BEBAUUNGSPLAN NR. 64

STADT HOFHEIM am TS.

FLUR 16, 18, 46, 48
GEMARKUNG HOFHEIM
"FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ZEILSHEIMER-KRIFTELER STR. und ELISABETHEN-OSTENDSTR."

Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 64

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S.949) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt,

sind nicht zulässig.

1.2. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) § 4a BauNVO.

Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Abs. 2 Nr. 3
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

1.3.1. Gemäß § 1 (7) 1 BauNVO sind (in den unter 1.1 - 1.2 genannten Gebieten) oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. Soweit eine andere Nutzung als Wohnnutzung möglich ist, wird diese nur im Erdgeschoßbereich zugelassen. Ausnahmen hierzu sind im Planbereich entlang der Elisabethenstr. und der Zeilsheimer Straße möglich.

1.4. Im Innenbereich der Quartiere sind:

1. gemäß § 4 Abs. 4 und BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
2. gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.0 Geschoßzahl

WB II - III mindestens II Vollgeschosse, höchstens drei Vollgeschosse. Auf die Ziffer 3.2.1 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird besonders hingewiesen.

WA (II) zwei Vollgeschosse zwingend

WA II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.0 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Garagen und Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden wenn:

a) die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden kann,

und

b) Form und Größe des Grundstücks eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange erfordert.

4.0 Lärmbeeinträchtigung

Eintige im Plan festgesetzte Bereiche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche mit Lärmbeeinträchtigung festgesetzt. Lärmempfindliche Räume, wie Wohn- und Schlafräume sowie sonstige ruhebedürftige Räume sind bei der Grundrißgestaltung bei Um- und Neubauvorhaben auf der Lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (siehe hierzu Ziffer III 2).

5.0 Begrünung des Straßenraumes

Für das Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende standortgerechte Gehölze vorgeschrieben:

Straßenbäume: Acer platanoides "Globosum" (Kugelahorn)
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie)
Robinia pseudoacacia "Monophylla"
Caplinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Weißbuche)
Prunus serrulata "Kanzan" (Japanische Nelkenkirsche)
Crataegus "Carrierei" (apfel-Dorn)
Corylus colurna (Baumhasel)

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 und § 118 Abs. 1 Nr. 2 und 5, Abs. 2 Nr. 2 und 4 sowie Abs. 4 HBO vom 16.12.1977.

1.0. Sockelhöhe

Die Gebäude sollen so errichtet werden, daß der Erdgeschoßfußboden mindestens 0,3 m und höchstens 0,6 m über dem der Straße zugekehrten Erdgeschoßfußboden max. 0,3 m über dem Flächenmittel anzuordnen. Der aus den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen gebildet wird.

2.0 Eingrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 10 (1) Hessische Bauordnung - sind zumindest 60 v. H. gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

2.1. Für den privaten Bereich wird die Verwendung von Obstbäumen (Hochstämme) und Beerensträuchern empfohlen.

2.2. Der vorhandene gesunde Baumbestand mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m (in 1 m Höhe gemessen) ist zu schonen und zu unterhalten. Eine Entfernung ist nur nach Genehmigung durch das Garten- und Friedhofsamt erlaubt.

3.0 Dachgestaltung

3.1. Dächer müssen sich nach Form, Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckungsart in die Umgebung einfügen. Als Dächer werden sind das Satteldach, das Mansardach und als Ausnahme das gegeneinander versetzte Pultdach zulässig.

3.2. Dachneigung

Alternativ ist zulässig:

3.2.1 WB II - III 35 - 45 Grad wobei sich das dritte Vollgeschoß im Dachraum befinden muß.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Drempel sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe bis zu 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind von Ortgängen mindestens 1,5 m und der Traufe 1,0 m entfernt anzuordnen. Drempelhöhe max. 0,6 m.

Ansonsten ist nur eine Neigung von max. 30 Grad ohne Drempel, Dacheinschnitte, Gauben und Zwerchgiebel zulässig.

3.2.2 WA II und WA (II) bei eingeschossiger Bebauung im zweigeschossigen Gebiet (Höchstgrenze) und beim zwingend zweigeschossig ausgewiesenen Gebiet, in dem sich das zweite Vollgeschoß im Dachraum befindet 35 - 45 Grad.

