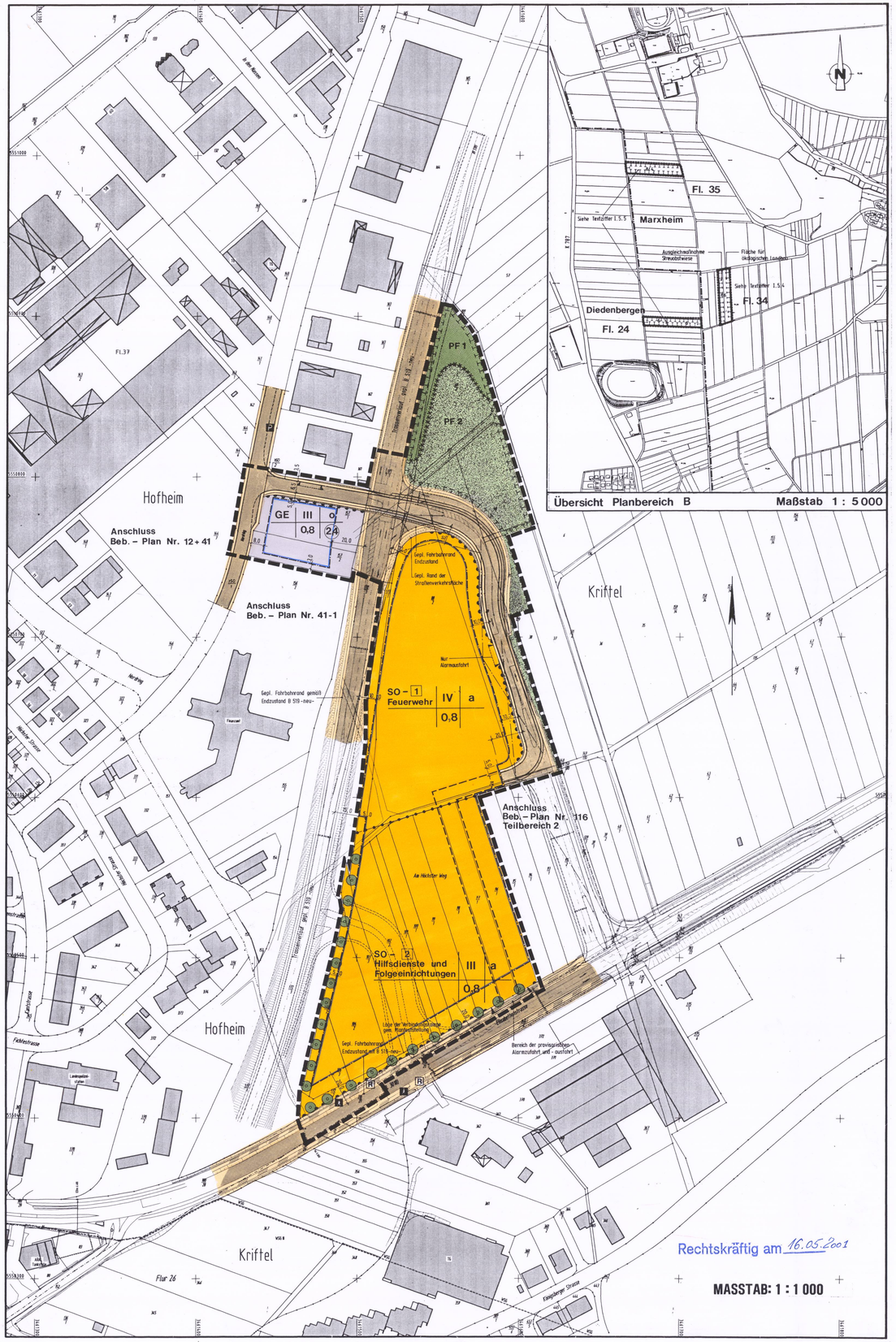


Übersicht Planbereich B Maßstab 1 : 5000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 116 „Feuerwehrstation - Hofheim", Teile der Flur 37, Gemarkung Hofheim,

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in derzeit geltender Fassung.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (1) – Feuerwehrstation (§ 10 BauNVO)
Sondergebiet (2) – Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen (§ 10 BauNVO)

1.1.1 In der mit Ziffer (1) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Nutzung: Hauptstützpunkt - Feuerwehr und Verwaltung zulässig.

