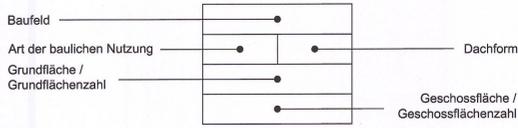


NEBENZEICHNUNG . BEFRISTETES BAURECHT



DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO)

- Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Urbanes Gebiet (MU)
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR 1.150 m² Grundfläche als Höchstmaß
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GF 5.550 m² Geschossfläche als Höchstmaß
 - GFZ 1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - BP 128,50 m Höhenbezugspunkt: Oberkante Rohfußboden der Eingangsebene über Normalhöhennull (ü. NHN)
- Überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**
- Baugrenze
 - OKg 126,35 m Höhenlage der Geländeoberfläche (i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - Begrenzung der Höhenlage der Geländeoberfläche
 - Festsetzung der Geländeoberfläche zwischen zwei Höhenpunkten
- Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
- Abweichende Maße entlang von Verkehrsflächen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Abweichende Maße zwischen überbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Umgrözung von Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- G+R Geh- und Radweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Unterbauung Spielplatz (siehe textliche Festsetzungen)
- Straßenbegleitgrün

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Spielplatz

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- Anpflanzen mit Anzahl der Bäume

Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmschutzwand 2,5 m als Mindestmaß (siehe textliche Festsetzungen)
- Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume (siehe textliche Festsetzungen)

Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung der Baufelder (Dachform; GR, GRZ; GF, GFZ)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(HBO)

- FD Flachdach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- HQ-100-Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbachs
- Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante) i. S. d. § 23 Abs. 2 HWG
- Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Im Bieth" der Gemeinde Kriftel, (WSG-ID: 436-036), im Neufestsetzungsverfahren

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster
- Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster
- Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Gemeindegrenze Hofheim / Kriftel
- Geplante Geländeöhe über Normalhöhennull (ü. NHN)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	14.03.2023
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am	19.07.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom	19.09.2023
	bis	31.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom	19.09.2023
	bis	31.10.2023
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	14.03.2024
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am	15.03.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	18.03.2024
	bis	19.04.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	18.03.2024
	bis	19.04.2024

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2024

Hofheim am Taunus, den 19.07.2024

Unterschrift Erster Stadtrat

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 23.7.2024

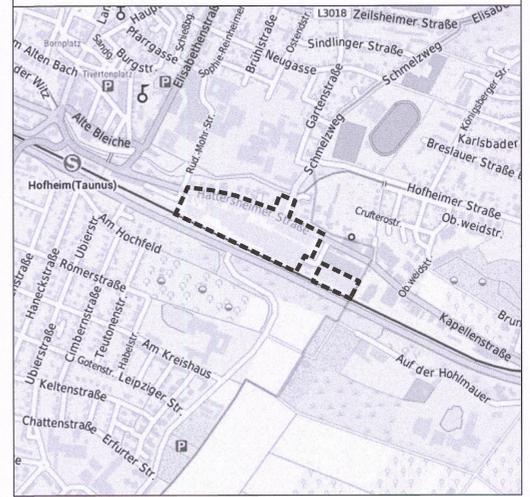
Hofheim am Taunus, den 23.07.2024

Unterschrift Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).

ÜBERSICHTSPLAN



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 152 "Hattersheimer Straße" Teilbereich B . Stadt Hofheim am Taunus		
PLANINHALT:	Zeichnerische Festsetzungen: Blatt 1 von 2 [Textliche Festsetzungen: Blatt 2 von 2]		
BEARBEITET:	Bäumer / Besnard	PROJEKT-NR.:	HF01
GEZEICHNET:	Besnard	PHASE:	Satzung
MABSTAB:	1: 1.000	STAND:	2024-06-03
AUFTRAGGEBER:	Projektverwaltungsgesellschaft Horn 1 mbH & Co. KG Parkstraße 56 D-65812 Bad Soden	AUFTRAGNEHMER:	Stadt.Quartier Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Mosbacher Str. 20 D-65187 Wiesbaden

BEBAUUNGSPLAN NR. 152 "HATTERSHEIMER STRASSE" TEILBEREICH B

STADT HOFHEIM AM TAUNUS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 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:

