



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 65 "Nördlich der Neugasse"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauVB vom 08.12.1998 (BauB.I. S. 225) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Bebauungsplanverordnung vom 23.01.1990 (BauB.I. S. 127) in der derzeit geltenden Fassung.

1.0. Bauliche Nutzung (Art, Maß, Bauweise)

1.1. Art d. baul. Nutz. Maß d. baul. Nutz. Bauweise
 (§ 1-13 BauVB u. § 14-21 BauVB) (§ 1-12 BauVB) (§ 1-12 BauVB)
 Bebauungsart Z GRZ GRZ GFL G
 WB I III/IV 0,6 1,8 0
 WB II III/IV 0,6 1,8 0
 PFG III III (Turnhalle) III G

1.2. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) § 4a BauVB.
 Festsetzung nach § 1 Abs. 5 u. 6 BauVB
 Die nach § 4 a Abs. 2 Nr. 2 u. 5 BauVB zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 und die nach § 4 a Abs. 3 Nr. 1-3, BauVB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Verwaltungsstellen, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauVB
 Die in WB 2 auf dem Grundstück 189/1 (Zeilsheimer Str. 4) der Landratsverwaltung Heilbronn beulichen Anlagen ausnahmsweise erweitert und erneuert werden.
 Inwieweit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung unbeschädlich.

1.4. Flächen für Gemeinbedarf (PFG) § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVB
 PFG
 Verwendung: Turnhalle mit Gaststätte

1.5. Festsetzung nach § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauVB
 In den Bebauungsplänen WB 1 + 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.5.1. Festsetzung nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauVB
 In den Bebauungsplänen WB 1 und 2 sind für die Blockbebauungen entlang der Hauptstraße und Elisabethenstraße die nach § 4 a Abs. 2 BauVB zulässigen Nutzungen:
 - Läden
 - sonstige Gewerbebetriebe
 geschäftl. u. Bürogebäude
 in 1. Obergesch. ausnahmsweise zulässig.

1.5.2. Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 8 BauVB
 In den Planbereichen WB 1 und WB 2 sind in den besonders gekennzeichneten Teilen der Baugelände nur Wohngebäude zulässig.

1.6. Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauVB
 Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche einer Tiefgarage nicht mitzurechnen.

1.7. Festsetzungen zur Höhe der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 20 BauVB
 WB 1 + 2 III - mind. II-Vollgeschosse höchstens III-Vollgesch.
 WB 1 + 2 IV - mind. III-Vollgeschosse höchstens IV-Vollgeschosse
 PFG II - höchstens II-Vollgeschosse
 Auf die Ziffer 2.0 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird besonders hingewiesen.

1.8. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 18 BauVB
 Baugrenze Höchstgrenze der Traufhöhe WB 1 + 2 u. PFG 8,00 m (bei Festsetzung III- für die Bebauung entlang der Neugasse und Elisabethenstraße)
 Bei Gefälle im Terrain gilt die mittlere Traufhöhe. Traufhöhe ist die Höhe gemessen von der natürlichen Gelände im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.

1.8.1. Die Firste der III/IV-geschossigen Innenblockbebauungen für ausschließliche Wohnnutzung dürfen die vorh. Firsthöhe der Turnhalle (= 152,50 m ü. NN) nicht überschreiten.

1.9. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauB
 Für die Planbereiche WB 1+2 und PFG wird gemäß § 22 (1 u. 2) BauVB eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.0. Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauB)
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen hat gem. Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

3.0. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 2-4 BauB
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVB sind mit Ausnahme der notwendigen Fluchtwege und Treppenhäuser auf dem nicht überbauten Grundstücksfeldern gem. § 23 (5) BauVB zulässig.

4.0. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 2-4 BauB
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebauten Fläche zulässig, insbesondere aber in der ausgewiesenen Fläche innerhalb der TGA.

4.2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauB
 Die Tiefgarage muß im Bereich der örtlich festgelegten Fläche eine mind. 10%ige Abdeckung erhalten, die eine Begrünung ermöglicht.

5.0. Überbaubare Grundstücksfelder (§ 9 (1) Nr. 2-4 BauB)
 5.1. In den Baugeländen WB 1 und WB 2 wird für die Baugrenzen entlang der Haupt-, Elisabethen- und Neugasse gem. § 21 (2) BauVB festgesetzt, daß die Baugrenze bzw. Baugrenze zum öffentlichen Raum hin in den Obergeschossen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und über eine Breite von max. 40% je Baukörper ausnahmsweise überschritten werden kann.

5.1.2. Der Überbauung wird festgesetzt, daß in den Baugeländen WB 1 und WB 2 für die Baugrenzen entlang der Haupt- und Elisabethenstraße eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch z.B. Terrassen, Balkone, Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 60% je Baukörper als Ausnahme zulässig ist.

