

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-§§ 1 bis 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

BAUWEISE / BAULINIEN / BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Nr.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise / zulässige Bauform	Geschöb-zahl	GRZ/GRF
1	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser	II	0,4 0,7
2	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser	II	0,4 0,7
3	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser	II	0,4 0,7
4	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser	II	0,4 0,7
5	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser	II	0,4 0,7
6	Allgemeines Wohngebiet	Geschlossene Bauweise	(I) bzw. (II) s. Planzeich	0,4 0,7/1,0
7	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser	II	0,4 0,7
8	Reines Wohngebiet	Abweichende Bauweise, nur Hausgruppen über 50 m Länge	(I) bzw. I s. Planzeich	0,4 0,4/0,8
9	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Hausgruppen bis 50 m Länge	(I) bzw. I s. Planzeich	0,4 0,4/0,8
10	Reines Wohngebiet	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser	II-III	0,4 0,7/1,0

Wenn die Zahl der zulässigen Wohnungen bei Einzelhäusern auf zwei begrenzt ist (s. Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen), ist - wahlweise - statt des Einzelhauses mit zwei Wohnungen ein Doppelhaus mit je einer Wohnung zulässig.

BAUGRENZE (BEZUGSLINIE = DURCHGEZOGENE LINIE) * EINRICHT. U. ANLAG. Z. VERSORG. M. GÜTERN U. DIENSTLSTG. D. ÖFFTL. U. PRIV. BEREICHS, FLÄCHEN F. D. GEMEINBEDARF (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF FORSTAMT

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN EINFÄHRTEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN DES ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH GEMÄSS § 42 Abs. 4 STRASSENVERKEHRSDIENST (STVD) VERKEHRSLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN F. VERSORG.-ANL. F. D. ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSER SOW. F. ABLAGERUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICH ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE VERKEHRSGRÜN SPIELPLATZ BOLZPLATZ

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN U. MASSN. Z. SCHUTZ, Z. PFLEGE U. Z. ENTWICKL. V. NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN ZU ERHALTENDE BÄUME ZU ERHALTENDE BAUMGRUPPEN

REGELUNGEN F. D. STADTERHALTUNG, F. D. DENKMALSCHUTZ U. F. STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 ABS. 6, § 172 ABS. 1 BAUGB)

UMGRENZUNG V. ERHALTUNGSBEREICHEN, WENN IM BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET. DIE ERHALTUNGSBEREICHE DECKEN SICH MIT DEN U. DENKMALSCHUTZSTEHENDEN GEBIETEN. (EINZELKULTURDENKMÄLER UND GESAMTANLAGEN) (§ 172 Abs. 1 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG V. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB) ZWECKBEST.: STELLPLATZ GARAGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG Z. B. VON BAUGEBIETEN ABGRENZ. D. MASSES DER NUTZUNG INNERHALB E. BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4, § 16.5 BauNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNNEBAUDE (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNNEBAUDE FÜR EINEN PLANBEREICH (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND. SIEHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN PKT. 18 u. 10.

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) WALDABSTANDSGRENZE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SOWEIT BAUGRENZEN MIT BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND GEBÄUDEFLUCHTEN ZUSAMMENFALLEN, GILT FÜR DEN ABSTAND ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE DAS MASS ZUM GEBÄUDE ODER ZUR GEBÄUDEFLUCHT

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "WESTLICH DER RHEINGAUSTRAßE DER STADT HOFHEIM A. TS.

PLANBESTANDTEILE : PLANZEICHNUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ANLAGE : BEGRÜNDUNG SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

GEM. HOFHEIM / MARXHEIM FLUR 54,55,56 / 20,21 M. 1 : 1000 ERGÄNZT MAI 1995 STR

PLANERGRUPPE BONN DIPL.-ING. B.K. HEJCHEL STADTPLANER ARCHITECTEN INGENIEURE

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB zum Bebauungsplanentwurf Nr. 87 der Stadt Hofheim am Taunus "Westlich der Rheingaustraße"

1. Für die einzelnen Planbereiche werden die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Planbereich	Art d. baul. Nutzung	Bauweise/zulässige Hausform
1	reines Wohngebiet	offene Bauweise, nur Einzelhäuser
2	reines Wohngebiet	offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser
3	reines Wohngebiet	offene Bauweise, nur Doppelhäuser
4	Allgemeines Wohngeb.	offene Bauweise, nur Einzelhäuser
5	Allgemeines Wohngeb.	offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser
6	Allgemeines Wohngeb.	geschlossene Bauweise
7	reines Wohngebiet	offene Bauweise, nur Einzelhäuser
8	reines Wohngebiet	abweichende Bauweise, nur Hausgruppen über 50 m Länge
9	reines Wohngebiet	offene Bauweise, nur Hausgruppen bis 50 m Länge
10	reines Wohngebiet	offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser

Soweit die Zahl der zulässigen Wohnungen bei Einzelhäusern auf zwei begrenzt ist (siehe Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen), ist - wahlweise - statt des Einzelhauses mit zwei Wohnungen ein Doppelhaus mit je einer Wohnung zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im reinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt jedoch nicht für Läden, die durch baurechtliche Genehmigung bereits Bestand haben und zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Hier können bei Aktivierung Ausnahmen zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3. Die Geschöbzahl für die Hauptgebäude beträgt:

Planbereich	Geschöbzahl
1 - 5	höchstens II
6	Entsprechend den Eintragungen in der Planurkunde teilweise zwingend II und teilweise zwingend III
7	höchstens II
8 + 9	Entsprechend den Eintragungen in der Planurkunde teilweise zwingend II und teilweise I
10	mindestens II und höchstens III

4. Bei dem Maß der baulichen Nutzung dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl	GRZ
	0,4

Geschöbflächenzahl	GFZ
bei einem Vollgeschöb	0,4
bei zwei Vollgeschossen	0,7
bei drei Vollgeschossen	1,0

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Überschreitung der zulässigen Grundflächen ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung der Geschöbfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise nicht mitzurechnen; die Ausnahme ist ausgeschlossen, wenn durch die genannten Aufenthaltsräume zusätzlich Garagen oder Stellplätze entstehen und damit der Verkehr zunimmt und der Anteil der unversiegelten Freiflächen verringert wird.

5. Im reinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planurkunde. Soweit die Eintragung grundstückbezogen ist, gilt die Festsetzung jeweils nur für das betreffende Grundstück. Zu der Wahlmöglichkeit bei Einzelhäusern wird auf den letzten Satz in Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

Für das allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen zur Wohnungsanzahl nicht getroffen.

6. Im reinen Wohngebiet beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke bei den Einzelhäusern 18 m, bei den Doppelhäusern auf den Grundstücken Breckenheimer Straße Nr. 33 - 43 a = 10 m je Haushälfte, bei den Doppelhäusern im übrigen Planbereich = 12 m je Haushälfte und bei den Hausgruppen = 6,30 m je Einheit. Für das allgemeine Wohngebiet sind Festsetzungen nicht vorgesehen.

7. Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und im Bereich der geschlossenen Bauweise können Garagen und Stellplätze an den in der Planurkunde ausgewiesenen Standorten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeführt werden. Im Bereich der Hausgruppen sind Stellplätze auch in Form von "Garports" in den ausgewiesenen Standorten zulässig. Eine Ausnahmeregelung für Stellplätze ergibt sich aus der folgenden Ziffer 9 der Festsetzungen.

Garagen müssen von der Straßengrenze einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, sofern nicht in der Planurkunde ein geringerer Abstand festgesetzt ist.

8. Entsprechend den Eintragungen in der Planurkunde werden in der Straße Am Forsthaus teilweise Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen festgesetzt.

9. Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. von § 14 Abs. 17 § 33 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche uneingeschränkt zulässig und können darüber hinaus im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der rückwärtigen Baugrenze, zugelassen werden. Dies gilt nicht für Garagen, die ausschließlich nach Ziffer 7 der Festsetzungen anzubringen sind. Stellplätze können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zugelassen werden, wenn

a.) die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Stellplätze 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.

Anlagen zur Sammlung bzw. Nutzung des Regenwassers sind als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO anzusehen. Für die Hausgruppen gilt als rückwärtige Baugrenze die Baugrenze an der Südseite des eingeschossigen Gebäudeteils.

10. Der Planbereich 7 wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Art und Umfang der baulichen Vorkehrungen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

11. Zu der vorhandenen Gaststätte an der Einmündung Schillerstraße-Breckenheimer Straße wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, daß die bestehende Anlage im derzeitigen Umfang weitergeführt werden darf und daß Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise dann zugelassen werden können, wenn Belange des Verkehrs und des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

12. Gem. § 172 BauGB werden im Bebauungsplan Gebiete bezeichnet, in denen die Errichtung, der Abruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Die genaue Abgrenzung der vorgenannten Gebiete ergibt sich aus der Planurkunde. In dem Erhaltungsbereich entlang der Nordseite der Breckenheimer Straße gilt die Genehmigungsvorschrift gemäß § 172/173 BauGB nicht für den Abruch des Gebäudes auf dem Grundstück Breckenheimer Str. Nr. 6 (Flur 55, Fl. St. 18).

13. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen werden zugunsten der Eigentümer der Grundstücke in der 2. Bautiefe ausgewiesen. Das Leitungsrecht gilt auch für die Stadt Hofheim und sonstige Versorgungsträger.

14. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird für das Hessische Forstamt ausgewiesen.

15. Der vorhandene Kinderspiel- und Bolzplatz an der Straße "Am Forsthaus" wird als solcher in der bestehenden Lage und Größe festgesetzt.

