

### Legende

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl - Dezimalzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
- Firsthöhe als Höchstmaß Ober NN

#### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

#### 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Grenze der im Feststellungsverfahren befindlichen Überschwemmungslinie des Schwarzbachs (Nachrichtliche Übernahme, siehe auch Hinweis 8.2)

#### 5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Bebauungsvorschlag (Planung Heinzle GmbH Projektsteuerung + Architektur)
- Höhenpunkt zum Vergleich
- Bestandsgebäude
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB); siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den 10.09.2008, Az.: 3 44 10  
 Amt für Bodenmanagement und  
 Außenstelle Hofheim

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 21.12.2009 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 07.02.2007  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 02.03.2007  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 09.03.2007  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 02.03.2007 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 12.03.2007 bis 19.03.2007  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 29.11.2007  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 07.11.2007 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.11.2007 in der Zeit vom 19.11.2007 bis 21.12.2007  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 12.03.2008  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 9 HBO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 12.03.2008 beschlossen  
 Hofheim am Taunus, den 15.09.2008

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 19.09.2008  
 Hofheim am Taunus, den 22.09.2008

Im Auftrag  
 Vermessungsdirektor

Leiter des Fachbereiches  
 Bauen und Umwelt  
 Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

#### I. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

###### Art der baulichen Nutzung

Es wird gem. § 11 BauNVO ein „Sondergebiet – Altenpflegeeinrichtungen“ festgesetzt. Das Sondergebiet wird aufgeteilt in zwei Teile:

- 1.1 Das Sondergebiet SO-1 „Pflegeeinrichtungen für Senioren“ dient der Unterbringung speziell von Pflegeeinrichtungen zur Altenpflege.

Zulässig sind:  
 • Pflegeeinrichtungen zur Altenpflege (Pflegeheim)

- 1.2 Das Sondergebiet SO-2 „Pflegeeinrichtungen und Wohnen für Senioren“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Altenpflege, zum Betreuten Wohnen.

- Zulässig sind:  
 • Pflegeeinrichtungen zur Altenpflege (Pflegeheim),  
 • Wohngebäude zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs von Senioren, z.B. auch Mehrgenerationenwohnen  
 • Seniorenheim

- 1.3 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO, die im Zusammenhang mit der Nutzung als SO-Pflegeeinrichtungen stehen (z.B. Arztpraxen), können in den SO-1 und SO-2 ausnahmsweise zugelassen werden.

###### Maß der baulichen Nutzung

- 1.5 Im SO-1 wird das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO entsprechend der Planzeichnung bestimmt durch eine GRZ von 0,85, eine GFZ von 2,6 sowie eine Geschossigkeit von maximal IV bzw. maximal IV Vollgeschossen. Im SO-2 wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,6 sowie eine Geschossigkeit von maximal IV Vollgeschossen festgesetzt.
- 1.6 Im SO-1 ist im V-geschossigen Bereich das V. Vollgeschoss und im IV-geschossigen Bereich das IV. Vollgeschoss im Dach unterzubringen. Im SO-2 ist das IV. Vollgeschoss im Dach unterzubringen.

##### 2. Höhe baulicher Anlagen (§9 (3) BauGB):

- 2.1 Die festgesetzten Höhenbegrenzungen beziehen sich auf die absolute Höhe über NN. Im V-geschossigen Bereich wird die maximale Höhe auf 147,30 m über NN festgesetzt. Im IV-geschossigen Bereich auf 144,30 m über NN.

##### 3. Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen und offene Stellplätze sind mit Ausnahme von Garagen oder Carports auch in den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4. Einfahrtbereich (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf der gesamten Länge des Schwarzbachweges die Grundstückszufahrt ohne Begrenzung der Zufahrtsbreite zulässig. Im Bereich der Lorschecher Straße darf die Zufahrtsbreite maximal 5 m betragen. § 2 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus kommt insoweit nicht zur Anwendung.

##### 5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden im Bereich der gekennzeichneten Flächen die folgenden Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehrslärm festgesetzt:

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei Neu- und Umbauten sind entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche (LPB) nach den Anforderungen der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise vom November 1989) auszubilden. Die Schalldämmung von Behandlungsräumen und Gemeinschaftsräumen ist nach den Anforderungen nach Spalte 4 der Tabelle 8 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- Für Schlafräume (Bettenräume) sind in den Lärmpegelbereichen III und IV schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung ohne das Öffnen von Fenstern gewährleisten.
- Im Lärmpegelbereich IV wird auch für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, der Einbau fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen empfohlen.
- Außenbereiche in den Lärmpegelbereichen III und IV, die zum Verweilen dienen, sind durch geeignete Schallschutzwände vor dem Verkehrslärm abzuschirmen.

##### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Allgemeinheit und des Abwasserverbands Main-Taunus bestimmt. Bei dem Teil des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, der sich in der überbaubaren Grundstücksfläche befindet, ist eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m sicherzustellen. Bei Anlage eines Weges ist dieser in einem Abstand von 2 m zur vorhandenen Ufermauer anzulegen, wenn dem keine technischen Notwendigkeiten entgegenstehen.

##### 7. Örtliche Bauvorschriften nach HBO (§81 (1) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

###### Außere Gestaltung baulicher Anlagen – Dachgestaltung (§81 (1) Nr. 1)

- 7.1 Zulässig sind geneigte Dächer, z.B. Satteldach, Mansarddach, Walmdach. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.
- 7.2 Zur Dacheindeckung sind kleinformatige Materialien (wie z.B. Dachziegel, Betondachstein, Schiefer) in roten Farbönen zulässig. Wellplatten, auch im Kleinformat (wie z.B. Berliner Welle), sind ausgeschlossen.
- 7.3 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer o.ä.) mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer extensiven/intensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn entsprechend des Hinweises 8.1 Regenwasserrückhalteeinrichtungen zur Ausrührung kommen bzw. das Regenwasser dem natürlichen Wasserreifeislauf wieder zugeführt wird.

###### Außere Gestaltung baulicher Anlagen – Dachaufbauten und Einschnitte (§81 (1) Nr. 1 HBO):

- 7.4 Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bis max. 50% der Traufhöhe (Traufhöhe = Gebäudebreite) zulässig. Die Breite der Einzelbauteile wird auf maximal 3,50 m begrenzt.

###### Außere Gestaltung baulicher Anlagen – Einfriedigungen (§81 (1) Nr. 1 HBO)

- 7.5 Als Einfriedigungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken und freiwachsende Strauchreihen, jeweils bis höchstens 1,5 m Höhe zulässig. Außerdem sind an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Maschendrahtzäune/ Metallgitterzäune bis höchstens 1,00 m Höhe zulässig.

###### Befestigung von Stellplätzen und Verkehrsflächen (§81 (1) Nr. 4 bzw. Nr. 1 HBO)

- 7.6 Nichtüberdachte Stellplätze sind mit wasserdruchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder offentügliger Pflasterung zu befestigen, so dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

###### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§81 (1) Nr. 5)

- 7.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 8 (1) HBO sind zumindest zu 80% gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen gemäß der beigefügten Pflanzliste erfolgen.

#### II. Hinweise:

- 8.1 Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer von Neubauten sollte in auf dem Grundstück gelegene Zisternen geleitet werden. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Das Fassungsvermögen soll mindestens 15 Ltr./qm horizontal projizierter Dachflächen betragen.

- 8.2 Bei der nachrichtlich übernommenen Überschwemmungslinie handelt es sich um die im Feststellungsverfahren befindliche Überschwemmungslinie. Der Verlauf dieser Überschwemmungslinie wird voraussichtlich entsprechend des Gutachtens der HGN Hydrogeologie GmbH vom 20.09.2007, Berechnung des Retentionsvolumens im B-Plan Entwurf 131 „Pflegeheim Schwarzbachweg“ in Hofheim“ geändert.

- 8.3 Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend des Gutachtens der HGN Hydrogeologie GmbH vom 20.09.2007 bereits bei geringem Versatz der Brücke (d.h. bei Zusetzen mit Laub, Treibholz etc.) deren Überströmen (Oberkante ca. 129,11 m ü. NN bei Wasserspiegel 128,83 m ü. NN) sowie eine Ausuferung im rechten Vorland nicht auszuschließen ist. In diesem Falle käme es zu einer möglichen Beeinträchtigung der Bebauung im nordöstlichen Bereich. Um dies zu vermeiden, wird die Errichtung einer Ufermauer empfohlen, die am Querprofil Station 7+011 mindestens ein Niveau von 129,80 m ü. NN zzgl. 30-50 cm Freibord aufweisen sollte. Notwendigkeit und genaue Ausgestaltung einer solchen Ufermauer sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Main-Taunus-Kreis sowie dem Abwasserverband Main-Taunus abzustimmen. Für den Fall, dass keine Mauer am Ufer errichtet werden kann, ist zu prüfen, inwieweit alternative Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. am Gebäude) notwendig sind.

- 8.4 Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit hoch anstehendem Grundwasser (Flurabstand <= 2m) zu rechnen ist.