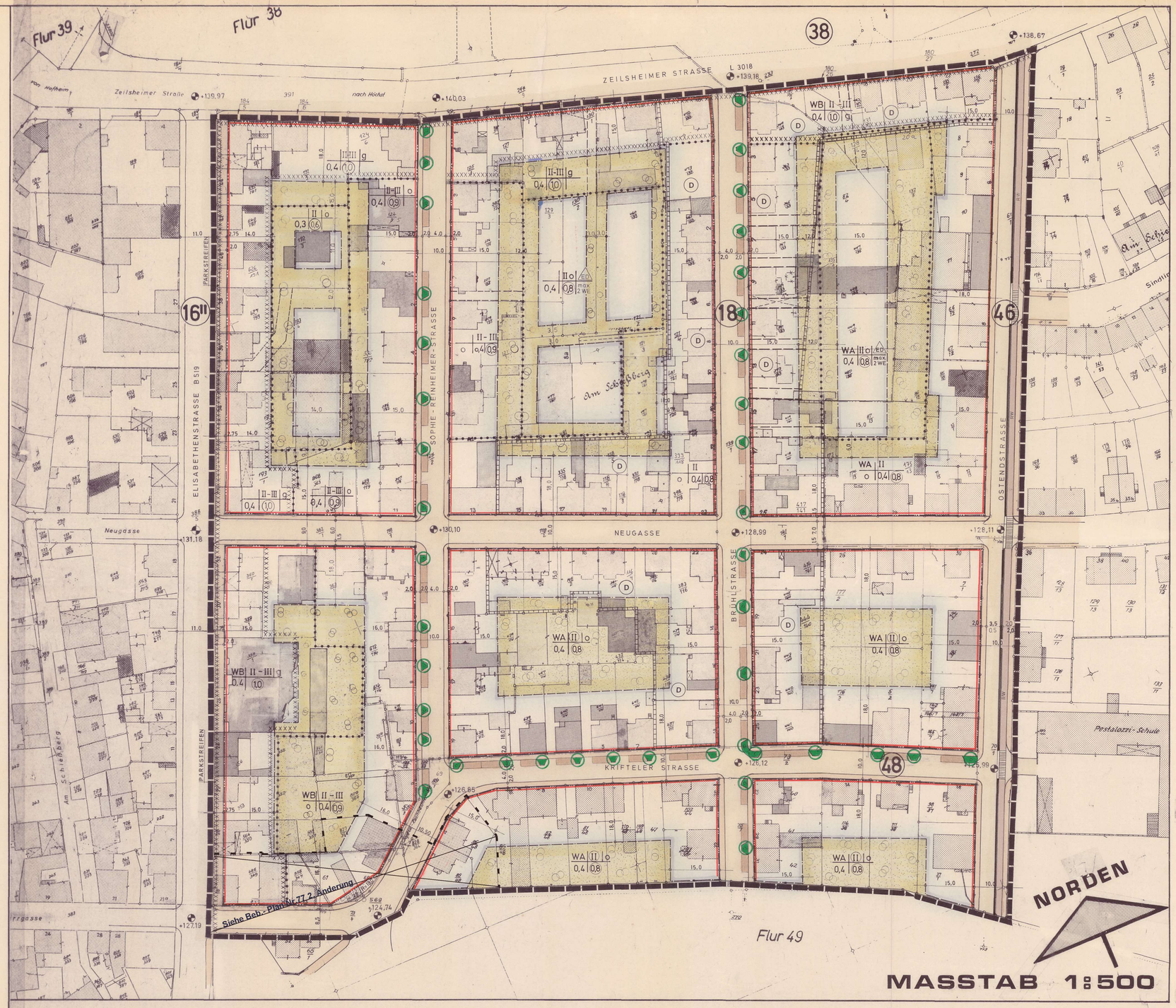
Dachgauben, Dacheinschnitte und Drempel im gleichen Umfang wie unter Ziffer 3.2.1 aufgeführt, zulässig.

3.2.3 WA II und WA (II) bei zweigeschossiger Bebauung 30 - 45 Grad
WA II in den Innenquartieren bei zweigeschossiger Bebauung max. 30 Grad
Drempel und Dacheinschnitte nicht zulässig.
Dachgauben zulässig. Umfang wie unter Ziffer 3.2.1 aufgeführt.

3.2.4 Wo die Dachkonstruktion dies ermöglicht, werden begrünte Dachflächen zugelassen.

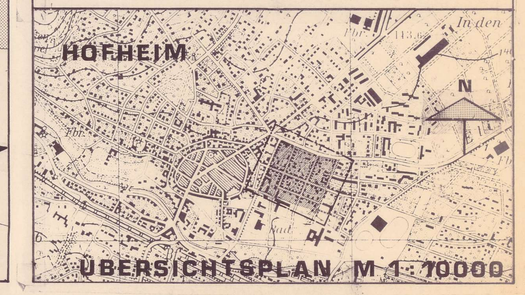
III. Hinweis

1. Die Gestaltung von angrenzenden Neubauvorhaben sollte sich entlang der Straßenfronten an der vorhandenen historischen Bebauung orientieren, so daß das zur Zeit noch einheitliche Bild des Quartiers erhalten bleibt.
2. Für den Schallschutz wird auf die DIN 4109, Schallschutz von Fenstern, hingewiesen.
Hierzu entsprechende Nachweise sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherrn zu tragen.



MASSTAB 1:500

Rechtskräftig am 23.12.1989 KOPIE



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

LEGENDE

- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- VERKEHRSFLÄCHEN:
  - FAHRBAHN
  - BÜRGERSTEIG
  - RADWEG
  - PARKSTREIFEN MIT ANZUPFLANZENDEN BÄUMEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- BAULINIE — BAUGRENZE — HÖHENQUOTE = m über NN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ERHALTENSWERTE GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS.6 BAUGB)

WB	BESONDERES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II	ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II)	ZWEI VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
WB II-III g / 0,4 (1,0)	MINDESTENS II VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTENS III VOLLGESCHOSSE
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,9)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
----	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER RÜCKWERTIGEN BAUGRUNDSTÜCKE
△	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
max 2 WE	MAXIMAL ZWEI WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE
(18)	FLURBEZEICHNUNG
XXXXXX	FLÄCHE MIT STAUB- UND LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNG, NACH § 9 ABS. 1 BBauG Nr. 24

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ~~NACH DEM STANDE VOM~~ ÜBEREINSTIMMEN.
VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG v. 14.11.81, Az.F.S. 545/81/1503

HOFHEIM A.TS. DEN 25. Juli 1989

Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Im Auftrag

VERMESSUNGSOBERRAT

ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BBAUG IN DER FASSUNG VOM 6. JULI 1979 (BGBL. I S 949) VOM STADTBAUAMT DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS.
HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

BAUDIRECTOR

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG VOM 27/28.01.1982

HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMÄSS § 2, ABS. 1 BBAUG DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 19.03.1982.

HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 2 ABS. 5 BBAUG. MIT ANSCHREIBEN VOM 19.03.1982.

HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 2a, ABS. 2 BBAUG DURCH ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 29.03. - 28.04.1982, DURCH AUSLEGEN EINES PLANKONZEPT. NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG.

HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

ÖFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3, ABS. 2 BAUGB AUF GRUND DES STADTVERORDNETEN-BESCHLUSSES VOM 27. Juni 1988 NACH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 29. Juli 1988 IN DER ZEIT VOM BIS

HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBAUG BESCHLOSSEN IN DER STADTVERORNETEN-VERSAMMLUNG VOM 12. Juli 1989

HOFHEIM a.TS., DEN 31. Juli 1989

~~BÜRGERMEISTER~~ Felix
Erster Stadtrat

ANZEIGE GEMÄSS § 11 BAUGB
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 06. OKT. 1989
Az.: IV/34-61 d 04/01 -HcFHeim-39
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

DARMSTADT, DEN

REGIERUNGSPRÄSIDENT

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEMÄSS § 12 BBAUG DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM

HOFHEIM a.TS., DEN

BÜRGERMEISTER