

**LEGENDE** 

 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

(§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse als zwingende

Gebäudehöhe bezogen auf NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise - siehe textliche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche / Festplatz Fußgängerbereich / Festplatz

Grünflächen

Parkanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume anpflanzen

Bäume erhalten



7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den

Dekmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Gebäude Bärengasse 17 - Rest der Wasserschlossbrücke

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) Umgrenzung (Linie) von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. mit Gehrecht zu belastende Flächen (vgl. textl. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

14.03.2012 beschlossen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als

Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der

Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am .25,05,2012

bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch

Nutzungsschablone

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine Festsetzung als Kerngebiet (MK 1) gem. §7 BauNVO bzw. Besonderes Wohngebiet (WB 15 und 17) gem. §4a

1.2 Im WB 15 und WB 17 sind die nach §4a (3) Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Feldahorn- Acer campestre

Kornelkirsche- Cornus mas Hartriegel - Cornus sanguinea

Hasel- Corylus Avellana

Liguster - Ligistrum vulgare

Schlehe- Prunus spinosa Hundsrose- Rosa canina

Wasserschneeball - viburnum Opulus

Wilder Wein - Parthenocissus tricuspitata "veitchii"

14.1 Im MK 1 wird festgesetzt, dass in Abweichung von der Gestaltungssatzung Altstadt vom

Hofheimer Altstadt, die eine Mitwirkung der Denkmalpflege bedingt.

14.3 Die Dachneigung wird im WB 15 mit 45-55° und im WB 17 mit 50-60° festgesetzt.

14.4 Für untergeordnete Bauteile und Garagen können ausnahmsweise andere Dachformen

14.5 Im WB 15 muss sich das oberste Vollgeschoss bei geneigten Dächern im Dachraum

14.6 In den WB sind Höfe und Traufgassen durch Mauern, Holzwände oder geschlossene

Im Vorfeld sowie parallel zu den Bauvorhaben im MK1 ist die Durchführung einer

archäologischen Untersuchung notwendig, die mit dem Landesamt für Denkmalpflege – Abt.

Wenn ansonsten im Planbereich bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies

Archäologie und Paläontologie vorher abzustimmen ist. Das Landesamt definiert dabei die

dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren

Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer

Denkmalschutzgesetzes. Dies bedeutet auch, dass die äußere Gestaltung von Neubauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde

Es wird empfohlen, fensterlose Gebäudefassaden und größere fensterlose Fassadenflächen

Es wird empfohlen, nichtüberdachte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteinen oder offenfugiger Pflasterung zu befestigen, so dass die Versickerung des

auszulegen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und

Glaserei und Bauschreinerei

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder

Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt

Eine Auswertung von aussagefähigen Luftbildem durch den Kampfmittelräumdienst des Landes

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des

Hessen hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von

Fahrrad- u. Nähmaschinenhandlung,

Unabhängig davon wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Hofheim hingewiesen. Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind die folgenden Altstandorte im

denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen

Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer zu begrünen, sofern keine

dimensioniert und den Erfordernissen der jeweiligen Pflanzenart angepasst sein.

anfallenden Oberflächenwassers nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

.007.020-001.218 Kirschgartenstraße 1 Sattler und Polsterer, Karosseriebau

Ergänzend zu Festsetzung Nr. 11.1 wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen

mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Kletterhilfen sollten dabei ausreichend

Hoftoranlagen eindeutig vom öffentlichen Straßenraum abzugrenzen.

14.2 In den WB 15 und WB 17 sind nur Satteldächer zulässig.

und Dachneigungen zugelassen werden.

Auflagen und Vorgaben und führt die Fachaufsicht.

Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Solaranlagen auf Dachflächen angeordnet werden.

50 % für die Brauchwassernutzung bereitzustellen.

07.11.1981 keine besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gestellt werden. Somit ist im MK 1 die Gestaltungssatzung Altstadt nicht anzuwenden. Hinweis: Das Grundstück befindet sich in der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage der

Salweide- Salix caprea

c) Kletterpflanzen

Efeu - Hedera helix

Für Rankgerüste

Kletterrosen

14. Äußere Gestaltung

III. HINWEISE

abzustimmen ist.