- 8.5 Auf die Verwendung von Neophyten bzw. Zierpflanzen, die sich über schwimmfähige Samen entlang der Gewässer verbreiten, soll verzichtet werden. Problematisch sind insbesondere: Riesen-Bärenklau, indisches Springkraut sowie japanischer und Sachalin-Knöterich (Heracleum mantegazzianum, Impatiens glandulifera, Reynoutria japonica und R. sachalinensis)

#### III. Pflanzliste (beispielhaft)

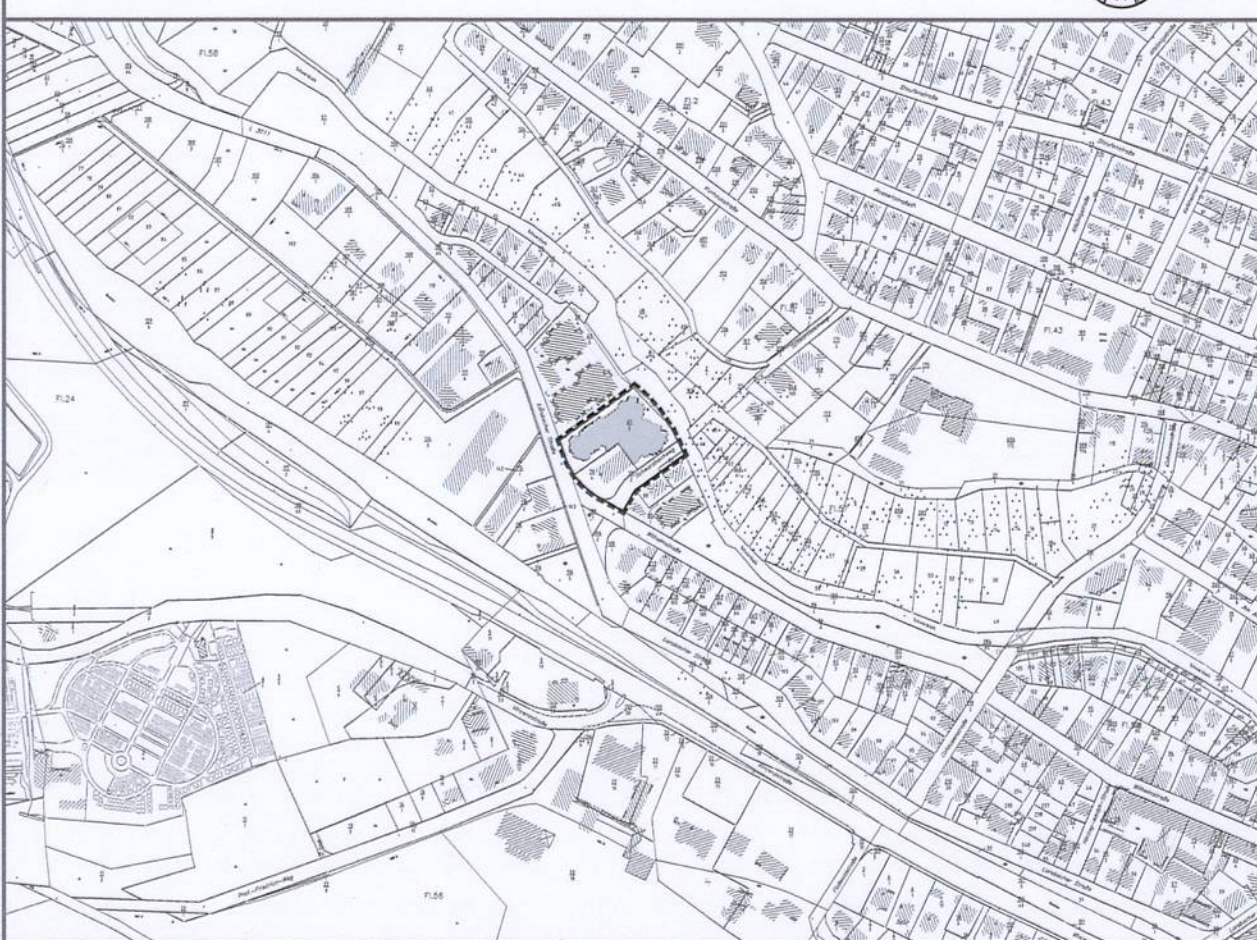
##### 1. Bäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten und Sorten	Holzapfel
Malus sylvestris	Malus
Prunus in Arten und Sorten	Quercus robur „Fastigiata“
Sorbus in Arten und Sorten	Hochstämmige Obstbäume

##### 2. Sträucher, 3 x verschult, Höhe 100-150cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Hartjäger
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartjäger
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe

#### Übersichtsplan M 1 : 5000



## BEBAUUNGSPLAN NR. 131 "Pflegeheim Schwarzbachweg"

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG HOFHEIM  
 TEILBEREICHE DER FLUR 57

Maßstab: 1 : 500

Datum: 12.08.2008

