



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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9(1) BauNVO i.d. Fassung v. 6.7.1979 (BGBI. I. S. 949) i. Verb. m. BauNVO i.d. Fassung v. 15.9.1977 (BGBI. I. S. 1763)
 - 1.1. Bauliche Nutzung
 - 1.1.1. Art der baul. Nutzung (55 1-15 BauNVO) Maß der baul. Nutzung (5516-21 BauNVO) Bauweise (5 22 BauNVO)

WB 1, WB 1a	II-III/III	0,6	1,6	g	a 1 u. a 2
WB 1b	II-III	0,6	1,6	a	1 u. a 2
WB 2a	II-III	1,0	2,5	-	-
WB 2b	I	1,0	1,0	-	-
WB 3	II-III	0,4	1,0	o	-
WB 4	III-IV	1,0	3,6	g	-
WB 5	II-III	0,9	2,3	g	-
MK	III-IV	0,6	1,9	o	-
 - 1.1.2. Die horizontale und vertikale Gliederung des Baugebietes; Ausschluss von Nutzungsarten; Ausnahmen § 1(4-9) BauNVO.
 - 1.1.2.1. Für die Planbereiche WB 1, 1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4 und 5 ist die Ausnahme nach BauNVO § 4(3) Nr. 1-3 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.1.2.2. Für den Planbereich MK sind Vergnügungstätten nach BauNVO § 7(2) Nr. 2 und Tankstellen nach BauNVO § 7(2) Nr. 5 und Ausnahmen nach BauNVO § 7(3) Nr. 1, Tankstellen, die nicht in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, nicht zulässig. Gemäß BauNVO § 1(4-9) werden ausgeschlossen: Die Nutzung als Großwäscherei, Getränkegroßhandel, Möbelgroßhandel, Groß Metzgerei und die Gewerbetriebe nach BauNVO § 7(2) Nr. 3, die die Nachbarschaft beeinträchtigen insbesondere die einer Genehmigung nach der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) bedürfen.
 - 1.1.2.3. Für den Bereich MK wird nach BauNVO § 21a (5) festgesetzt, daß die zulässige Geschosshöhe um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in dem Plangebiet unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden kann. Hierbei ist von 25qm/Stellplatz auszugehen. Diese Festsetzung gilt unbeschadet der sonstigen Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - 1.1.2.4. Gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß
 - a) in den Planbereichen WB 1, 1a, 1b, 2a, 3 und 5 oberhalb des Erdgeschosses,
 - b) in den Planbereichen WB 4 und MK oberhalb d. 2. Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 - c) ausnahmsweise im MK ausschließlich Wohnungen erst oberhalb des 3. Geschosses zwingend vorgeschrieben sind, wenn in den darunterliegenden Geschossen ein oder mehrere Garagengeschosse eingerichtet werden.
 - 1.1.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

WB 2b	I	- ein Vollgeschos als Höchstgrenze, WB 1	II	- II-Vollgeschosse als Höchstgrenze
WB 1-WB 3, 5	II-III	- mindestens II-Vollgeschosse	höchstens III-Vollgeschosse	
u. MK		- höchstens III-Vollgeschosse	höchstens III-Vollgeschosse	
WB 4/MK	III-IV	- mind. III-Vollgeschosse, höchst. IV Vollgeschosse		

Auf die Ziffer 2.2 der baurechtlichen Vorschriften wird besonders hingewiesen.
 - 1.1.4. In den Baugebieten WB 1-5 werden nach BauNVO § 16 (3) die Traufhöhen als Höchst- und Mindestgrenze für das MK-Gebiet wie die Firsthöhe als Höchstgrenze festgesetzt mit:

	Traufhöhe	Höchstgrenze	Mindestgrenze
WB 1, 1a, 1b, 2a, 3, 5		6,25 m	5,50 m
WB 4		9,25 m	8,25 m
MK	Firsthöhe max.	15,50 m	

(Bei Gefälle im Terrain gilt die mittlere Traufhöhe) (Traufhöhe ist die Höhe gemessen von OK Gelände im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
 - 1.1.5. Bauweise
 - a) 1) An der Straße "An der Obermühle" wird die Bebauung mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwuch) festgesetzt.
 - a) 2) An der "Kreuzgasse" wird die Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand bei einer Gebäudeaußenwandlänge von unter 50 m festgesetzt.

