

BEBAUUNGSPLAN NR. 77

„BRÜHLWIESEN“

1. ÄNDERUNG

DER KREISSTADT HOFHEIM A. TS

GEMARKUNG HOFHEIM TEILE DER FLUREN 48 UND 49

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ~~aus dem Stand vom~~ übereinstimmt.

Veröffentlichungsgenehmigung von
Hofheim am Taunus, den 13. März 2001 Az.:
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises



Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997
vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
vom 14. Juni 2001

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der
Hofheimer Zeitung am 11. Aug. 2000

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften
vom 14. Aug. 2000

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB
durch eine Informationsveranstaltung am 24. Aug. 2000 sowie
durch Anhörung in der Zeit vom 1. Aug. 2000 bis 8. Sep. 2000 durch
Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2
BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 14. Juni 2001
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17. Nov. 2000 in
der Zeit vom 27. Nov. 2000 bis 8. Dez. 2000

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten
Versammlung vom 21. Feb. 2001

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001



Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Ver-
öffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 16. Mrz. 2001

Hofheim am Taunus, den 16. Mrz. 2001

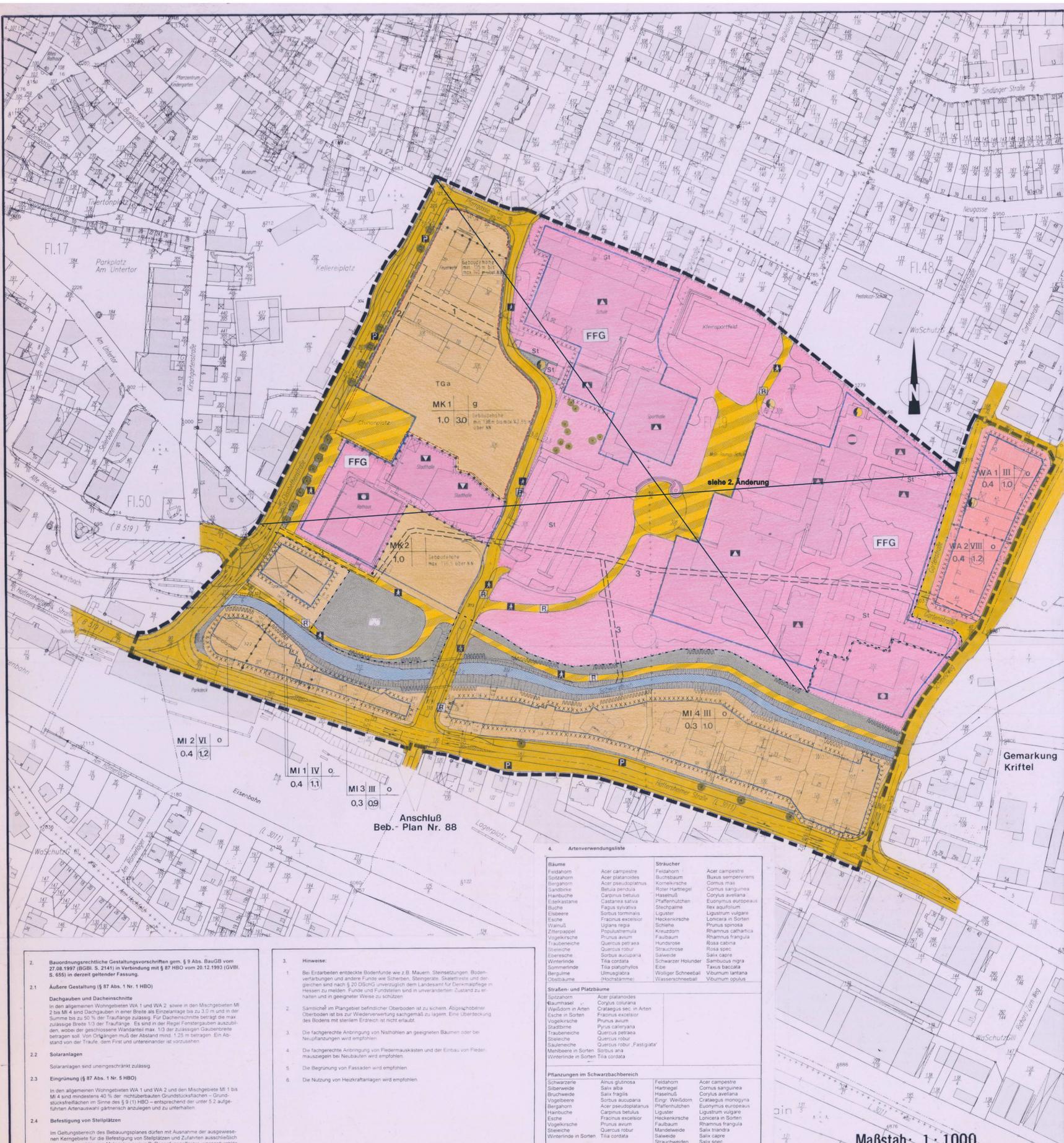


Übersichtsplan Maßstab: 1 : 5 000

- PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung
MK Kerngebiet
MI Mischgebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
FFG Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
Öffentliche Verwaltung
Kulturelle Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschöflächenzahl
TV Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
TH Höchstzulässige Traufhöhe
FH Höchstzulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenze
abgewinkelte Bauweise
Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsfäche
Straßenverkehrsfäche
Straßenverkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Parkplatz
Tiefgarage
Radweg
Fußweg
- Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
- Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Geh- und Fußweg
Kanal
Abgrenzung der Wasserschutzzone III
Überschwerungsgebiete
Flächen mit Staub- und Lärmbelastungen
Elektrizität
Gasregulation
- Planzeichen mit Hinweischarakter
Bestehende Grünflächen, Wege und Steifflächen innerhalb der FFG-Flächen
Wasserflächen
Böschungskante
Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen auf N.N. bezogen
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
Geplante Verkehrsführung
Gemarkungsgrenze

- In Ergänzung der Planzeichnung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes folgendes festgesetzt:
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung.
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO
Im Mischgebiet (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 6 BauNVO zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe) nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 6 BauNVO zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verpflanzungsstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.3 Kerngebiet § 7 BauNVO
Im Kerngebiet (MK) und MK 2 werden die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Spielplätze sowie Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen:
FFG Schulen
FFG Öffentliche Verwaltung
FFG Kulturelle Einrichtungen
FFG Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Mischgebiet MI 1: VI als Höchstgrenze
Mischgebiet MI 2: VI als Höchstgrenze
Mischgebiet MI 3 und MI 4: III als Höchstgrenze
Allgemeines Wohngebiet WA 1: VIII als Höchstgrenze
Allgemeines Wohngebiet WA 2: VIII als Höchstgrenze
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und § 18 BauNVO)
Für die Höhe der baulichen Anlagen werden im Kerngebiet MK 1 Gebäudehöhen ab Mindest- und Höchstmaß und im Kerngebiet MK 2 eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf NN festgesetzt. Die Einschränkung der Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten (Luftungsgeräte, Schornsteine u. a.).
MK 1 (nördlicher Abschnitt): Gebäudehöhe = min. 135 m bis max. 140 m über NN
MK 1 (südlicher Abschnitt): Gebäudehöhe = min. 138 m bis max. 142,65 m über NN
MK 2: Gebäudehöhe = max. 136,5 m über NN
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 und die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäudehöhen bis 50 m sind zulässig.
Bei der festgesetzten geschlossenen Bauweise im Kerngebiet (MK 1) sind die Gebäude ohne Grenzansatz zu errichten.
- 1.4 Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4, 11 BauGB)
1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4.2 Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Chironplatzes wird festgesetzt, daß diese Fläche mit einer Tiefgarage zugunsten der angrenzenden Kerngebetsfläche MK 1 unterbaut werden kann.
- 1.5 Pflanzfestsetzungen nach § 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB
1.5.1 Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sind alle vorhandenen heimischen oder standortgerechten Laubgehölze mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu erhalten bzw. bei Abgangigkeit durch gleichartige oder Arten der Artenverwendungsliste zu ersetzen.
1.5.2 Entlang der Elisabethenstraße ist im Abschnitt zwischen Pfaffgasse und Zu- und Ausfahrt Chironplatz ein 2,5 m breiter Parkstreifen anzulegen und so durch Bäume zu gliedern, dass auf zwei Längsparkplätzen ein heimischer Laubbaum der entsprechenden Artenverwendungsliste folgt. Die Pflanzenscheibe sind gegen Bodenverdrängung zu schützen.
1.5.3 30 % der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer von Gebäuden (ohne Vordächer o.ä.) mit einer Dachneigung bis 30° sind mit einer extensivorientierten Dachbegrünung zu versehen. Für den Fall, dass aufgrund technischer Anforderungen (z.B. Belüftung oder Brandschutz) eine Dachbegrünung nicht in vollem Umfang möglich ist, können die festgesetzten 30 % unterschritten werden.
1.5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenfestlegende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
- 1.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Lärmbelastungen sind die Außenbauteile für Außenlärm- und Schallräume (Wände, Fenster, Balkontüren, Dächer) bei Um- und Neubauten derart auszubilden, dass in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 ein Luftschalldämmmaß gem. Tabelle 8, Spalte 4 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9, Rf, res. >= 40 dB und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Luftschalldämmmaß von >= 45 dB nicht unterschritten wird.
Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Schlafräume zur lärmbegünstigten Seite anzudrängen sind und mit einer fensterunabhängigen schalldämmenden und lärmarmen Lüftung ausgestattet werden müssen.
1.6.2 Für die im FFG-Bereich gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) für schallische Zwecke genutzter Räume, wie z.B. Unterrichts- räume, Besprechungsräume, Räume der Verwaltung, derart auszubilden, dass ein Luftschalldämmmaß gem. Tabelle 8, Spalte 4 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9, Rf, res. >= 35 dB nicht unterschritten wird.
1.6.3 Alle von den westlich der Schule gelegenen MK-Bauflächen ausgehenden Geräuschimmissionsanteile, die von Geräten und Anlagen (Kühl-, Lüftungsgeräte, Klimaanlage) gemeinsam erzeugt werden und nicht dem Verdacht oder der Anlieferung zuzurechnen sind, dürfen im Bereich der FFG Fläche einen Immissionspegel von 45 dB(A) nicht überschreiten.
- 1.7 Geh- und Fußwegrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1.7.1 Die mit 1 bezeichnete Fläche im nördlichen Teil des Kerngebietes MK 1 auf der Parzelle 307 ist mit einem Gehrecht (Passage) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die genaue Lage des Gehrechtes ist im Zusammenhang mit der jeweiligen Bauantragstellung zu bestimmen.
1.7.2 Die mit 2 bezeichnete Fläche östlich der Elisabethenstraße im Kerngebiet MK 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
1.7.3 Die mit 3 bezeichnete Fläche ist mit einem Fußwegrecht zugunsten des Schwarzbachverbandes zu belasten.

Rechtskräftig am 17.03.2001



Maßstab: 1 : 1 000

| 4. Artenverwendungsliste | | | | |
|---------------------------------|---|---|---|---|
| Bäume | Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Castanea sativa Fagus sylvatica Sorbus torminalis Fraxinus excelsior Ulmus glabra Populus alba Prunus avium Quercus robur Salix caprea Saxifraga Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra (Hochstamm) | Sträucher Feldahorn Buche Kornelkirsche Roter Hainbuche Haselnuß Pfaffenhütchen Stechpalme Liguster Heckenrose Lonicera in Sorten Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Hundrose Rosa spec. Salweide Schwarzer Holunder Eibe Viburnum lantana Viburnum opulus | Aber campestre Buche Cornus sanguinea Corylus avellana Eunonymus europaeus Ilex aquifolium Liguster Lonicera in Sorten Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Hundrose Rosa spec. Salweide Schwarzer Holunder Eibe Viburnum lantana Viburnum opulus | Sträucher Feldahorn Buche Kornelkirsche Roter Hainbuche Haselnuß Pfaffenhütchen Stechpalme Liguster Heckenrose Lonicera in Sorten Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Hundrose Rosa spec. Salweide Schwarzer Holunder Eibe Viburnum lantana Viburnum opulus |
| Sträucher und Platzbäume | Acer platanoides Corylus colarana Crataegus spec. in Arten Fraxinus excelsior Prunus avium Pyrus celtiana Quercus petraea Quercus robur Salix caprea Saxifraga Tilia cordata | Pflanzungen im Schwarzbachbereich Feldahorn Hainbuche Eingl. Weibstern Pfaffenhütchen Liguster Heckenrose Lonicera in Sorten Faulbaum Mandelweide Salix caprea Salix spec. Wasserschweibel Viburnum opulus | Aber campestre Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus montana Eunonymus europaeus Liguster Lonicera in Sorten Rhamnus frangula Salix virens Salix spec. Wasserschweibel Viburnum opulus | Sträucher Feldahorn Hainbuche Eingl. Weibstern Pfaffenhütchen Liguster Heckenrose Lonicera in Sorten Faulbaum Mandelweide Salix caprea Salix spec. Wasserschweibel Viburnum opulus |

- 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 87 HBO vom 20.12.1993 (GVBl. S. 655) in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.1 Außere Gestalt (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Dachgärten und Dachhinschnitte
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Dachgärten in einer Breite als Einseitigkeit bis zu 3,0 m und in der Summe bis zu 50 % der Traufbreite zulässig. Für Dachhinschnitte beträgt die max zulässige Breite 1/3 der Traufbreite. Es sind in der Regel Fenstergärten auszubilden, wobei der geschlossene Wandanteil max. 1/3 der zukünftigen Glasfrontbreite betragen soll. Von Umhängen muß der Abstand mind. 1,25 m betragen. Ein Abstand von der Traufe, dem First und untereinander ist vorzuziehen.
- 2.2 Solaranlagen
Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.
- 2.3 Eingrünung (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksflächen im Sinne des § 9 (1) HBO - entsprechend der unter 5.2 aufgeführten Artenauswahl gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4 Befestigung von Stellplätzen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen mit Ausnahme der ausgewiesenen Kerngebiete für die Befestigung von Stellplätzen und Zyklen mit ausschließlich aus wasserundurchlässigen Materialien (wie z.B. Rasenflughelfläster, wasserundurchlässige Betonsteinpflaster oder wassergebundene Decken) zur Aufzuführung kommen.
- 3. Hinweise:
1. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mäuren, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Spengergut, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 BImSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderlicher Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
2. Sämtlich im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Abgabeprobier Oberboden ist bis zur Verwitterung sachgemäß zu lagern. Eine Überdeckung des Bodens mit steilem Erdschutt ist nicht erlaubt.
3. Die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuaufbauten wird empfohlen.
4. Die fachgerechte Anbringung von Fledermauskästen und der Einbau von Fledermauszeigeln bei Neubauten wird empfohlen.
5. Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.
6. Die Nutzung von Heckkränzen wird empfohlen.