen Fuß mit Erde zu überschütten ist. Die genaue Art, Lage und Ausführung der Vermeidungsmaßnahme ist im Vorfeld durch den Fachgutachter vor Baubeginn abzustimmen, auszuarbeiten und im Zuge der Baumaßnahme zu überwachen.



Bei einer Herrichtung des Baufeldes im Herbst/Winter (wie als Vermeidungsmaßnahme M 6 Ö/P hinsichtlich der Vogelwelt vorgesehen, siehe Teil B, Ziffer 3.16.2), ist durch eine Umweltbaubegleitung (Fachperson Reptilienschutz) vorab zu prüfen, ob potenzielle Winterquartiere der Barrenringelnatter betroffen sein können (z.B. Baue von Kleinsäugern, Hohlräume im Boden, Kompost, Steinhaufen etc.). Ist dies der Fall, sind die weiteren Schritte bzw. evtl. notwendig werdende Maßnahmen durch die Fachperson zu prüfen und ggf. festzulegen.

1.13.8 Maßnahme M 11 Ö/P: Im Plangebiet sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

Teil B - 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachform und Dachneigung
Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Für Dachgauben, Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

2.3 Dacheindeckung
Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie sowie extensive Dachbegrünung zulässig.

2.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind in transparenter Form herzustellen, eine Hintergrünung transparenter Einfriedungen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen (ggf. incl. Sockelmauer) darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern zum Zwecke der Grundstücksbegradigung sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf die Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig.

2.5 Stellplätze für Sammelbehälter
Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

2.6 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
Maßnahme M 4 P: Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 15 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen, insbesondere entlang von Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft. Für einen angepflanzten Laubbaum-Hochstamm ist ein Flächenansatz von 10-15 m² (gem. der ungefähren zukünftigen Kronenüberdeckung) anzusetzen. Es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus der Gehölzliste im Anhang auszuwählen.
Auf jedem Grundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub-(Obst-)Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise Bäume II. Ordnung aus der beigefügten Gehölzliste (s. Teil B, Ziffer 3.17) auszuwählen.
Alle Pflanzungen sind spätestens im folgenden Jahr der Baufertigstellung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Teil B - 3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Notwendige Anzahl von Stellplätzen
Es gilt die Satzung der Kreisstadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

3.2 Drainagewasser
Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt.

3.3 Rückstauebene
Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.4 Erdaushub
Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von aufgesetzten Mulden und Rückhalteflächen). Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist unverzüglich ein Gutachter hinzuzuziehen.
Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen, ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial" vom 17.04.2014 (StAnz 10/2014 S. 211ff.) zu Grunde zu legen.
Aufgrund der Erkenntnisse des umweltechnischen Kurzberichts der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (Projekt-Nr. B15153-1) vom 30.10.2019 sind nachfolgende, vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung IV Umwelt Wiesbaden - mitgeteilte Punkte, zu beachten:

Nr. 1:
Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie LAGA PN 98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98, Download unter <https://www.laga-online.de/documents/himweise_pn98_stand_2019_mai_1554665128.pdf>) zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 (LAGA M20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen/Reststoffen - Technische Regeln) zu untersuchen.
Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor