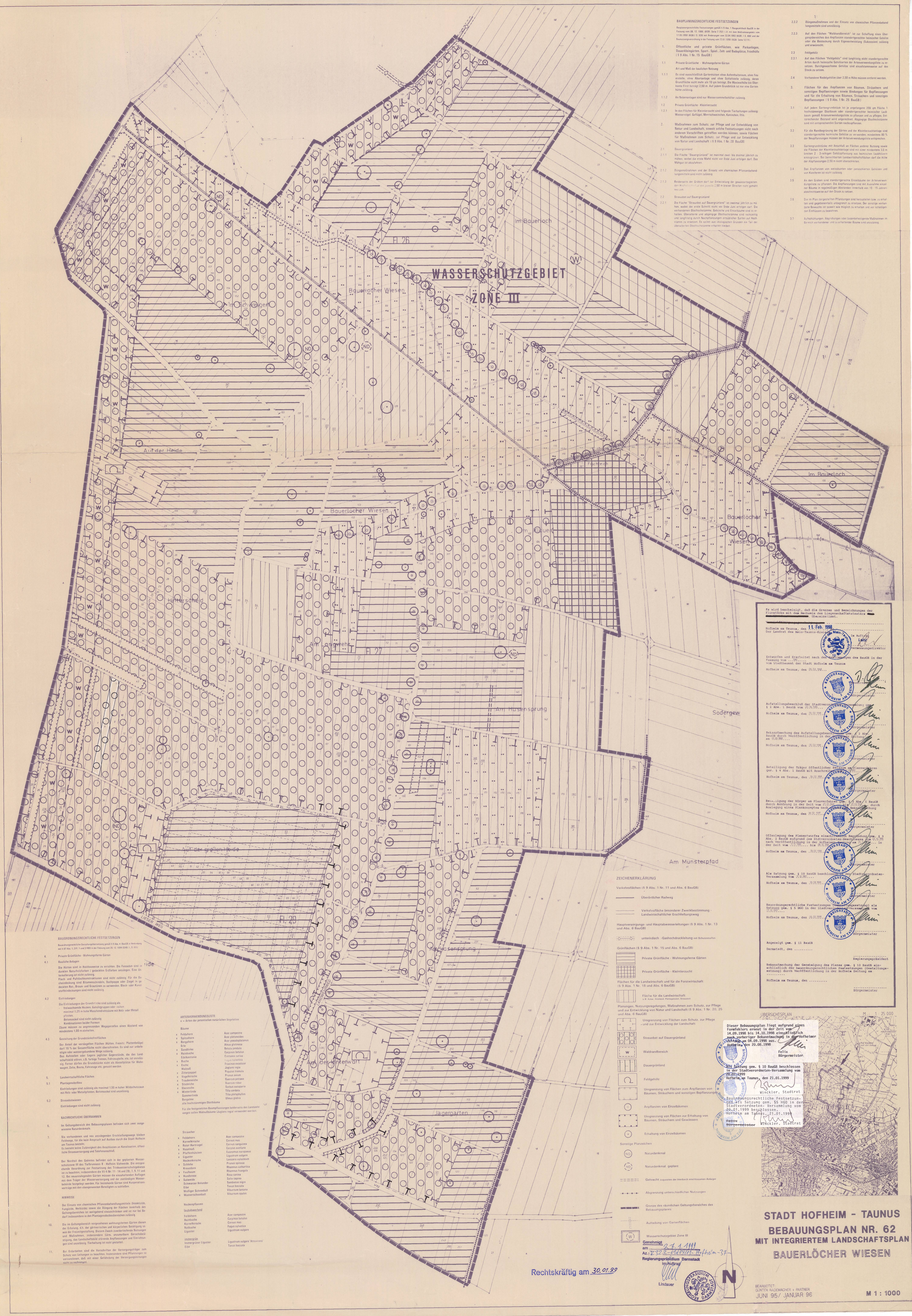

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 08. 12. 1986, (BGBl. Seite 2 253) i.V. mit dem Maßnahmengesetz vom 17.05.1990 (BGBl.I S. 926) mit Änderungen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132) ff).

1. Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Es sind ausschließlich Gartenhütten ohne Aufenthaltsraum, ohne Feuerstelle, ohne Abortanlage und ohne Schlafstelle zulässig, deren Grundfläche nicht mehr als 10 qm beträgt. Die Maximalhöhe bis Oberkante First beträgt 2,50 m. Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig.

