



Stadt Hofheim am Taunus

**Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“
Teilbereich B**

Textliche Festsetzungen . **Vorentwurf
18. September 2023**

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maß der baulichen Nutzung	3
2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ).....	3
2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	4
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
4 Abstandsflächen	4
5 Verkehrsflächen.....	4
6 Stellplätze und Abstellplätze	5
7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	5
8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
8.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	5
8.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden.....	5
8.3 Insektenfreundliche Außenebeleuchtung.....	6
8.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung	6
8.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	6
8.6 Allgemeine Bestimmungen.....	6
8.7 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführen befestigter Flächen	7
9 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.....	7
Teil B . Örtliche Bauvorschriften	7
Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	7

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

Mischgebiet (MI)

[wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO; § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Im urbanen Gebiet (MU) werden für die Baufelder BF 1 bis BF 7 die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) jeweils als Höchstmaß festgesetzt:

	BF 1	BF 2.1	BF 2.2	BF 2.3	BF 3	BF 4.1	BF 4.2	BF 5	BF 6	BF 7
GR max.	1.110 m ²	1.120 m ²	1.700 m ²	1.700 m ²	3.000 m ²	1.810 m ²	710 m ²	1.900 m ²	2.510 m ²	600 m ²
GF max.	5.540 m ²	3.160 m ²	5.840 m ²	5.890 m ²	14.830 m ²	6.390 m ²	2.760 m ²	9.480 m ²	12.570 m ²	1.810 m ²

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise überschritten werden, sofern und so weit die zulässige Geschossfläche (GF) nicht überschritten wird.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die hergestellte Gebäudehöhe kann durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Technikeinhausungen, Aufzugsüberfahrten) überschritten werden.

Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht. Von der Festsetzung ausgenommen sind technisch oder funktional notwendige Erschließungsanlagen (z. B. Treppenhäuser, Abluftanlagen).

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen eine Höhe von maximal 1,75 m über der Oberkante der Attika haben. Der Mindestabstand zur Außenkante des Daches entspricht der Höhe der Anlage.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:

- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zur Fassadenbegrünung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
- zu Sonnenschutz Zwecken (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.

Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone und vergleichbare Anbauten um bis zu 2,0 m in der Tiefe überschritten werden, sofern mindestens 1,5 m Abstand zu privaten Nachbargrenzen eingehalten wird.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen mit einer Fläche von jeweils maximal 24 m² überschritten werden.

4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „G + R“ – Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit – dürfen ausnahmsweise mit Kraftfahrzeugen befahren werden, soweit keine andere Möglichkeit der Anbindung an die Hattersheimer Straße besteht.

6 Stellplätze und Abstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Begriffsbestimmungen im Sinne der folgenden Festsetzungen

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).
- Carports sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.
- Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, Car, TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ebenerdige Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig.

Tiefgaragen (TGa) im Sinne dieser Festsetzung sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Abstellplätze für Fahrräder

Abstellplätze sind mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen im gesamten Plangebiet zulässig.

7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauNVO)

Auf den Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen.

Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Belichtungen, Terrassen und notwendige technische Anlagen sind von der Verpflichtung ausgenommen.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Maßnahmen zum Artenschutz

[Wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt.]

8.2 Reduktion der Spiegelungswirkung von Fassaden

Spiegelnde und großflächige, transparente Gebäudeteile sind mit für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, transluzente, mattierte oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster,

Streifen) strukturierte Glasflächen oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Größere Glasflächen ohne Untergliederung und Überdeckverglasungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und flächenbezogen untergeordnet sind.

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

8.3 Insektenfreundliche Außenebeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

In begründeten Ausnahmefällen wie der Verkehrssicherungspflicht oder so weit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur möglich. Diese ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

8.4 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 65 oder heller sein; alternativ muss der Hellbezugswert (HBW) mindestens 35 betragen.¹ Untergeordnete Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind von der Festsetzung ausgenommen.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

[Die Festsetzungen werden nach Ausarbeitung des Freiraumkonzepts ergänzt.]

8.6 Allgemeine Bestimmungen

Qualitätsbestimmungen

- Laubbäume I. Ordnung: Mindeststammumfang 20–25 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Laubbäume II. und III. Ordnung: Mindeststammumfang 18–20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3–5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100–150 cm.

Sonstige Bestimmungen

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.

¹ Die Farbnamen des RAL Design Systems sind auf der Herstellerseite zu finden: <https://www.ral-farben.de/ral-design-system-plus-farbnamen-de.pdf>
Ein tabellarischer Vergleich der RAL Design Farben bzw. Farbnummern und der korrespondierenden Hellbezugswerte kann unter <https://www.ral-farben.de/downloads> heruntergeladen werden.

Der Standort zeichnerisch festgesetzter Bäume zur Neupflanzung darf um bis zu 5 m verschoben werden, sofern technische oder gestalterische Gründe, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m³ aufweisen.

Alle Anpflanzungen sowie die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den obenstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

8.7 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführen befestigter Flächen

Das Niederschlagswasser von Gebäuden sowie von Erschließungsflächen, Wegen und Plätzen ist zurückzuhalten, in Zisternen oder vergleichbare Retentionsanlagen einzuleiten, so weit wie möglich für die Bewässerung der Außenanlagen oder als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden zu verwenden und anschließend örtlich zur Versickerung zu bringen.

Erschließungsflächen, Wege und Plätze, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

9 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Die sogenannten „Örtlichen Bauvorschriften“ erstrecken sich in der Regel auf Gestaltungsvorgaben für Gebäude und Nebenanlagen, können aber auch Festsetzungen zur Anzahl von Stellplätzen für Kfz oder Abstellplätzen für Fahrräder beinhalten. Über die Erforderlichkeit gestalterischer Bestimmungen kann im weiteren Planungsverfahren entschieden werden.

[Wird im laufenden Verfahren nachgetragen.]

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

[Wird im laufenden Verfahren nachgetragen.]

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

[Wird im laufenden Verfahren nachgetragen.]

**Stadt.
Quartier**

18. September 2023

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels