

# BEBAUUNGSPLAN NR. 72

## STADT HOFHEIM a.Ts

### GEMARKUNG HOFHEIM FLUR 52,55

#### „ÖSTLICH DER RHEINGAUSTRASSE“



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz	
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
WA	allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
WR	reine Wohngebiete § 3 BauNVO
I Zw. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 16 und 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,6 bzw. 0,5	Geschäftsflächenzahl §§ 16, 17 und 20 BauNVO
2 WE	Höchstzahl der Wohnungen §§ 3 Abs. 4 und 4 Abs. 4 BauNVO
<b>Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesbaugesetz</b>	
a	abwechslende Bauweise (Hausfronten mehr als 50 m Länge)
o	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
9	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig
E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
A	nur Hausgruppen zulässig
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
→	vorgeschriebene Fahrtrichtung
—	öffentliche Verkehrsfläche
—	bestehende Gebäude
St	Fläche für Stellplätze
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BBOuG
XXXXXX	Fläche mit Staub- und Lärmbeeinträchtigung, Festsetzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 2 BBOuG
—	Denkmalschutzwerte Bauten

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6.7.1976 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26.11.1977.

- Sockelhöhe**  
Die Gebäude sollen so errichtet werden, daß der Erdgeschosshöhe über dem Mittel max. 0,3 m über der Straßenhöhe liegt. Sofern das Gelände höher liegt als die Straße, ist der Erdgeschosshöhe max. 0,5 m über den Flächenmittel anzunehmen, der aus den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen resultiert.
- Dachneigung**  
2.1 Dächer müssen sich nach Form, Fahrtrichtung, Dachneigung und Dachdeckungsart in die Umgebung einfügen. Als Dachformen sind das Satteldach, das Mansardendach und als Ausnahme das geneigterweise versetzte Putzdach zulässig.  
2.2 Dachneigung 23° - 30°  
2.3 Gauben, Zwerchgiebel, Dachschneitte und Dremel sind nur bei eingeschossigen Bauweise im **eingeschossigen** Gebiet zulässig. Anbauten und -erweiterungen dürfen in ihrer Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und sind von Ortsebene mindestens 1,5 m und der Traufe 1,0 m entfernt anzuordnen. Dachgauben sind als Freistandbau ohne geschlossene Mauerwerk auszuführen. In eingeschlossenen Gebiet sind nur Gauben und Dachschneitte zulässig.
- Besondere Festlegungen für die bestehenden Hausgruppen und typologischen Einzelhäuser**  
3.1 Hausgruppen der Bau-Gr. Cimberstraße 11-15 (ungerade) als alternative Dachform zum vorhandenen Flachdach ist das Satteldach in Mädelform mit 23° Dachneigung, Fahrtrichtung entsprechend den Planzeichen, unter Wahrung einer einheitlichen Straßensilhouette zulässig. Dremel und Dachaufbauten sind nicht zulässig.  
3.2 Bei An- und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden in Quartier Ubiestraße/Cimberstraße/Frankenstraße/Gotenstraße und der Doppelhausbebauung Obierstraße Nr. 35-41 (ungerade) ist die vorhandene Dachneigung, Dachform und Fahrtrichtung beizubehalten. Im weiteren ist Punkt 2.1.3 einzuhalten.
- Eingrünung**  
4.0 So 4 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Grundstücksflächen - sind mit standortgerechten Gehölzen grünlich anzulegen; der vorhandene gesunde Baumbestand mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m (in 1 m Höhe gemessen) ist zu schonen und zu unterhalten § 10 (1) Hess. Bauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 1 (25) BBOuG.  
4.1 Eine Entfernung ist nur nach Genehmigung durch das Garten- und Friedhofamt erlaubt.  
4.2 Für das Anpflanzen werden folgende standortgerechte Gehölze empfohlen:  
Corylus (Hochstämme) und Bienensträucher, Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation, Amelanchier canadensis (Kopfer-Felsenbirne), Vitex rotundifolia (Holliger Schneeball), Cereus betulae (Baldpflanze), Ligustrum vulgare "Atrovirens", Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Gespähorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche).