16. Bei sämtlichen Wohnungen im Bereich der Immissionsschutzfläche sind die Häuserfronten der den Straßen am nächsten gelegenen Häuserzeile mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten. Beim Ausbau der Dachgeschosse sollten aufgrund der möglicherweise geringeren Schalldämmung des Daches gegenüber einer Hauswand Fenster der Schallschutzklasse 4 eingesetzt werden. Dies hängt jedoch von der speziellen Bauweise der Dächer ab.

17. Die Dachflächenwässer neuer Gebäude oder Gebäudeteile sind zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen. Wege, Terrassen und sonstige Fußgängerbereiche sowie Zufahrten und Stellplätze sind so anzulegen, daß ihre Wasserdurchlässigkeit (Abflußwert: max. 0,6) gewährleistet ist, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit verwiesen, das Dachflächenwasser nicht nur in Zisternen, sondern auch in Gartenteichen zu sammeln.

18. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Flächen, auf denen Altablagerungen festgesetzt sind. Die genaue Lage und Größe der Flächen ergibt sich aus der Planurkunde. Die genannten Bereiche werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Der Umfang der besonderen baulichen Vorkehrungen kann im Beauftrag vom Bauherrn durch nähere Untersuchungen (Bodengutachten und dergleichen) festgelegt werden.

19. Zur Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Die Rottornallee in der Schillerstraße ist, wie im Plan gekennzeichnet, zu erhalten und zu ergänzen. Entfallende Exemplare sind zu ergänzen; Pflanzgröße mind. Hst., 3x., 14-16.

b) Die im Plan gekennzeichneten und im Anhang aufgeführten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten durch Gehölzsicherungsmaßnahmen gemäß DIN 1892 zu schützen.

c) So § 8 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Grundstücksflächen - sind gärtnerisch anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau, Hochstamm St. U. min. 14/16 cm, zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume können hierbei angerechnet werden. Bei allen Neubauten ist je Wohnhaus mind. ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

Zur Anpflanzung werden folgende standortgerechten Gehölze empfohlen:

- Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)
- Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation: Amelanchier canadensis (Kupferfelsenbirne), Carpinus betulus (Hainpflaume), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gemeine Rainweide), Liriodendron tulipifera (Holliger Schneeball), Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

d) Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,40 m (in 1 m Höhe bzw. unter dem Kronenansatz gemessen) sind zu schonen und zu unterhalten.

e) Bei Entfernen von gesunden Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m (in 1 m Höhe gemessen) sowie von gesunden Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 0,40 m (in 1 m Höhe bzw. unter dem Kronenansatz gemessen) sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Pflanzgröße / Laubbau: Hst., 3x., 14-16
Pflanzgröße / Obstbaum: Hst., 3 x., 8-10

f) Bei allen Neubauten ist je Wohnhaus mindestens 1 Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

g) Der Waldrand sowie einzelne, bis in die Privatgrundstücke reichende Baumgruppen und Einzelbäume des im Norden und Westen angrenzenden Eichenwaldes sind zu erhalten und bei Bauarbeiten durch Gehölzsicherungsmaßnahmen gemäß DIN 1892 zu sichern. Im Bereich des Waldrandes wird die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (vgl. Pkt. c) empfohlen.

h) Je angefangener Fassadenlänge von 10 m ist mind. eine Schling- und Kletterpflanze zu pflanzen. Die erforderlichen Rank- und Kletterhilfen sind je nach Pflanzenauswahl vorzusehen.

Hinweis zum Schallschutz: Wohn- und Schlafräume zwischen der 45-49(A)-Isophonon und dem Baugeländersoll nach Möglichkeit auf den den Straßen abgewandten Seiten untergebracht werden (siehe Schallschutztafeln).

Hinweis zum Tierschutz: Bei der Ausführung von Bauarbeiten wird empfohlen, den Einbau von Fledermausziegel und Zulassungen vorzuziehen. Auf die Verwendung von Maststeinen wird erspöndlich hingewiesen. Zäune und Mauern sollten einen Durchschluß für Kleintiere erhalten.

Hinweise zum Bestandsschutz: Für baurechtlich genehmigte bauliche Anlagen, die den Planfestsetzungen widersprechen oder hinter denen die Planfestsetzungen zurückbleiben, ist Bestandsschutz gegeben. Es ist nicht vorgesehen, ein Anpassungsgebot gemäß § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erlassen.

Hinweis zum Denkmalschutz: Sofern bei Bauarbeiten Bodendenkmäler i.S. von § 19 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Auf die Beachtung von § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Hinweis zum Wasserschutz: Das Plangebiet berührt das festgesetzte Wasserschutzgebiet "Wasserschutz Hofheim". Auf die Beachtung folgender Vorschriften wird hierzu hingewiesen: Schutzverordnung des Regierungspräsidiums vom 23.10.1962 (St. Anz. 34/1965 S. 983) Richtlinien für deutsche Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RStWag 1982)

Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserführender Stoffe und die Zulassung von Fechtbetrieben (Anlagenverordnung VwSt) vom 23.03.1982 (GVBl. I Nr. 5 S. 74).