In der mit Ziffer (2) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Einrichtungen für weitere technische Hilfsdienste sowie Folgeeinrichtungen, Übungsgelände / -gebäude, Gebäude für Hilfsdienste, Stellplatzanlagen, Personalwohnungen für Bediensteete der Feuerwache und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.
Die Zahl der Wohneinheiten für die Personalwohnungen der Bediensteten der Feuerwache wird auf 20 WE begrenzt. Je weiterer technischer Einrichtung ist je eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Lagerhäuser und Lagerhallen, die als selbständige Anlagen und Einrichtungen anzusehen sind, sind gemäß § 1, Abs. 4,5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

Sondergebiet (1) : IV als Höchstgrenze
Sondergebiet (2) :Gewerbegebiet III als Höchstgrenze

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die max. Gebäudehöhe (mit Ausnahme von techn. Aufbauten,etc.) beträgt im
Sondergebiet (1) = 18,0 m und
Sondergebiet (2) = 15,0 m über natürlichem Gelände
(Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die max. Gebäudehöhe = max. Firsthöhe)

Der notwendige Schlauchturm der Hauptstützpunkt - Feuerwehr darf ausnahmsweise eine Höhe von 30 m über natürlichem Gelände = 169,50 m ü. NN aufweisen.
Die Einschränkung der Schlauchturmhöhe gilt nicht für techn. Aufbauten (Antennen, akustische Signalanlagen etc.)

2.2.2 Für die Baufläche im Gewerbegebiet (GE) wird die Außenwandhöhe bis Anschnitt Außenwand/Dachhaut auf max. 10 m über der Erschließungsstraße (Nordring), gemessen in Grundstücksmitte, festgesetzt.
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die max. Firsthöhe auf 15,0 m begrenzt.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Abweichende Bauweise
Gebäude im SO (1)- und SO (2) Gebiet sind mit Grenzabstand zu errichten.
Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

3.1.2 offene Bauweise
Für die Fläche im GE-Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen bis 50 m sind zulässig.

4.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Zulässig sind Hof- und Zufahrtsflächen.
Im Baugebiet (SO-2) sind auf der nichtüberbaubaren Fläche entlang des Fahrbahnrandes zur Zeilsheimer Straße Stellplätze mit einem Mindestabstand von 10,0m zum Fahrbahnrand zulässig.
Die Anlage von Zisternen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

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

5.1 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer o. ä.) mit einer Dachneigung bis 20 ° sind mit einer extensiven / intensiven Dachbegrünung zu versehen.
Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwassermückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen i. S. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer II. 2.0 zur Ausführung kommen.

5.2 Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der mit (PF 1) gekennzeichneten Fläche ein Gehölzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in dichter Bepflanzung auszuführen.
Dabei sind auf 100 qm Pflanzfläche 1 Baum und 49 Sträucher (Arten entsprechend der Artenliste unter Punkt II. 4.2) zu pflanzen und zu pflegen

5.3 Auf den mit (PF 2) gekennzeichneten Flächen ist eine Einsaat als Gräser – Kräuter – Wiese durchzuführen.

5.4 Anlegung einer Streuobstwiese – Planbereich B

Auf dem Flurstück 86, Flur 34, in der Gemarkung Marxheim ist eine Streuobstwiese mit einer Flächengröße von 1.900 qm unter Beachtung nachfolgender Vorgaben:

- Verzicht auf Biozid – und Düngemitteleinsatz,
- zweimalige Mahd/Jahr hat zu erfolgen (alternativ dazu ist eine Beweidung in extensiver Form möglich),
- das anfallende Schnittgut ist zu entfernen,
- abgängige Bäume sind zu ersetzen,
- die Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Mindestgröße von 8-10 cm Stammumfang anzupflanzen. Verwendet werden sollen sogenannte Alte Sorten,
- gegebenenfalls muß temporär über den Zeitraum der Neuanlage ein Zaun für den Schutz vor Wildverbiß aufgestellt werden,

anzulegen.