**Allgemeine Hinweise**

- Erfüllte bei Bauarbeiten aufgedeckte Bodenfunde sind unverzüglich zu lassen und nach § 10 BBOuG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Für den Schallschutz wird auf die DIN 4109, "Schallschutz von Fenstern", hingewiesen.  
Einige anzuordnende Bäume sind von Grundstücksgrenzen bzw. Bauwerken zu tragen.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1976 (BGBI. I S. 349) in Verbindung mit der Baumzuchtverordnung in der Fassung vom 15.9.1975 (BGBI. I S. 1763).

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Reine Wohngebiete § 3 BauNVO  
Die in reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens) werden nicht zugelassen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
Die in allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die unter § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 In reinen und in allgemeinen Wohngebiet dürfen nach den §§ 3 Abs. 4 und 4 Abs. 4 BauNVO in den mit den Zeichen 2 WE ausgewiesenen Gebieten Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

**2.0 Nebenanlagen, Garagen und PKW-Stellplätze**

2.1 Garagen und PKW-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Garagen und PKW-Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze (Vorgarten) zugelassen werden, wenn:  
a) die Anzahl der für die zulässige Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze oder Garagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche nicht nachgewiesen werden kann und  
b) Form und Größe des Grundstückes eine solche Sonderregelung unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Belange erfordert.

2.2 Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenze zu errichten.

2.3 Der Anschlag der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche darf nur über eine 30 Baugrundstück max. 6,00 m breite Ein- und Ausfahrt erfolgen. Die Garagen und PKW-Stellplätze sind über diese anzufahren.

3.0 Einige in Plan festgesetzte Bereiche werden gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BBOuG als Fläche mit Lärmbeeinträchtigung festgesetzt. Lärmempfindliche Räume, wie Wohn- und Schlafräume sowie sonstige ruhensfördernde Räume sind, bei der Grundrißgestaltung bei Über- und Neubaumaßnahmen auf der lärmgegenwärtigen Gebäudesseite anzuordnen.



GEÄNDERT     ERGÄNZT  
 Durch Bebauungsplan Nr. 72-1  
 Rechtskraft am: 26.7.89

**MASSTAB 1:1 000**    Rechtskräftig am 8.4.87

Flur 23

Anschlußbebauungsplan Nr. 43

Flur 51

Anschlußbebauungsplan Nr. 55

Anschlußbebauungsplan Nr. 73

Flur 50

ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE GRENZEN DER BEZIRKE MIT DEN NACHWEIS DER LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 26.7.1982 ÜBEREINSTIMMT. VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG v. 26.1 BZA/FS 663/81/1531 DEN 25. Juni 1986 Bürgermeister	ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAUG IN DER FASSUNG VOM 6. JULI 1979 (BGBI. I S. 449) VOM STADTRAUM DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS ÜBEREINSTIMMT. DEN 2. APRIL 1984 Bürgermeister	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG VOM 16.03.1983 DEN 2. APRIL 1984 Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 21. MAI 1983 DEN 2. APRIL 1984 Bürgermeister	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 2 ABS 5 BBAUG. MIT ANSCHREIBEN VOM 17. MAI 1983 DEN 2. APRIL 1984 Bürgermeister	BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 2a, ABS 2 BBAUG DURCH ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 30.05.1983 - 29.06.1983, DURCH AUSLEGEN EINES FLANKONZEPT NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG DEN 2. APRIL 1984 Bürgermeister	OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2, ABS 6 BBAUG AUF GRUND DES STADTVERORDNETEN-BESCHLUSSES VOM 3. JULI 1985 NACH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 6. SEPT. 1985 IN DER ZEIT VOM 16. SEPT. 1985 - 15. OKT. 1985 DEN 2. APRIL 1984 Bürgermeister	ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBAUG BESCHLOSSEN IN DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 23. APRIL 1986 DEN 11.06.1986 Bürgermeister	GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BBAUG Genehmigt mit Ausnahme der rot umrandeten räumlichen und sachlichen Teile mit den Auflagen der Verfügung vom 17. Okt. 1986 Az: V3/34 - 610 04/01 - Hofheim 41 Darmstadt, den 17. Okt. 1986 Der Regierungspräsident in Darmstadt In Auftrag DEN 11.06.1986 Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEMÄSS § 12 BBAUG DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM DEN 2. APRIL 1986 DEN 11.06.1986 Bürgermeister
---	---	--	---	---	--	--	---	--	--

