



Tafeliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 „Westlich des Bussardweges“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung vom 23.01.1996 (BGBl. S. 132) in der derzeit geltenden Fassung

Bauliche Nutzung der Grundstücke

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Für die reinen Wohngebiete wird keine Nutzungsbeschränkung festgesetzt.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Verwendung der FFG-Fläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Kindergarten).

2. Begrenzung der Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den reinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 WE begrenzt.

3. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

FFGWRWA II	höchstens II – Vollgeschosse
WA	zweingliedrig II – Vollgeschosse
WA	mindestens II – Vollgeschosse

4. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 BauNVO)
Die max. Traufhöhe (Schrittpunkt Außenwand Dachhaut über natürl. Gelände im Mittel) wird bei II – zugehörigen Vollgeschossen mit 7,50 m festgesetzt.
Bei Gelände im Terrain gilt die mittlere Traufhöhe. Traufhöhe ist die Höhe gemessen von GK nächster Gelände im Mittel bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5. Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für das WA-Gebiet am Ländchesweg wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise mit der Zielsetzung festgesetzt, dass Hausgruppen über 50 m Länge zulässig sind. Für die sonstigen Wohngebiete (WRWA) wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Bebauungsplan ist nordöstlich des Ländcheswegs eine Fläche mit Vorkühnung zum Schutz vor Geräuschen festgesetzt. Bei der Bebauung dieser Fläche ist folgendes zu beachten:
Nach dem schalltechnischen Gutachten des TÜV-Rheinland beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel an der straßenmöglichen Baugrenze parallel zur K 785: 55-60 dB (A), teilweise 60-65 dB (A) bei Tag und Nacht (Ausgabe November 1999) ist dieses Gebiet den Lärmpegelbereichen II und III zuzurechnen.
Die Luftschallminderung der Außenwände von Außenluftströmungen in Wohnungen darf demnach gem. Tabelle 5, Spalte 4 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9, Nr. 1, w. 38 dB (Bereich II) nicht unterschreiten.
Die Außenbauteile für Außenluft- und Schallschäume (Wände, Fenster, Balkontüre, Dachbühnen etc.) sind darauf auszubauen, daß die o.g. Anforderung insgesamt eingehalten wird.
Daneben ist festzusetzen, daß Schlafräume zur lüftungswärmeisolierten Seite angeordnet oder mit einer fensterunabhängigen schallgedämmten und lärmarmen Lüftung ausgestattet werden müssen.
Hinweis: Sofern eine Lüftungsanlage in Frage kommt, kann diese zusätzlich im Sinne der WSVO um eine Wärmerückgewinnung ausgestattet werden.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und zum öffentlichen Straßenraum hin nach den jeweils geltenden länderspezifischen Vorschriften bzw. dem Vorwissen der Stadt Hofheim zulässig. Zur freien Einfahrt ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Die Anlage von Zisternen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

8. Bepflanzungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Im Bereich der allgemeinen Wohnfläche nordöstlich des Ländcheswegs wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend der zwischenzeitlichen Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Die genaue Lage wird im Zusammenhang mit der Erstellung der baulichen Planung für die Erschließung der Baugebiete bestimmt.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

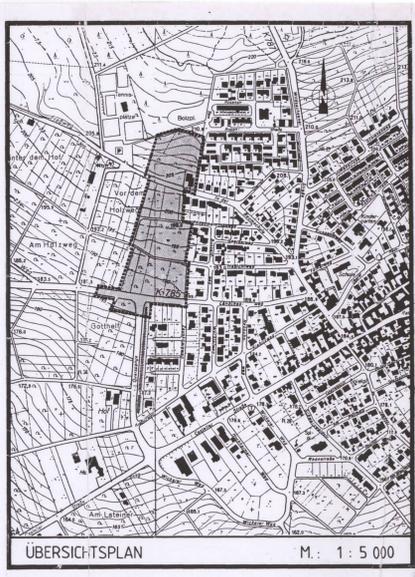
9.1 Anlage von Streubäumen – Planbereich A
Auf den Flurstücken 10, 11, 12, 14 und 19 in der Gemarkung Diedenbergen sind extensive Streubäume unter Beachtung nachfolgender Vorgaben:
- Verzicht auf Blöckel- und Döngelteilensatz;
- zweimalige Mahdjahr hat zu erfolgen (alternativ dazu ist eine Beweidung in extensiver Form möglich);
- anfallendes Schnittgut ist zu entfernen;
- die restlichen vier Obstbäume sind einer Pflege zu unterziehen (ein Baumchnitt ist dringend erforderlich);
- ergänzend sind weitere Obstbäume zu pflanzen und bei Bedarf zu ersetzen (Hochstämme / Alte Sorten / Mindestgröße 8-10 cm Stammumfang);
- in einem Abstand von 8-10 m sind insgesamt sieben Baumreihen mit einem Baumabstand von ebenfalls 8-10 m anzulegen, somit werden insgesamt ca. 50 Neuanpflanzungen erforderlich;
- temporär ist über den Zeitraum der Neuanlage ein Zaun für den Schutz vor Wildschäden aufzustellen;
- anzulegen.
Auswahlliste der Arten (zu Planbereich A und B):

