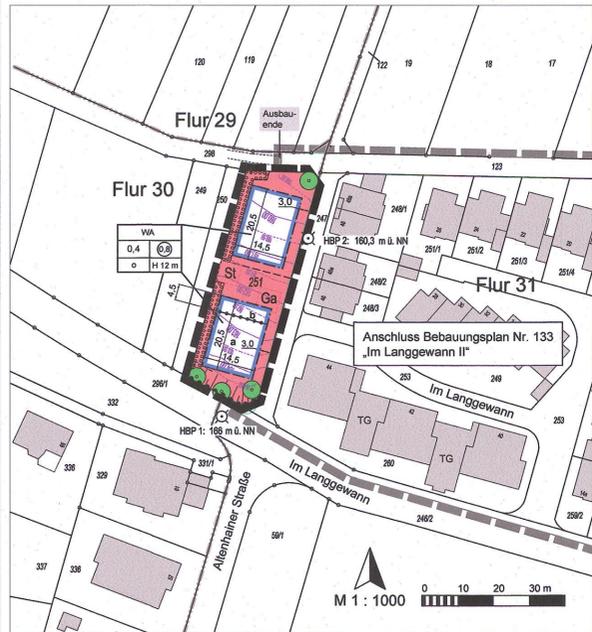


Der Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Langgewann II - Erweiterung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 62 „Bauerlöcher Wiesen“ in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan A



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Höhenbezugspunkt in Meter über NN
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St/Ga Fläche für Stellplätze/Garagen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobst auf Dauergrünland / Zauneidechsenhabitat
- Fläche für Anpflanzungen
- Anzupflanzender Baum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Teilplan B



Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Böschung (eingemessen)
- Höhenlinie in Meter über NN
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | max. Gebäudehöhe |

 Nutzungsschablone
- Flurgrenze
- Vorhandene Bebauung
- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 „Im Langgewann II“ (Teil A)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet WA
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Ausnahmsweise kann die GFZ auf bis zu 1,2 erhöht werden, wenn die Keller-geschosse aufgrund der Hangneigung des Geländes zu Vollgeschossen wer-den.

Die maximale Gebäudehöhe für die südliche überbaubare Grundstücksfläche beträgt in der mit „a“ bezeichneten Teilfläche 12 m und in der mit „b“ bezeich-neten Teilfläche 9,5 m. Das Maß bezieht sich auf den festgesetzten Höhen-bezugspunkt (HBP) 1, gemessen in Gebäudemitte.

Die maximale Gebäudehöhe für die nördliche überbaubare Grundstücksfläche beträgt 12 m. Das Maß bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) 2, gemessen in Gebäudemitte.

Offene Bauweise o

Die Errichtung von Tiefgaragen sowie von erdüberdeckten Kellerräumen ist auch innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücks-fläche generell zulässig.

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 BauNVO durch Terrassen mit Überdach-ungen, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 1,5 m Tiefe und bis zu 50 % der jeweiligen Baugrenze überschritten werden.

Dachbegrünung

Innerhalb des Gebietes sind mindestens 90 % der Dachflächen von Wohnge-bäuden dauerhaft extensiv zu begrünen.

Anzupflanzende Einzelbäume

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten, von denen bis zu 3 m abge-wichen werden kann, sind standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vor-schlagsliste I) als Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm, Stammhöhe mindestens 200 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlags-liste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobst auf Dauergrünland / Zauneidechsenhabitat

Innerhalb der Fläche ist ein Zauneidechsenhabitat anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind zwei Steinhaufen mit gebrochenem Gesteinsmaterial (Körnung 60/200) von jeweils 2 m² aufzuschütten. Angrenzend an die Stein-haufen sind jeweils Altholzhaufen von 1,5 m² und Sandhaufen von 2 m² aufzu-bringen.

Im Umkreis von 2 m um die o.g. Haufen sind die vorhandenen Altgrasbe-stände zu erhalten und durch eine Mahd alle 3-4 Jahre zu pflegen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch eine einjährige Mulchmahd Mitte August bis Ende September zu pflegen und im Bestand zu erhalten.

Vorhandene Obstbäume sind im Bestand zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Vor dem Abschieben des Oberbodens im Zuge der Baufeldfreimachung sind die Flächen auf Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Vorhandene Zauneidechsen sind abzufangen und in den Bereich des neu zu errichtenden Zauneidechsenhabitates (Teilplan B) auszusetzen.

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Das Maß bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der Erschließungsstraße.

Zur westlichen Grundstücksgrenze hin sind nur Heckenpflanzungen aus standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zulässig.

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Frei-flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 40 % als Hausgärten voll-ständig zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten, insbesondere mit denen in der Vorschlagsliste I und II empfohlenen Bäumen und Sträuchern, zu bepflanzen. Für die Bemessung ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Die aufgrund sonstiger Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträu-cher sind auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

Private Erschließungsflächen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie alle sonstigen zu befestigenden Flächen der privaten Grundstücke sind mit was-serdurchlässigem Belag wie Schotterterrassen, Rasenpflaster, Okopflaster Verbundstein, wassergebundener Decke oder Ähnlichem auf wasserdurch-lässigem Unterbau herzustellen, soweit das anfallende Oberflächenwasser im Untergrund schadlos versickert werden kann und nicht in den öffentlichen Bereich gelangt. Dabei sind Materialien in hellen Farbtönen zu verwenden.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen. Eine Verdrichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung (z.B. durch Baumaschinen) ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.
2. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefähr-dung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
3. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelett-reste und dergleichen sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unver-ändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
4. Vorschlagslisten für anzupflanzende Bäume und Sträucher

Vorschlagsliste I:

- (standortgerechte Sträucher)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- cornus sanguinea (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhase)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Vorschlagsliste II:

- (standortgerechte Bäume)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Gemeine Esche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata "Greenspire" (Winter-Linde)
- sowie hochstämmige Obstbäume

5. Es sollten thermische oder photovoltaische Solaranlagen genutzt werden.

6. Meldepflicht bei Fund von schädlichen Bodenveränderungen
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

7. Artenschutz
Die Ausführungen der Artenschutzprüfung (Planungsbüro Gall, Dez. 2017) zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten.

8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht erge-ben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2016

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 26.09.2018

08. NOV. 2018
Datum



Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordneten-versammlung am 26.09.2018 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 133 Teil B „Im Lang-gewann II - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Fest-setzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 02 / 2017

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 23. NOV. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

23. NOV. 2018
Datum



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

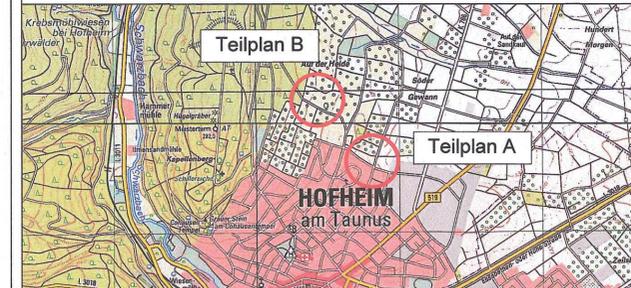
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Übersichtskarte



Kreisstadt Hofheim am Taunus
Bebauungsplan Nr. 133 Teil B
„Im Langgewann II - Erweiterung“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB70005-P
Stand : September 2018

planungsbüro für städtebau
görlinger_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de