

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

GEMARKUNG HOFHEIM a.Ts. TEILE DER FLURE 16 u. 17 DISTRIKTE A u. C

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

Hofheim am Taunus, den 10. April 1997
Der Landrat des Main-Taunus-Kreis

Am Auftragsgeber
Lohr
Verwaltungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauB in der Fassung vom 08.02.86...
vom Stadtbaumeister der Stadt Hofheim am Taunus

Am Auftragsgeber
Hofheim am Taunus
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
23.7.1997
Az: W 04-6/104/97-Hofheim-36
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Rechtskräftig am 9.8.97

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES (§ 9 (7) BauB)
 - WB III BAUGEBIET
 - 0,6 (16) BAUGEBIET
 - g 50°/50° BAUWEISE
 - MB BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4a BauVO)
 - KB KERNGEBIET (§ 7 BauVO)
 - FLÄCHE FÜR GEMEINDEGARTEN (§ 9 (1) NR. 5 BauB)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauB) UND § 16 ABS. 5 BAUVO
 - ***** ABGRENZUNG VON FLÄCHEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR. 1 BauB)
 - III ZAHL DER VOLLGESchosSE ZWINGEND (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 16 ABS. 2 NR. 3 u. § 20 BauVO)
 - III ZAHL DER VOLLGESchosSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 16 ABS. 2 NR. 3 u. § 20 BauVO)
 - 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL. (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 19 BauVO)
 - (16) GESCHOSFLÄCHENZAHL. (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 20 BauVO)
 - BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BauB u. § 23 BauVO)
 - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, FIRSTRICHUNG DER DÄCHER (§ 9 (1) NR. 2 BauB)
 - FLO FLACHDACH (§ 118 ABS. 1 NR. 1 u. 2 HGB)
 - g geschlossene Bauweise (§ 9 (1) NR. 2 BauB u. § 22 BauVO)
 - offene Bauweise (§ 9 (1) NR. 2 BauB u. § 22 BauVO)
 - 16a FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE (§ 9 (1) NR. 4 BauB)
 - ein- und ausfahrt tiefgarage (§ 9 (1) NR. 4 BauB)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, STRASSENABGRENZUNGSLINIE, FUSSGÄNGERBEREICH (§ 9 (1) NR. 11 BauB)
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) NR. 11 BauB)
 - ZWECKBESTIMMUNG:
 - VERKEHRSBERÜHRENDE MASSIVMAßN
 - FUSSGÄNGERBEREICH
 - F FUSS- UND RADWEG
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE (§ 9 (1) NR. 15 BauB)
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25 BauB)
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25 BauB)
 - MIT GEH- UND FAHRRICHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BauB)
 - BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
 - TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauB)

- ### PLANZEICHEN MIT HINWEISCHARAKTER
- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
 - EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUVO)
 - UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUVO)
 - FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
 - FLURGRENZE
 - VERMESSUNG IN METERN
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN
 - WASSERRINNE - / SPIEL

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen folgende Vorschriften:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAUVERORDNUNG BAUVO IN DER FASSUNG VOM 08.11.1986 IN VERBUNDUNG MIT DER BAUVERORDNUNG -BAUVO- IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (SGBL I. S. 132), BEIDES ZULETZT GEÄNDERT DURCH INVESTITIONSLICHTERZEUG- UND WOHNBAUUNGSSETZ VOM 22.04.1993 (SGBL I. S. 466)