Apfelarten	Birnensorten
Baumanna Renette	Amala Butterbirne
Bokapsel	Gute Grube
Danziger Kantapfel	Gute Luise von Avranich
Guldbaum Renette	Hofbäume
Winter-Schönmarmelade	Pastoretz
Graue französische Renette	Gelbrot Butterbirne
Jacob Leibel	
Landsberger Renette	
Schöner von Biskop	

Pflanzensorten und Mirabellen
Eiliger Früchtleinige
Große grüne Rauselrose
Häselwägelche
Mirabelle von Nancy

9.2 Umsetzung in extensive Nutzung (ökologischer Landbau) – Anlagen einer Streubäume – Planbereich B
Das derzeit intensiv genutzte Grundstück (Malsacker), Flurstück 27, Flur 42 in der Gemarkung Wallau ist in der Bewirtschaftung unter Beachtung nachfolgender Vorgaben:
- extensive Bewirtschaftung;
- weitgehender Verzicht auf Blöckel- und Herbizidteilensatz; entsprechend der Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft ökologischer Landbau;
- begrünter Einsatz von Düngemitteln (Verzicht auf mineralischen Düngemitteln);
- wechselnde vielgestaltige Fruchtfolgen mit bodenfruchtbarkeitsmehrenden Früchten (z. B. mehrlähriger Futterbau mit Bodennutz);
- Entwicklung eines Ackerandstreifers in einer Breite von 2,0 m (entw. der weibl., nord- und süd- Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Flurstücken);
- zu verhindern:
- Weiden ist auf dem bet. Teil des Grundstückes ein ca. 15 m breiter und 90 m langer Streifen, parallel zum Feldweg verlaufend, mit Obstbäumen entsprechend der o.g. Antriebsart im Abstand von 10 m unter Beachtung nachstehender Vorgaben;
- Entwicklung von artenreichem Grünland (ruderaler Weide) durch Einsatz mit einer naturnahen, artenreichen Saatmischung;
- Entwicklung möglicher Schnittmahd (Alternativ: Beweidung);
- nur zweimalige Mahdjahr hat zu erfolgen (alternativ dazu ist eine Beweidung in extensiver Form möglich);
- eine Düngung bzw. eine Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt;
- Sicherung durch eine einjährige Fertigstellungs- sowie eine zweijährigen Entwicklungsphase zu bepflanzen bzw. anzulegen.

9.3 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Planbereich C
Der auf dem Grundstück in der Flur 36, Flurstück 39 vorhandene Speierling (Sitta europaea) ist durch Umformung in die Streubäume auf dem Grundstück 89/1, Flur 34 in der Gemarkung Marzheim zu integrieren.



Übersichtsplan
M.: 1 : 5 000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 1. Dez. 1999 übereinstimmen.

Veröffentlichungsbescheinigung vom
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Im Auftrag
Vermessungsdezernat

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 vom Stadtbaumeister der Stadt Hofheim am Taunus
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Aufstellungsbescheid der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.03.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 26.02.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 01.03.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 08.03.1999 bis 14.04.1999 durch Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Offenlegung des Plankonzeptes einzahl. Begründung gem. § 2 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 25.08.1999 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 03.09.1999 in der Zeit vom 13.09.1999 bis 15.10.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 12.08.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsauflagen) als Satzung gem. § 5 H30 in der Stadtverordneten - Versammlung vom 15.08.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

Angezeigt gem. § 11 BauGB
Darmstadt, den 2.8.1999

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsauflagen) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.08.1999
Hofheim am Taunus, den 2.8.1999

BEBAUUNGSPLAN NR. 106
„WESTLICH DES
BUSSARDWEGES“
DER KREISSTADT HOFHEIM A. TS

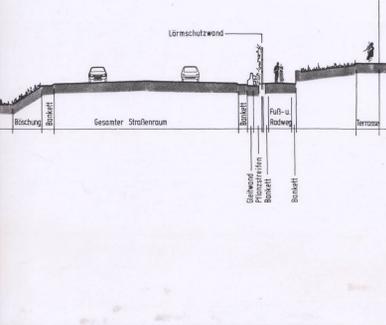
GEMARKUNG DIEDENBERGEN
TEILE DER FLUREN 25 und 36

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB.- PLANES
- BAUGEBIET
- BAULINIE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- WR II BAUGEBIET ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,4 BAUGEBIET GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 BAUGEBIET BAUWEISE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, ZWECKBESTIMMUNG SP/EL/PLATZ
- II / III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE / ZWINGEND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ABWEICHENDE BAUWEISE
- OFFENE BAUWEISE
- BEREICH FÜR BESONDERE BAULICHE MASSNAHMEN
- MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, STRASSENABGRENZUNGSLINIE, FUSSGÄNGERBEREICH, BÖSCHUNG.
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- LÄRMSCHUTZWAND
- BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRT
- TRAFOSTATION
- WALDABSTANDSGRENZE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
- PLANZEICHEN MIT HINWEISCHARAKTER
- GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABEN
- FLURGRENZE
- VERMESSUNG IN METERN
- VORH. BAULICHE ANLAGEN
- MÖGLICHE BAULICHE ANLAGEN
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
- PRIVATE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN IM BAUGEBIET WA
- GEPLANTE GARAGEN / STELLPLATZFLÄCHEN

GEPLANTES STRASSEN- u. GELÄNDEPROFIL
IM BEREICH DER SCHNITTLINIE A-A

M.: 1 : 200



Rechtskräftig am 18.12.99

M.: 1 : 500