5.1.3. Weiterhin wird als Ausnahme festgesetzt, daß die Baugrenzen der Innenblockbebauungen (Fläche für die ausschließliche Wohnnutzung) um jeweils 0,90 m für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden dürfen.

6.0. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen § 9(1), Nr. 25 BauB
 Die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu unterhalten und zu erhalten.
 Es sind nur folgende Bäume in Straßennähe zulässig:
 - Rotblühende Holzkastanie (Castanea sativa)
 - Südeuropäische Quercus robur "parvifolia"

- Rotblühende Quercus robur
 - Robinia pseudoacacia "Monophylla"
 - Robinia pseudoacacia "Mitracaulifera" (Kopelahn)
 - Corylus Colurna (Bauhain)
 - Platane - Platana Acerifolia
 - Eibisch - Cotoneaster Levigata "Paul's Scarlet"
 - Zierbirne - Pyrus Calleryana "Chanticleer"

In Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte unverzüglich, Planungen hier nach besonderem Entwurf.

7.0. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück 82/185, 82/186, 197, 201/1, 860/202, 859/202, 455/204, 456/207 entsprechend der Zeichnung festgesetzt. Die Fläche für die Höhe des Erdgeschosses festgesetzt. Die genaue Lage der Vegetations- und Leitungsrechte ist im Zusammenhang mit den jeweiligen Bebauungsplänen bestimmbar.

11. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsgrundsätze gem. § 9(4) BauVB vom 08.12.1998 (BauB.I. S. 225) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 3 und 4 BauVB vom 20.12.1993 (BauB. S. 655) in der derzeit geltenden Fassung.

1.1. Eingrünung § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO
 1.1.1. Die nicht überbauten Grundstücksfelder - Grundstücksfeldflächen - im Sinne des § 9 (1) HBO Bauordnung sind zumindest 60 v. H. gründerisch anzulegen und zu unterhalten.
 1.2. Es sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzenarten wie z.B.:
 Sträucher (1 - 7 m)
 Feinsilberne - Berberitze - Buchsbaum - Heidekraut - Zwergahorn - Pfaffenhütchen - Wildschöler - Liguster - Weidenkirsche - Schwarzdorn - Stachelbeere - Schwarze Johannisbeere - Rote Johannisbeere - Kirsche-Rose - Hindurde - Heckenrose - Eibisch - Thymian - Achillee - Lavendel - Weiden - Purpurweide - Kornweide - Wolliger Schneeball - Hasenröschen - Besenrose - Schwarzer Holunder - Salweide - Deutscher Ginster - Beharter Ginster - Färber-Ginster - Weiden - Kreuzdorn - Schwarzer Holunder - Feldorn - Heidekraut - Kornelkirsche - Roter Heidekraut - Haselnuß - Weiden - Schwarz - Schwarz - Kreuzdorn - Wild-Flieder - Steinweisel
 Kletterpflanzen
 Waldebe - Efeu - Wald/Gaibeln - Anemonen Bergbeere - Wilder Wein - Schlingendotter
 Bodendecker
 Efeu - Kleines Immergrün
 zu verwenden.
 Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% der Neupflanzung nicht überschreiten.

1.3. Zusammenhängend geschlossene Außenwände von mehr als 40 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, daß die Begrünung aus technischen oder sonstigen Gründen nicht ausreichend dimensioniert und den Erfordernissen der jeweiligen Pflanzart entspricht sein.
 2.0. Äußere Gestaltung § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO
 Als Dachform ist in den Baugeländen WB 1+2 nur das Satteldach zulässig.
 Die Dachneigung für die besonderen Wohngebiete wird auf 47 Grad - 50 Grad festgesetzt.
 Bei der Festsetzung -IV- muß sich das IV-Vollgeschoss im Dachraum befinden.
 Für die äußere Gestaltung, Stellung und Gliederung der Baukörper gelten für den gesamten Baubereich die Festlegungen der Gestaltungssetzung außer den §§ 3,4,5 und 6 ip der jeweils geltenden Fassung.
 In Abweichung von der Gestaltungssetzung sind zulässig:
 - erforderliche Vor- und Rücksprünge von Gebäuden über 15 m Höhe erhalten keine nächtliche Begrenzung (§ 2.1).
 - Hintergebäude dürfen Vordergebäude überragen (§ 2.2).
 - Flachdächer für untergeordnete Bauteile, Anbauten und 1-geschossige Nebenbauten z.B. TGA-Einfahrten (§ 7.1).
 - Dremel bis zu einer Höhe von 1,20 m (§ 7.1).
 - Giebel mit einem Flachdachabschluß und liegende Dachflächenfenster (§ 7.4).
 - Die Anzahl der Giebel u. Dachflächenfenster wird auf max. 6 St. je Reihe (Ebene) pro Dachseite für eine Gebäudeseite von 15,0 m begrenzt (§ 7.4).
 - Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen in der Summe 60% der Gebäudehöhe je Seite betragen.
 - Abstände mind. 1,20 m von Giebel und Kehlen und 1,00 m zueinander.
 - Zwerchgiebel dürfen Giebel/Dachgauben, die flächenbündig mit der Außenfassade liegen (§ 7.4).
 - Dachanschnitte ohne nächtliche Festsetzung in Anzahl und Breite (§ 7.5).
 - Brüstungen dürfen die anschließende Dachfläche überragen (§ 7.5).
 - Ausführung der Frei- und Einigungstreppe auch in Betonwerkstein. (§ 10.3)
 Inwieweit erfährt die Gestaltungssetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.1991 eine Änderung.