1.0. Bauliche Nutzung (Art, Maß, Bauweise)

1.1. Art d. baul. Nutzung Maß d. baul. Nutzung Bauweise (§ 11 BauVO u. § 16 - 21 BauVO) (§ 9 (1) BauB)

Baugebiet	Art d. Vollgesch.	GRZ	GFZ
WB 1	III/IV	0,8	2,5
WB 2	III	0,8	2,5
WB 3	III	0,8	2,5
WB 4	III	1,0	3,0
WB 5	III	0,8	2,5
WB 6	III	0,8	2,5
WB 7	III/IV	1,0	2,4
WB 8	III	0,8	2,5
WB 9	III	0,8	2,5
WB 10	III	1,0	2,9
WB 11	III	0,8	2,5
WB 12	III	0,8	2,5
WB 13	III	0,8	2,5
WB 14	III	0,8	2,5
WB 15	III	0,8	2,5
WB 16	III	0,8	2,5
WB 17	III	0,8	2,5
WB 18	III	0,8	2,5
WB 19	III	0,8	2,5
WB 20	III	0,8	2,5
WB 21	III	0,8	2,5
WB 22	III	0,8	2,5
WB 23	III	0,8	2,5
WB 24	III	0,8	2,5
WB 25	III	0,8	2,5
WB 26	III	0,8	2,5
WB 27	III	0,8	2,5
WB 28	III	0,8	2,5
WB 29	III	0,8	2,5
WB 30	III	0,8	2,5
WB 31	III	0,8	2,5
WB 32	III	0,8	2,5
WB 33	III	0,8	2,5
WB 34	III	0,8	2,5
WB 35	III	0,8	2,5
WB 36	III	0,8	2,5
WB 37	III	0,8	2,5
WB 38	III	0,8	2,5
WB 39	III	0,8	2,5
WB 40	III	0,8	2,5
WB 41	III	0,8	2,5
WB 42	III	0,8	2,5
WB 43	III	0,8	2,5
WB 44	III	0,8	2,5
WB 45	III	0,8	2,5
WB 46	III	0,8	2,5
WB 47	III	0,8	2,5
WB 48	III	0,8	2,5
WB 49	III	0,8	2,5
WB 50	III	0,8	2,5
WB 51	III	0,8	2,5
WB 52	III	0,8	2,5
WB 53	III	0,8	2,5
WB 54	III	0,8	2,5
WB 55	III	0,8	2,5
WB 56	III	0,8	2,5
WB 57	III	0,8	2,5
WB 58	III	0,8	2,5
WB 59	III	0,8	2,5
WB 60	III	0,8	2,5
WB 61	III	0,8	2,5
WB 62	III	0,8	2,5
WB 63	III	0,8	2,5
WB 64	III	0,8	2,5
WB 65	III	0,8	2,5
WB 66	III	0,8	2,5
WB 67	III	0,8	2,5
WB 68	III	0,8	2,5
WB 69	III	0,8	2,5
WB 70	III	0,8	2,5
WB 71	III	0,8	2,5
WB 72	III	0,8	2,5
WB 73	III	0,8	2,5
WB 74	III	0,8	2,5
WB 75	III	0,8	2,5
WB 76	III	0,8	2,5
WB 77	III	0,8	2,5
WB 78	III	0,8	2,5
WB 79	III	0,8	2,5
WB 80	III	0,8	2,5
WB 81	III	0,8	2,5
WB 82	III	0,8	2,5
WB 83	III	0,8	2,5
WB 84	III	0,8	2,5
WB 85	III	0,8	2,5
WB 86	III	0,8	2,5
WB 87	III	0,8	2,5
WB 88	III	0,8	2,5
WB 89	III	0,8	2,5
WB 90	III	0,8	2,5
WB 91	III	0,8	2,5
WB 92	III	0,8	2,5
WB 93	III	0,8	2,5
WB 94	III	0,8	2,5
WB 95	III	0,8	2,5
WB 96	III	0,8	2,5
WB 97	III	0,8	2,5
WB 98	III	0,8	2,5
WB 99	III	0,8	2,5
WB 100	III	0,8	2,5

1.2. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderer Wohnort): § 4 a BauVO

1.2.1 Die nach § 4 a Abs. 3 Nr. 1-3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

- Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Einrichtungen des Bankgewerbes sind in den Baugebieten WB 1, 2 und 3 zulässig.

1.2.3 In dem Planbereich WB 9 sind nur die nach § 4 a Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude

- Anlagen für soziale Zwecke

Bestandteil des Bebauungsplanes,

außerdem wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauB festgesetzt, daß

- Überwiegend nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten

- Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.4 Karnegebiete, § 7 BauVO

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großparken sowie die nach Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Flächen für Gemeinbedarf (FFG § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauB)

FFG 1 Verwendung: Haus der Jugend

FFG 2 Verwendung: Stadtmuseum

FFG 3 Verwendung: Haus der Vereine

FFG 4 Verwendung: Kulturtreff

FFG 5 Verwendung: öffentliche Verwaltung und Dienstleistung

1.4. Festsetzung nach § 4 a Abs. 1 Nr. 1 BauVO

a) in den Planbereichen WB 1, 2, 12, 13 und 14 sind oberhalb des 1. Obergeschosses

und

b) in den Planbereichen WB 3, 5, 6, 8, 11, 15, 16, u. 17 sind oberhalb des Erdgeschosses

nur Wohnungen zulässig.

WB 4, 7, 10, wenn nicht erhöht, ist Nutzung generell GE oder W möglich!

1.5. Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauVO

In den Planbereichen WB 1, 2, 3, 12, 13 u. 14 sowie MK 1 kann die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in dem Planbereich unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden. Hierbei ist von 20 cm/Teil zu ausgehen. Diese Festsetzung gilt unbeschadet der sonstigen Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung sowie der Überbauten Grundstücksflächen.

1.6. Festsetzung nach § 21 a Abs. 5 BauVO

In den Planbereichen WB 1, 2, 3, 12, 13, 14, 15, MK 1 und MK 2 sind (bei Festsetzung III.) und WB 3 oberhalb des II. Vollgeschosses keine Drempel zulässig.

Fenster ohne Sprösseltung sowie liegende Dachflächenfenster jedoch nur max. 4 Stock. Je Deckplatte auf einer Länge von 16,0m Gebäudetransversal in die Baugebiete WB 1 und 2 zulässig.

Inneweit erfährt die Gestaltungssetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.1993 eine Änderung.

1.7. Höhe und Traufgesen sind durch Mauern, Holzwände oder geschlossene Hoftraufanlagen einseitig oder örtlich abzugrenzen.

H I N W E I S E:

III. Auf die Gestaltungssetzung für die Altstadt Hofheim wird ausdrücklich hingewiesen.

IV. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt z.T. in formlich festgelegtem Sanierungsgebiet.

V. Erfüllung bei Bauarbeiten aufgedeckte Bodenfunde sind unverzüglich zu melden und nach § 20 HGB unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

VI. Auf die Erhaltungssatzung Innenstadt Hofheim wird hingewiesen.

2.0. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 20 BauVO)

WB 7 I - I-Vollgeschos

FFG 2 II - mind. I-Vollgeschos, höchstens II-Vollgesch.

WB 10, 11 II - Vollgeschosse zwingend

WB 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, WB 13, 15, 16, 17 III - mind. II-Vollgeschosse, höchstens II-Vollgesch.

FFG 1, 2 u. 3 IV - mind. III-Vollgesch., höchstens IV-Vollgesch.

Auf die Ziffer 3,0 der baurechtlichen Vorschriften wird besonders hingewiesen.