- 1.2. Stellung der baulichen Anlagen - Firststrichung (§ 9(1) Nr. 2 BauNVO) Die Firststrichung hat gem. Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.
- 1.3. 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 Grundstückes eine solche Sonderregelung unter Wahrung der Bauordnungs- und nachbarrechtlichen Belange erfordert.
- 1.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.4.1. Alle nicht ausdrücklich als Fahrstraßen gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind nach § 9(1), 11 BauNVO als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden.
 - 1.4.2. Die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen (§ 9(1), 25 BauNVO) Die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu unterhalten und zu erhalten. Es sind nur folgende Laubbäume zulässig: Rotleiche (Quercus rubra) und Rotblühende Roßkastanie (Aesculus carnea). Im Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte unveränderlich.
 - 1.4.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstück Hauptstraße 48, Flurstück 76 auf den Grundstücken 501/81, 502/81 und 323/82 sowie für das Grundstück "An der Obermühle" 1, Flurstück 45/4 auf dem Grundstück 44/2 festgesetzt.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9(4) BauNVO in der Fassung vom 6.7.1979 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufhebung von auf landrechtlich bestehenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 und § 118(1-3u.4) HBO vom 16.12.1977.
 - 2.1. Höhenlage der Gebäude Die Erdgeschosshöhen dürfen höchstens 60 cm über Oberkante der jeweiligen erschließenden Anlagen (Bürgersteig, Wohnweg) liegen. Kniestocke sind unzulässig.
 - 2.2. Äußere Gestaltung Die Dachneigung westlich der Straße "An der Obermühle" wird mit mind 45° und für den Planbereich WB 4 mit 45-50° abweichend von der Gestaltungssatzung festgelegt. Für den sonstigen Planbereich wird die Dachneigung mit 55° ± 5° festgesetzt. Bei der Festsetzung mind. III-höchstens IV-Vollgeschos und IV-Vollgeschos mind. III-höchstens IV muß sich das bei der Festsetzung mind. II-höchstens III-Vollgeschos im Dachraum befinden. Für die äußere Gestaltung, Stellung und Gliederung gilt im gesamten B-Plan-Bereich die Festlegung der Gestaltungssatzung in der jeweils geltenden Fassung.
 - 2.3. Höfe und Traufgassen sind durch Mauern, Holzwände oder geschlossene Hof Tore eindeutig vom öffentl. Platz oder Straßenraum abzugrenzen und sollen sich in Material und Farbe an die vorhandene historische Bausubstanz anschließen. Einfriedungen - auch zwischen privaten Grundstücken - sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
3. Nachträglich übernommene Festsetzungen §9(6) BauNVO
 - 3.1. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind in das Denkmalschutzverzeichnis eingetragen. Objekte (§ 10 Abs. 1) bzw. sind in der Denkmaltopographie des Main-Taunus-Kreises aufgenommen.
 4. Auf die Gestaltungssatzung für die Altstadt wird ausdrücklich hingewiesen.
 5. Kennzeichnung gem. § 10(1) StBauG
 - 5.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Als Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauBGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. 18. DEZ. 1988

Verfügung vom: 18. DEZ. 1988

Az.: V 3/34-61d 04/01-100

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

im Auftrage

Polman

Rechtskräftig am 11.01.89

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15. Sep. 1988 übereinstimmen.

Vervielfältigungsgenehmigungen vom Frankfurt-Höchst, den 01. Sept. 1988 Der Landrat des Main-Taunus-Kreises Hofheim, den 15. Sep. 1988

Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung gem. §2 (1) BauBGB vom 29.10.1981 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2(1) BauBGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 01. Sept. 1988 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gemäß §2 Abs. 5 BauBGB mit Anschreiben vom 17.03.1988 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gemäß §2 Abs. 6 BauBGB durch Anhörung in der Zeit vom 28.03.1983 bis 29.04.1983 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. §2a(6) BauBGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 20.11.1986 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 8.5.1986 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Als Satzung gem. §10(1) BauBGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.1988 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Anzeige gem. § 11 BauBGB Darmstadt, den 18. DEZ. 1988 Der Regierungspräsident hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht

Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. §12 BauBGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 01. Sept. 1988 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauBGB i.d.F. vom 06.07.1979 (BGBI. I. S. 949) von der Planungsgemeinschaft Sanierung Hofheim (PSH) und vom Stadtbaumeister der Stadt Hofheim am Taunus, Frankfurt am Main, den 01. Sept. 1988 Hofheim am Taunus, den 01. Sept. 1988

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

GEMARKUNG HOFHEIM a.Ts.

TEILE DER FLUR 17

DISTRIKT F tlw.

- #### ZEICHENERKLÄRUNG
- Grenzen des räuml. Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauBGB)
 - - - bestehende Parzellengrenzen und Nummern
 - Flurgrenze
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - WB II-III Baugebiet
 - 0,6 1,6 Grundflächenzahl
 - g 55° ± 5° Bauweise
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung innerhalb des Baugebietes
 - Abgrenzung von Flächen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
 - WB III-III besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) bzw. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II-III mind. II Vollgeschosse, höchstens III Vollgeschosse
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - g geschlossene Bauweise
 - o abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - 55° ± 5° Dachneigung
 - vorhandene Bebauung
 - Fahrverkehr
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit reduziertem Fahrverkehr
 - Fußgängerbereich, öffentlicher Platz, Anpflanzung von Bäumen
 - P Einfahrt / Ausfahrt
 - öffentliche Parkfläche
 - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauBGB)
 - in der Denkmaltopographie des Main-Taunus-Kreises aufgenommen
 - Umgrenzung der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
 - Fläche für Tiefgarage
 - öffentliche Grünfläche
 - Erhaltung von Bäumen
 - Stellung der baulichen Anlagen, Firststrichung der Satteldächer
 - Firststrichung der Walmdächer
 - Grenze des Sanierungsgebietes

M.: 1:500 MAI 1987

PSH PLANUNGSGEMEINSCHAFT SANIERUNG HOFHEIM A.T.