- Vergnügungstätten jeglicher Art,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10ff BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden (BG = Bestandsgebiet, BF = Baufeld):

	BG	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
GRZ 2	0,75	0,9	0,75	0,8	0,75	0,9	0,8	0,8	0,8	0,75	0,75

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Abhängigkeit von der Nutzung der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung					
Zahl der Vollgeschosse (Z)	III	IV	V	VI	
Gebäudehöhe (GH)	14,00 m	17,00 m	20,00 m	23,00 m	23,00 m

Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z)	III	IV	V	VI
Gebäudehöhe (GH)	17,00 m	20,00 m	23,00 m	23,00 m

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (BP) über Normalhöhen Null (z. B. NN), welcher der Höhenlage des Rohfußbodens (z. B. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 HBO entspricht.

Als Höhenlage des Rohfußbodens gilt die Oberkante des Rohfußbodens einer Vollgeschossebene. Die Höhenlage darf ausgehend vom dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Als maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen gilt das Maß ab dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung oder Attika).

Die hergestellte Gebäudehöhe kann durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Technik eingehausten, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) um bis zu 2,0 m 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, Abfuhranlagen).

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugzonen dürfen durch bauliche Elemente wie folgt überschritten werden:

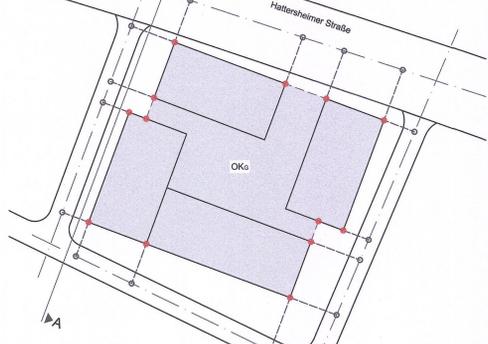
- zur Strukturierung der Fassade (z. B. Lisenen, Gesimse) um bis zu 0,3 m,
- zur Fassadenbegrenzung (z. B. Rankhilfen, Pflanzkübel) und durch Pflanzen um bis zu 0,5 m,
- zu Sonnenschutzanlagen (Brise Soleil) um bis zu 0,5 m.

Baugzonen dürfen durch veränderliche Flächen, Fluchttreppen, Erker, Loggien, Balkone, Lichtschächte 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.

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

3.2 Geländeoberflächen mit Festsetzung der Höhenlage

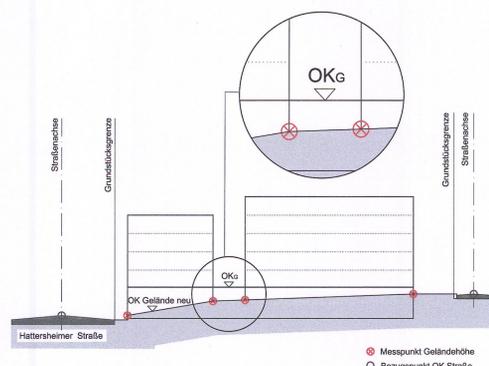
Als Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO gilt die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgesetzte Höhenlage OK_G der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Höhenlage der festgesetzten Geländeoberfläche darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.



● Messpunkt Geländehöhe
○ Bezugspunkt OK Straße

Grundstücksfläche mit Höhenlage der Geländeoberfläche OK_G, Beispiel Baufeld 2.1
© Stadt.Quartier

Hinweis: Die Festsetzung ist auf technische Auf- und Einbauten wie Rampen, Treppen, Mauern und Nebenanlagen nicht anzuwenden.



Systemschnitt A-A am Beispiel Baufeld 2.1
© Stadt.Quartier

3.3 Sonstige Geländeoberflächen

Auf sonstigen Grundstücksflächen und auf Grundstücken ohne festgesetzte Höhenlage OK_G definiert sich die Geländeoberfläche i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, die das Baugrundstück umgeben oder an dieses angrenzen. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straßenmitte (Straßenachse).