1.1.2 An Nebenanlagen sind nur Wassersammelbehälter zulässig.

1.2 Private Grünfläche - Kleintierzucht

1.2.1 In den Flächen für Kleintierzucht sind folgende Tierhaltungen zulässig: Wasservögel, Geflügel, Meerschweinchen, Kaninchen, Iltis.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Dauergrünland

2.1.1 Die Fläche "Dauergrünland" ist maximal zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzufahren.

2.1.2 Düngemaßnahmen und der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind nicht zulässig.

2.1.3 Beiderseits der Gräben darf zur Entwicklung der gewässerbegleitenden Hochstaudenflur ein jeweils 2,50 m breiter Streifen nicht gemäht werden.

2.2 Streuobst auf Dauergrünland

2.2.1 Die Fläche "Streuobst auf Dauergrünland" ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Die vorhandenen Obsthochstämme, Gebüsche und Einzelbäume sind zu erhalten. Überalterte und abgängige Obsthochstämme sind rechtzeitig und langfristig durch Nachpflanzungen ortsüblicher Sorten auf Hochstamm zu ersetzen. Es sollen aus ökologischen Gründen ein Teil der überalterten Obsthochstämme erhalten bleiben.

2.2.2 Düngemaßnahmen und der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind unzulässig.

2.2.3 Auf den Flächen "Waldrandbereich" ist zur Schaffung eines Übergangsbereiches das Anpflanzen standortgerechter heimischer Gehölze oder die Bestockung durch Eigenentwicklung (Sukzession) zulässig und erwünscht.

2.3 Feldgehölz

2.3.1 Auf den Flächen "Feldgehölz" sind langfristig nicht standortgerechte Arten durch heimische Gehölzarten der Artenverwendungsliste zu ersetzen. Durchgewachsene Gehölze sind einzelstammweise auf den Stock zu setzen.

2.4 Vorhandene Nadelgehölze über 2,50 m Höhe müssen entfernt werden.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Auf jedem Gartengrundstück ist je angefangene 200 qm Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen und zu pflegen. Entsprechender Bestand wird angerechnet. Abgängige Obsthochstämme sind mit entsprechenden Sorten nachzupflanzen.

3.2 Für die Randbegrünung der Gärten und der Kleintierzuchtanlage sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden, mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen der Artenverwendungsliste entsprechen.

3.3 Gartengrundstücke mit Anschluß an Flächen anderer Nutzung sowie die Flächen der Kleintierzuchtanlage sind mit einer mindestens 3,0 m breiten 2 - 3-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Laubhölzern einzugrünen. Bei benachbarten Landwirtschaftsflächen darf die Höhe der Abpflanzungen 2,50 m nicht überschreiten.

3.4 Das Anpflanzen von weissbunten oder panaschierten Gehölzen und von Koniferen ist nicht zulässig.

3.5 An den Gräben sind standortgerechte Einzelbäume der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind mit Ausnahme einzelner Bäume in regelmäßigen Abständen innerhalb von 10 - 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

3.6 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

3.7 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 2Ziff. 1 und 3 HBO in der Fassung vom 20. 12. 1994 (GVBl. I, S. 655)

4. Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten

4.1 Bauliche Anlagen

Die Hütten sind in Holzbauweise zu errichten. Die Fassaden sind in dunklen Naturholzfarben (gedeckten Erdfarben anzulegen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.
Flach- und Pultdachkonstruktionen sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind Bitumenschindeln, Dachpappe oder Ziegel in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zu verwenden. Blech- oder Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

4.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig als
- freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- maximal 1,25 m hohe Maschendrahtzäune mit Holz- oder Metallpfosten.
- Betonsockel sind nicht zulässig
- Kombinationen beider Formen

Zäune müssen zu angrenzenden Wegeparzellen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Anteil der versiegelten Flächen (Hütten, Freisitz, Plattenbeläge) darf 10 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Es sind nur unbefestigte oder wassergebundene Wege zulässig.
Das Aufstellen oder Lagern jeglicher Gegenstände, die das Landschaftsbild stören, z.B. farbige Tonnen, Fahrzeugteile, etc. ist unzulässig. Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc. genutzt werden.

5. Landwirtschaftliche Flächen

5.1 Plantagenobstbau

Einfriedungen sind zulässig als maximal 1,50 m hoher Wildschutzzaun mit Holz- oder Metallpfosten. Betonsockel sind unzulässig.

5.2 Streuobstwiesen

Einfriedungen sind nicht zulässig

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei ausgewiesene Naturdenkmale.

7. Die vorhandenen und neu anzulegenden Erschließungswege bleiben Feldwege, für die kein Anspruch auf Ausbau durch die Stadt Hofheim am Taunus besteht.
Es besteht keine Zulässigkeit des Anschlusses an Kanalisation, öffentliche Stromversorgung und Telefonanschluß.