Auswahlliste der Arten:

Apfelsorten:	Birnensorten:
Baumanns Renette	Amalis Butterbirne
Bokenapfel	Gute Graue
Danziger Kantapfel	Gute Luise von Avranches
Geflammter Kardinal	Hofratsbirne
Winter – Goldparmäne	Pastorenbirne
Graue französische Renette	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	
Landsberger Renette	
Kirschsorten:	**Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen**
Große Schwarze Knorpelkirsche	Eßlinger Frühzwetschge
Coburger Mai-Herzkirsche	Große grüne Reneclaude
Lauermannskirsche	Hauszwetschge
Schattenmorelle	Mirabelle von Nancy
Süße Frühweichsel	

5.5 Extensivierung von Ackerflächen in ökologischen Landbau – Planbereich B

Die derzeit intensiv genutzten Grundstücke in der Gemarkung Diedenbergen, Flur 24, Flurstücke 5 und 6 und der Gemarkung Marxheim, Flur 35, Flurstück 8/4 sowie der verbleibenden Restfläche des Flurstückes 86 in der Flur 34 sind in der Bewirtschaftung unter Beachtung nachfolgender Vorgaben :

- extensive Bewirtschaftung,
- weitgehender Verzicht auf Biozid- und Herbizideinsatz,
- begrenzter Einsatz von Düngemittel (Verzicht auf mineralischen Düngestickstoff),
- wechselnde vielgestaltigen Fruchtfolgen mit bodenfruchtbarkeitsmehrenden Früchten (z. B. mehrjähriger Futterbau mit Bodenruhe)
- Entwicklung eines Ackerrandstreifens in einer Breite von 2,0 m (entlang der angrenzenden Feldwegeflächen),

zu verändern.

6.0 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

6.1 Auf den Stellplatzflächen ist für jeweils 6 Stellplätze ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl hierzu:

Spitzahorn	Acer platonoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus exelsior
Stieleiche	Quercus robur

6.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes SO (2) sind der entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der L 3018 und entlang des westlichen Baugebietsrandes in einem Abstand von ca. 15 m alleeartig Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden.

schmalkronige Arten		großkronige Arten	
Feldahorn	Acer campstre	Kaiserlinde	Tilia x intermedia „Pallida"
Baumhasel	Corylus avellana	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Mehlbeere	Sorbus intermedia	Spitzahorn	Acer platanoides
Apfeldorn	Crataegus „Carrierei"	Esche	Fraxinus exelsior
Rotdorn	Crataegus „Paul x Scarlet"		

6.3 Anrechnung von Gehölzen und Bäumen

- Neuanpflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 – 3,0 m bzw.
- einem Stammumfang von mind. 16-18 cm oder Obsthochstämme.
- Neuanpflanzung von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm .

6.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfdm.

Selbstklimmer		Mit Kletterhilfe		
Parthenocissus quinquefolia	Clematis in Arten	Waldrebe		
Parthenocissus Veitschii	Wilder Wein	Clematis montana	Bergwaldrebe	
Hedera helix	Wilder Wein	Lonicera in Arten	Geißblatt	
	Efeu	Polygonum aubertii	Knöterich	
		Wisteria sinensis	Blauregen	

6.5 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit (bezeichnete Fläche im südlichen Teil der Sondergebietsbauflächen auf den Parzellen 88/2 tw., 115/2 tw. und 97/11 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hofheim und sonstiger Versorgungsträger zu belasten. Die genaue Lage wird im Zusammenhang mit der Erstellung der baureifen Planung für die Erschliessung der Baugebiete bestimmt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 87 HBO vom 20.12.1993 (GVBl. S. 655) in derzeit geltender Fassung

1. Äußere Gestaltung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässige Dachformen im GE – Gebiet sind Flach- und Satteldächer. Ausnahmsweise kann auch ein Mansarrendach errichtet werden, wenn es sich hierbei um das 3. Vollgeschoß handelt.

2.0 Regenwasserrückhaltung (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Zisternenfassungsvermögen muß 13,5 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40% reduziert werden (5,4 l/qm). Für 8,1 l/qm ist in Anwendung des ATV Arbeitsblattes A 138 Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (bei Flächenversickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone).

3.0 Befestigung von Stellplätzen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Für Kraftfahrzeugstellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen, wie z. B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster o. ä. vorzusehen.