Die Lage des Bezugspunktes OK Straße ergibt sich aus der Verlängerung der Gebäudeaußenkante zur Straßenachse. Liegt ein Gebäude im Nahbereich mehrerer Straßenachsen (Kreuzung, Einmündung), darf die Höhe des sonstigen Geländes zwischen den betreffenden Bezugspunkten liegen. Grenzt nur eine Verkehrsfläche an, gilt die Höhenlage dieser Verkehrsfläche.

Die Höhenlage der sonstigen Geländeoberfläche darf in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen zu entnehmen oder bei bestehenden Straßen in der Ortslichkeit zu messen.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 HBO)

Abweichende Maße entlang von Verkehrsflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schrägschraffur rechts) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 5,0 m.

Abweichende Maße zwischen überbaubaren Grundstücksflächen

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Schrägschraffur links) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H i. S. d. § 6 Abs. 4 und 5 HBO, mindestens jedoch 2,5 m.

Ansonsten beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.

5 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.
- Tiefgaragen (TGA) im Sinne dieser Festsetzung sind als selbst umschlossene bauliche Anlagen, deren Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

Für die Baufelder BF 1 bis BF 7 mit Ausnahme des Bestandsgebiets (BG) gelten die folgenden Festsetzungen: Stellplätze sowie Carports und deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (SI) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon abweichend sind Stellplatzanlagen mit jeweils bis zu drei Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Garagen (Ga) sind insgesamt nicht zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abstellplätze für Fahrräder

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

6 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 und solange keine andere Möglichkeit der Anbindung an die Hattersheimer Straße besteht.

7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 i) BauGB)

Auf den Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Anlagen für die Brauchwassererwärmung sind darauf anzurechnen. Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Belichtungen, Terrassen, Wege und notwendige technische Anlagen sind von der Verpfichtung ausgenommen.

8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Aktiver Schallschutz

Lärmschutzwand
Die in der Planzeichnung eingetragene Lärmschutzwand ist lückenlos entlang der Bahnstrecke zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m über Bahnstellenniveau betragen, und ist bahnseitig hochabsorbierend nach den Anforderungen der Tabelle 18, Zeile 4, der Schall 03 in der Anlage 2 zur 16. BImSchV auszulegen.

8.2 Passiver Schallschutz

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Für Schlafräume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Wenn die Gebäude mit einer geeigneten Raumbelüftung ausgestattet werden, kann auf den Einbau zusätzlicher schallgedämmter Belüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Zum Schutz der bebauten Außenwohnbereiche ist an den in der Planzeichnung eingetragenen Fassaden eine Verglasung der Loggien von schutzbedürftigen Räumen mit verschließbaren Elementen vorzusehen, sofern der Beurteilungspegel L_{T,eq} von 84 dB(A) überschritten wird. Sind zwei oder mehr bauliche Außenwohnbereiche je Wohnung vorhanden, ist die bauliche Vorkehrung nur für einen Außenwohnbereich erforderlich. Das Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbierwert muss mindestens R_w ≥ 17 dB betragen.

Vorgaben für die Grundrisgestaltung

Im Bereich der mit „SM1“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Schlafräume entlang der Westfassade des Gebäudes anzuordnen.

Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragen-Zufahrten

Die Garageneingänge sind lärmarm auszuführen. Die seitlichen Inneneingänge der Einhausung der Tiefgaragenzufahrten sind mit schallabsorbierenden Auskleidungen zu versehen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag
Großflächige, vollständig transparente oder spiegelnde Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² sind in der Regel unzulässig. Dort, wo Glasflächen von mehr als 20 m² nicht vermeidbar sind, sind sie wie folgt auszuführen:

- Einseitig reflektionsarmer Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %, oder
- Verwendung transluzenter, matterter oder durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktaster, Streifen) strukturierter Glasflächen, oder
- Errichtung fester, vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

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

Insektentfreundliche Außenbeleuchtung

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

9.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farböne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der L-Wert des RAL Design Systems muss mindestens 65 oder heller sein; alternativ muss der Halbwertszeit (HWZ) mindestens 33 betragen. Untergeordnete Fassadenbelichtungen oder -elemente, die der Aufdegüstaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen, sind bis zu einem Anteil von einem Drittel an der Flächenmasse aller Fassaden von der Festsetzung ausgenommen.