8. Der Nordteil des Gebietes befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens 8 - Hofheim Viehweide. Die entsprechende Verordnung zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes ist zu beachten, insbesondere die §§ 4 (Nr. 11 - 14 und 28), 7, 9, 11 und 12. Bei neuanzulegenden Gärten müssen die einzuhaltenden Auflagen mit dem Träger der Wasserversorgung und der zuständigen Wasserbehörde festgelegt werden. Für bestehende Gärten sind Kooperationsverträge mit den obengenannten Beteiligten zu schließen.

HINWEISE

9. Der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide) sowie die Düngung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist weitgehend einzuschränken und ist nur bei Bedarf insbesondere in den Plantagenobstbaubereichen zulässig

10. Die im Geltungsbereich vorgesehenen wohnungsfernen Gärten dienen der Erholung, d.h. der gärtnerischen und körperlichen Betätigung sowie der Freizeitgestaltung. Diesem Zweck zuwiderlaufende Nutzungen und Maßnahmen, insbesondere Lärm, unzumutbare Geruchsbelästigung, das Landschaftsbild störende Anpflanzungen und Einrichtungen sind unzulässig. Tierhaltung ist nicht gestattet.

11. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

x = Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume		
x Feldahorn	-	Acer campestre
x Spitzahorn	-	Acer platanoides
x Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Erle	-	Alnus glutinosa
x Sandbirke	-	Betula pendula
x Hainbuche	-	Carpinus betulus
Edelkastanie	-	Castanea sativa
x Buche	-	Fagus sylvatica
x Esche	-	Fraxinus excelsior
Walnuß	-	Juglans regia
x Zitterpappel	-	Populus tremula
x Vogelkirsche	-	Prunus avium
x Traubeneiche	-	Quercus petraea
x Stieleiche	-	Quercus robur
x Eberesche	-	Sorbus aucuparia
x Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra
alte hochstämmigen Obstbäume		

Für die festgesetzten Baumpflanzungen beiderseits des Landwehrweges sollen Walnußbäume (Juglans regia) verwendet werden.

Sträucher		
x Feldahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas
x Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
x Haselnuß	-	Corylus avellana
x Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
x Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
x Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
x Faulbaum	-	Rhamnus frangula
x Hundsrose	-	Rosa canina
x Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
x Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Heckenpflanzen		
laubabwerfend		
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
immergrün		
Immergrüner Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Eibe	-	Taxus baccata

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Überörtlicher Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch -Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche - Wohnungsferne Gärten
- Private Grünfläche - Kleintierzucht

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft (z.B. Acker, Grünland, Plantagenobst, Streuobst)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Streuobst auf Dauergrünland
- W Waldrandbereich
- Dauergrünland
- Feldgehölz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- ND Naturdenkmal
- ND Naturdenkmal geplant
- Gehrecht zugunsten der hierdurch erschlossenen Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Aufteilung von Gartenflächen
- W Wasserschutzgebiet Zone III

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters [redacted], übereinstimmt.

[redacted]

Hofheim am Taunus, den 11. Feb. 1998

Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Im Auftrag
Lehr
Vermessungsdirektor

Entworfen und Erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom .....
vom Stadtbauamt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.10.96....

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 11.01.97....

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom .....

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Anhörung in der Zeit vom 21.01.97 bis 21.02.97 durch Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stdtverordneten-Beschlusses vom 03.07.97 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 11.10.97 in der Zeit vom 21.11.97.... bis 06.12.97

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten-Versammlung vom 21.01.98....

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten-Versammlung vom 21.01.98....

Hofheim am Taunus, den 06.02.1998

Bürgermeister

Angezeigt gem. § 11 BauGB

Darmstadt, den .....

Regierungspräsident

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheim Zeitung am .....

Hofheim am Taunus, den .....

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan liegt aufgrund eines Formfehlers erneut in der Zeit vom 14.09.1998 bis 14.10.1998 einspließlich nach vorheriger Bekanntmachung in der Hofheimer Zeitung am 04.09.1998 aus.
Hofheim, den 20.08.1998

Felix
Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten-Versammlung vom 20.01.1999
Hofheim am Taunus, den 21.01.1999

Winckler, Stadtrat

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Satzung gem. §5 HGO in der Stadtverordneten- Versammlung vom 20.01.1999 beschlossen.
Hofheim am Taunus, 21.01.1999

~~Felix~~
~~Bürgermeister~~ Winckler, Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

Rechtskräftig am 30.01.99

Genehmigt
am 21.1.1999
Az.: 32.2-610/01-Hofheim-37
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Lindauer

STADT HOFHEIM - TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BAUERLÖCHER WIESEN

BEARBEITET:
GÜNTER RADEMACHER + PARTNER
JUNI 95/ JANUAR 96

M 1 : 1000