Geltungsbereich eingetragen:

36.007.020-001.352 Pfarrgasse 24

Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Dezernat IV / Wi 41.1 Wiesbaden zu beteiligen.

Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

Bergrebe- Clematis montana

Geissblatt - Lonicera carpinifolia Blauregen – Wisteria sinensis

Klettertrompetenblume - Campis radicans

Waldrebe- Clematis vitalba

Hopfen- Humulus lupulus

Selbstklimmer

Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Jmfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässig sind, Sowie Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans. 1.3 Im WB 15 und WB 17 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§4a (4)

BauNVO i.V.m. §9 (3) BauGB). 1.4 Gemäß §1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MK 1 die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

nicht zulässig sind und die nach §7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung im MK 1 und WB 15 als Höchstmaß festgesetzt, im WB 17 als zwingende Vorgabe.

2.2 Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche einer Tiefgarage nicht mitzurechnen ist.

Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Im WB 17 und MK1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der Grenze zwischen dem WB17 und MK1 ist eine Grenzbebauung zulässig. Ansonsten sind im WB17 und MK1 Grenzabstände einzuhalten.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) Nr. 4 und (4) BauNVO sowie §18 BauNVO)

4.1 Die maximale Gebäudehöhe wird im MK1 entsprechend der Planeintragung auf 137,15 m ü. NN bzw. 134,15 m ü. NN festgesetzt.

Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden können und Form und Größe des Grundstückes eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange erfordert.

Einfahrtsbereich (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Im MK1 ist die Grundstückszufahrt an der Pfarrgasse ohne Begrenzung der Zufahrtsbreite zulässig. § 2 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus vom 22.02.1995 kommt insoweit nicht zur Anwendung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Beseitigung des vorhandenen Grünbestands insbesondere in der festgesetzten "Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage" süd-westlich angrenzend an das MK1 ist nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar jeden Jahres zulässig.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und zu unterhalten. Neu anzupflanzende Bäume können in Ihrem Standort geringfügig (bis zu 5 m)

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

9.1 Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird entsprechend der zeichnerischen Festlegung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die genaue Lage der Wegefläche wird erst im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauantragsplanungen bestimmt.

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

10.1 Für Schlafräume (Bettenräume) sind in den festgesetzten Kerngebieten außer auf der lärmabgewandten (nördöstlichen) Seite schallgedämpfte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung ohne das Öffnen von Fenstern gewährleisten. Bei der Anwendung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist (direkt) an der Elisabethenstraße von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 dB(A), Lärmpegelbereich V, auszugehen.

Auch bei sonstigen schutzbedürftigen Räumen richten sich die Anforderungen nach der

11. Festsetzung nach §42 (3) HWG

11.1 Gem. §42 (3) HWG wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser bei Neu- oder Erweiterungsbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten ist. Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 I/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.

. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 HBO

12. Höhenlage der Gebäude

12.1 Im WB 15 und WB 17 sind die Gebäude so zu errichten, dass die Erdgeschossfußböden im Mittel max. 0,30 m über der Straßenhöhe liegen. Sofern das Gelände höher liegt als die Straße, ist der Erdgeschossfußboden max. 0,3 m über dem Flächenmittel anzunehmen, der aus den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen gebildet wird.

13. Eingrünung (§81 (1) Nr. 5 HBO)

13.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen – Grundstücksfreiflächen – im Sinne des § 8 HBO sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

13.2 Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% der Neupflanzung nicht überschreiten.

Für das Anpflanzen werden folgende Arten empfohlen:

rotblühende Rosskastanie - Aesculus carnea "Briotii" Spitzahorn- Acer platanoides Hainbuche- Carpinus betulus Säulen-Hainbuche – Carpinus betulus (Fastigiata) Esche - Fraxinus excelsion Blumenesche - Fraxinus ornus Traubeneiche - Quercus petraea Stieleiche- Quercus robur Vogelkirsche- Prunus avium Winterlinde Tilia cordata Zierapfel - Malus (Butterball)

Stand der Plangrundlage (Flurkarte im Geltungsbereich): November 2011

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG Hofheim TEILBEREICHE DER FLURE 16,17, 49

BEBAUUNGSPLAN NR. 61,

1. Änderung "Distrikte A u. C"



Maßstab: 1:500

Mai 2012