9.3 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung von maximal 15 Grad sind ab einer Größe von 15 m² mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern und soweit sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden:

- Dachterrassen,
- Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen,
- nicht begrünbare technische Aggregate (z. B. Kühlaggregate),
- sonstige nicht begrünbare Auf- und Einbauten.

Die Flächen der Tiefgaragen, die nicht für Wege, Plätze und Nebenanlagen genutzt werden, sind mit einer intensiven Begrünung zu versehen.

9.4 Allgemeine Bestimmungen

Standortgerechte Baumpflanzungen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m über Gelände, oder Solitär mit mindestens B = 150-200 cm, H = 300-350 cm,

- Sträucher: 3-5 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100-150 cm.

Sonstige Bestimmungen und Empfehlungen

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen (siehe Anhang). Bei mehrstammigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der oben genannten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m² aufweisen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Pflanzqualität gemäß den oberstehenden Qualitätsbestimmungen zu ersetzen.

9.5 Rückhaltung und gesonderte 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 und 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 versickerungsfähigen Unterbau herzustellen. Davon ausgenommen sind befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr.

10 Befristetes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darf solange als solche genutzt werden, bis dort eine Straße mit Anschluss an den Schmelzweg 1 (Baufeld 7) im durch Verordnung vom 7. August 2023 festgesetzten und im StAnz 32/23 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Wasserbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,5 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Schnithecken und feilwachsende Hecken,
- ortsüblicher Naturstein,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallezäne nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Die Bestimmungen gelten nicht für Stützmauern, die dem Abfangen topographischer Höhenunterschiede dienen.

12 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die Mindestbreite von Stellplätzen bei Längsaufstellung (parallel zur Straße) beträgt abweichend von § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus 2,0 m.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDStGH). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDStGH erforderlich werden.

Da im Baugebungsplanbereich mit dem Auflagen von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeschachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abbaurarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bepflanzung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDStGH (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDStGH). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

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. Farbnamen und der korrespondierenden HbZ-Bezugswerte kann unter [#### Nachsgorder Bodenschutz](https://www.ral-farben.de/downloads heruntergeladen werden.</p></div><div data-bbox=)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/VI 4.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Kampfmittel

Sofem bei den Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist dieser zu sichern. Der Kampfmittelräumdienst ist unverzüglich zu verständigen.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europäischer und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Insbesondere ist gemäß § 3 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Regelfall ab der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch einen Artenschutzgutachter erforderlich.

Gebäude und Gebäudeeteile, die für den Abruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegefallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse empfohlen. Der Kasten ist an einer geeigneten unbelichteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Baugebungsplans liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WVG-ID: 436-030) für die Wassergewinnungsanlage der Brunnen I-IV „Im Bieth“ der Gemeinde Krieff. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StAnz:9/1982, S. 294ff) ist zu beachten.

Gewässerrandstreifen

Die Verbote innerhalb eines Gewässerrandstreifens beruhen auf den folgenden Regelungen des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetzes (HWG):

Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasseraustriss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.*

Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind im Gewässerrandstreifen verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wanderschneckenmittel zur Baumfliegen- und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- das Pflegen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Ausweisung von Baugebieten durch Baupläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Baupläne für Höfen und Werften.

Satz 1 Nr. 3 gilt nicht, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist.*

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Baugebungsplans befindet sich mit einer kleinen Teilfläche im Bereich des Grundstücks „Schmelzweg 1“ (Baufeld 7) im durch Verordnung vom 7. August 2023 festgesetzten und im StAnz 32/23 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Wasserbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.

ANHANG . PFLANZLISTE

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen.

Pflanzung Tiefgarage / Innenhof (Kleinblüme)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahom 'Elsrijk'
Acer rubrum 'Scanlon'	Rot-Ahom 'Scanlon'
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cercidiphyllum japonicum	Kuchenbaum
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
Koeleruteria paniculata	Bliessenbaum

Pflanzung Straßenbegleitgrün (Schmalkronige Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahom 'Elsrijk'
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fagus sylvatica 'Deweyk Golf'	Säulen-Buche
Liquidambar styraciflua 'Paarf'	Säulen-Amerbaum 'Paarf'
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde

Parkanlage / Randbereiche / Parkplatze / (Spielplätze)

Acer campestre	Feld-Ahom
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna</	