3.0. Werbeanlagen § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig und dürfen nicht größer als 1,5 qm sein.
 Ausnahmen können bei Anlagen aus profiliertem Einzelbuchenholz und/oder Symbolen zugelassen werden.

4.0. Befestigung von Stellplätzen § 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO
 Für Kraftfahrzeugstellplätze ist generell die Verwendung von beglänzt befestigungssystemen wie Rasengitterstein, Fugengitterstein o.ä. vorzuziehen.

5.0. Befestigung der Grundstücksfelder (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
 In Bereich der Grundstücksfelderflächen ist bei Befestigung ausschließlich auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 40% der nicht überbauten Grundstücksfelderflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasengitterplatten, wasserdurchlässige Verbundunterputzsteine oder wasserundurchlässige Decke.

H I N W E I S :
 III. Auf die Gestaltungssetzung für die Altstadt Hofheim wird ausdrücklich hingewiesen.
 IV. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet.
 V. Regenwasserabfuhr
 Als Maßnahme zum Schutz der Landschaft wird empfohlen: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein perennierendes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Kisternen zu leiten.
 Das Fassungsvermögen muß mindestens 13,5 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.
 Die Entnahme von Regenwasser (gründliche Bewässerung, Toilettenspülung, etc.) ist zulässig und erwünscht.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 25. Mai 1998 übereinstimmen.
Gebüdebestand ist beim Abgleich.
 Verzeichnungsgebiet Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 25. Mai 1998
 Der Landrat des Main-Taunus-Kreis

Im Auftrag
 Leht
 Vermessungsdirektor

Entworfen und Erarbeitet nach den Bestimmungen des BauG in der Fassung vom 23.7.1993.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauVB vom 10.11.1992.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauVB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 20.06.1998.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Angelegenheiten am Planverfahren gem. § 2 Abs. 5 BauVB mit Anschrift vom 08.06.1998.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauVB aufgrund des stv.ordneten-Beschlusses vom 10.11.1992 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 20.06.1998 in der Zeit vom 20.06.1998 bis 20.07.1998.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Als Satzung gem. § 10 BauVB beschlossene der Stadtverordneten-Versammlung vom 26.05.1998.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssetzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten-Versammlung vom 05. Mai 1998
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

Bekanntmachung des Bebauungs- Planes gem. § 20 BauB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssetzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 20.06.1998.
 Hofheim am Taunus, den 26. Mai 1998

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 NÖRDLICH DER NEUGASSE GEMARKUNG HOFHEIM a.Ts. TEILE DER FLUR 16 DISTRIKT G tlw.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- ---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES (§ 9 (7) BauGB)
WB III	BAUGEBIET
0,6 (1.8)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
g	GRUNDFLÄCHENZAHL
g 47°-50°	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
WB	BAUWEISE
FFG	DACHNEIGUNG
-----	BESONDERES WOHNGEbiet (§ 4a BauNB)
-----	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR 5 BauGB)
-----	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) NR 1 BauGB)
*****	ABGRENZUNG VON FLÄCHEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR 1 BauGB)
III	MINDEST II VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTENS III VOLLGESCHOSSE (§ 9 (1) NR 1 BauGB)
0,6 (1.8)	GRUNDFLÄCHENZAHL
(1.8)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
-----	BAUGRENZE (§ 9 (1) NR 1 BauGB)
-----	BAUUNIE (§ 9 (1) NR 2 BauGB)
-----	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR 2 BauGB)
-----	FIRSTRICHTUNG DER SATTELDACHER
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 (1) NR 2 BauGB)
TGa	FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE (§ 9 (1) NR 4 BauGB)
-----	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE, FUSSGANGERBEREICH
-----	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-----	VERKEHRSLINIE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) NR 11 BauGB)
V	VEKEHRSBERUHIGENDE MASSNAHME
A	FUSSWEG
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
-----	EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
●	ERHALTUNG VON BÄUMEN
○	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
-----	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE FÜR DIE ALLGEMEINHEIT (§ 9 (1) NR 21 BauGB)
-----	PLANZEICHEN MIT HINWEISCHARAKTER
-----	GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
197	FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
○	BRUNNENSTANDORT
-----	FLURGRENZE
-----	VERMESSUNG IN METER
-----	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN
-----	FLÄCHE FÜR AUSSCHLIESSLICHE WOHNBEBAUUNG