4.0 Eingrünung (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Festsetzungen für das Baugebiet SO 2

4.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 9 (1) HBO sind zumindest 80 v. H. gärtnerisch mit standortgerechten und heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

4.2 Für die Befestigung der zu verbleibenden max. 20 v. H. Grundstücksfreiflächen dürfen ausschließlich nur wasserdurchlässige Materialien (wie z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteinpflaster oder wassergebundene Decken) zur Ausführung kommen.

Festsetzung für das Baugebiet SO 1

4.3 Sämtliche, nicht baulich genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

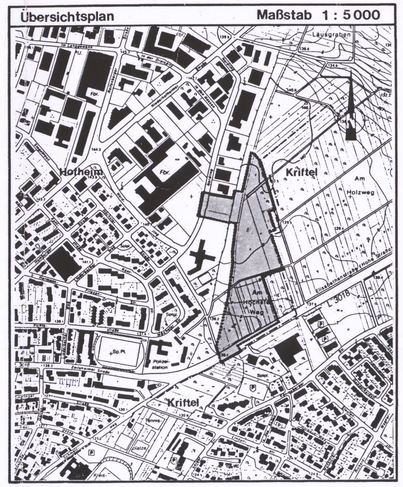
Bäume		Sträucher	
Spitzahorn	Acer plantonoides	Feldahorn	Acer campestre
Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Baumhasel	Corylus colurna	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Esche	Fraxinus exelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Warnuß	Jugians regia	Heckenkirsche	Lonicera in Sorten
Vogelkirsche	Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia	Strauchweide	Salix in Arten
Winterlinde	Tilia cordata		
Elsbeere	Sorbus torminalis		
Mehlbeere	Sorbus aria		
Eibe	Taxus baccata		

Die Auswahl von Pflanzen hat so zu erfolgen, daß auf jedem Grundstück pro angefangenen 200 qm Grundstücksfreifläche mind. ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, gepflanzt wird.

III. Hinweise

1. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gem. § 3 Bauvorlagen-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowe entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
2. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens und sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. Die Einrichtung eines BHKW wird empfohlen.
5. Die Anlage von offenfugigen Trockenmauern zur Biotopaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen wird empfohlen.
Bei der Errichtung von Hochbauten ist der Einbau von Fledermausziegeln zu prüfen.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ~~nach dem Stand vom .....~~ übereinstimmt.

~~Vervielfältigungsgenehmigung vom .....~~

Hofheim am Taunus, den 17. Mai 2001 Az.:
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Im Auftrag
Leitr
Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 27. AUG. 1997 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Baudirektor

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
vom 17. MAI 1999
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 19. MAI 2000
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben
vom 31. MAI 2001
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB
durch eine Informationsveranstaltung am 15. JULI 2000 **sowie**
durch Anhörung in der Zeit vom 23. MAI 2000 **bis** 23. JUNI 2000 **durch**
Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 27. MAI 1999
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 26. MAI 2000 **in der Zeit vom** 8. OKT. 2000 **bis** 8. NOV. 2000
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 21. FEB. 2001
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 21. FEB. 2001
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 15. MAI 2001
Hofheim am Taunus, den 16. MAI 2001
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 116

TEILBEREICH 1

„FEUERWEHRSTATION – HOFHEIM"

DER KREISSTADT HOFHEIM A. TS.

GEMARKUNG HOFHEIM
TEILE DER FLUR 37

Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

- SO - 1 Sondergebiet, Zweckbestimmung Feuerwehr
- SO - 2 Sondergebiet Zweckbestimmung Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen
- GE Gewerbegebiet
- III / IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl
- (2,4) Geschoßflächenzahl
- a / o Abweichende Bauweise / offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche, Staßenbegrenzungslinie Fahrbahnrand, Böschung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein – und Ausfahrt
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- PF 1 Anpflanzung Bäume und Gehölze
- PF 2 Anpflanzung Gräser - Kräuter- Wiese
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfahrtbereich

Planzeichen mit Hinweischarakter:

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Parzellengrenze
- 10,0 Gepl. Abstand Baugenze zum Fahrbahnrand / Vermaßung in Meter
- 90 Flurstücksbezeichnung mit Parzellengrenze
- Einfahrtbereich
- Freizuhaltende Annäherungs- Haltesicht