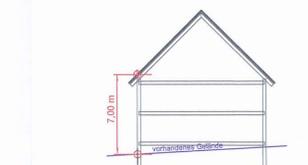


- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise
    - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Kennzeichnung der Hauptfirstrichtung
  - Abgrenzung überbaubarer Flächen mit unterschiedlichen Hauptfirstrichtungen
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
  - Definition des Bezugspunktes  
Bezugspunkt für die nachstehenden Höhenfestsetzungen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.
  - Maximal zulässige Traufhöhe  
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt Aussenfassade mit Oberkante Dachhaut Traufe



- Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe  
Die First-/Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First
- Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe  
Die First-/Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet W 1 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb des Plangebietes W 2 sind sie unzulässig.
  - Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren und der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.
    - nur Stellplätze zulässig
    - nur Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig
    - Tiefgaragen sind innerhalb der zur Straße "Am Forsthaus" ausgerichteten Vorgartenflächen unzulässig.
    - Notwendige Stellplätze sind zu einem Prozentanteil von mind. 25% auf oberirdischen (Besucher zugänglichen) Stellplatzflächen nachzuweisen.

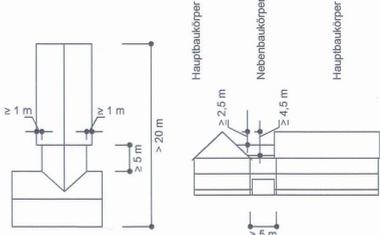
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
  - Neuanpflanzung von Bäumen  
Kann die vorhandene Kiefer im Plangebiet W2 aufgrund von Baumaßnahmen nicht erhalten werden, so ist standortnah eine Ersatzpflanzung durch einen heimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.  
Pflanzqualität: Solitärbaum, 4 x v, STU mind. 25 - 30 cm  
Folgende Arten werden empfohlen:  
Acar platanoides  
Quercus robur  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Für jeden Neubau ist mind. ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, STU mind. 14 - 16 cm oder ein Obstbaum, Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 8 - 10 cm  
Je drei oberirdische Stellplätze ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, STU mind. 14 - 16 cm oder ein Obstbaum, Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 8 - 10 cm
  - Erhaltung von Bäumen  
Abgänge zur Erhaltung gekennzeichnete Bäume sind durch artgleiche Gehölze zu ersetzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, STU mind. 14 - 16 cm.
  - Neupflanzung von Hecken (Einfriedung)  
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur folgende Einfriedungen zulässig:  
Hainbuchenhecken geschnitten mit einer maximalen Höhe von 1,00 m  
Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x v, 80 - 100  
Allgemein sind Einfriedungen so zu gestalten, dass ein Durchsclupf für Kleintiere gewährleistet ist.
  - Erhaltung von Hecken (Einfriedung)  
Vorhandene geschnittene Hainbuchenhecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen, Abgänge Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m  
Pflanzqualität: Heckenpflanze 2 x v, 80 - 100
  - Fassadenbegrenzung  
Je angefangene Fassadenlänge von 10 m ist bei Neubauten mind. eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.
  - Grundstücksfreitflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksfreitflächen sind gärtnerisch anzulegen. Bei der Auswahl der Bäume sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. In den übrigen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
  - Vorgärten  
Die Vorgärten, die Bereiche zwischen der Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nur gärtnerisch genutzt werden. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - Bodenversiegelung  
Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasengittersteine, Okopflaster, Schotterrasen etc.) in der erforderlichen Breite befestigt werden.
  - Erhaltung des Waldrandsaumes  
Zur Erhaltung des Waldrandsaumes sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten. Die Wiesenflächen sind im ein- bis dreijährigen Turnus in den Herbst- und Wintermonaten ab Oktober abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.
  - Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Naturschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)
  - Gepflante Wasserschutzzone III  
Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Zone III für die Brunnen V - VII der Stadt Hofheim.  
Die Musterschutzgebietsverordnung vom 02.02.1996, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 13 Seite 958 ff., ist zu beachten.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreitflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)
- Gestaltungsfestsetzungen Plangebiet W1
    - Gliederung von Baukörpern  
Bei Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers mit einer Länge von über 20,0 m, ist dieser auf eine Länge von mindestens 5,0 m durch einen Fassadenrückprung von mindestens 1,0 m zu und einen Höhenversatz von der Firstlinie der Hauptbaukörper bis zu  
> Traufe des Nebengebäudekörpers von mindestens 4,5 m und bei geneigten Dächern bis zur  
> Firstlinie des Nebengebäudekörpers von mindestens 2,5 m zu gliedern.
  - Dachform, Dachneigung  
Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach auszubilden. Die zulässige Dachneigung von Hauptbaukörpern beträgt 40 - 50°.
  - Dachaufbauten  
Als Gaubenform sind nur Schleppegauben zulässig. Entlang der Ostfassade sind sie nur in Form horizontal ausgerichteter Gaubenbänder zulässig. Die Gestaltung und Dimensionierung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Gestaltungsfestsetzungen Plangebiet W2
  - Gestaltung des Baukörpers  
Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur die Errichtung eines Baukörpers mit einheitlicher Höhenentwicklung und Dachneigung zulässig. Länge und Breite sind innerhalb des Baufensters variabel.
  - Dachform, Dachneigung  
Der Baukörper ist mit einem Satteldach auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 57° - 63°.
  - Dachaufbauten  
Als Gaubenform sind nur Schleppegauben zulässig. Entlang der Westfassade sind sie nur in Form horizontal ausgerichteter Gaubenbänder zulässig. Die Gestaltung und Dimensionierung ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
  - Ausnahmen  
Ausnahmsweise sind auch Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Pkt. 1.2 - 1.3 sowie 2.2 - 2.3 zulässig, wenn sich die Planung in die denkmalgeschützte Gesamtanlage einfügt und die Untere Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung erteilt.
  - Gestaltung der Gartenflächen  
Im Plangebiet W 2 ist eine Unterteilung der zur Straße "Am Forsthaus" ausgerichteten Gartenfläche mit Zaunanlagen, Hecken o.ä. nicht zulässig. Gleiches gilt für die zum privaten Erschließungsweg ausgerichteten Vorgartenflächen in den Plangebiet W 1 und W 2. Erforderliche Änderungen oder Abweichungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



### WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Wasserschutz (§ 42 HWG)  
Bei Neu- und Umbauten sind für das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser Zisternen zu errichten. Das Fassungsvermögen soll 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen reduziert werden.

### HINWEISE

Denkmalschutz (§ 20 HDschG)  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
Naturschutz  
Zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt, wird die Anlage von Nisthöhlen, Niststeinen und Fledermauskästen empfohlen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsültige Bebauungsplan wurde auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:  
Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit den Änderungen vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)  
Hessische Bauordnung (HBO)  
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1381)  
Planzeichenverordnung (PlanzV)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 16.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

### NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET		PLANGEBIET	
Plangebiet W1		Plangebiet W2	
ART O. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSEZAHL	ART O. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSEZAHL
WR	II	WR	II
GRZ	GRZ	GRZ	GRZ
0,40	0,70	0,28	0,36
BAUWEISE		BAUWEISE	
O.		O.	E
TRAUFGRENZE	FIRSTHÖHE	TRAUFGRENZE	FIRSTHÖHE
TH max = 7,00 m über Gelände	FH max = 12,00 m über Gelände	TH max = 4,25 m über Gelände	FH max = 10,85 m über Gelände

### ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude vorhanden

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes
- Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebietarten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Bezeichnung von Plangebietarten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
  - Abgrenzung von Plangebietarten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
  - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 17 sowie 19 - 21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl als Höchstmaß  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind begrünte Tiefgaragen nicht auf die Grundfläche mit anzurechnen.
  - Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Hofheim am Taunus, den 12.10.2006, Az.: Amt für Bodenmanagement Limburg Außenstelle Hofheim  
Im Auftrag Vermessungsdezernat  
Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom: Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom: 24.02.2006  
Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Frühzeitige Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 22.03.2006 und durch Anhörung in der Zeit vom: 06.03.2006 bis: 07.04.2006 durch Auslegung eines Plankonzeptes nach vorheriger Bekanntmachung Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom: 14.06.2006 Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom: 07.06.2006 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am: 09.06.2006 in der Zeit vom: 19.06.2006 bis: 19.07.2006 Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom: 06.09.2006 Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 06.09.2006 beschlossen. Hofheim am Taunus, den 12.10.2006  
Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.10.2006 Hofheim am Taunus, den 12.10.2006



## STADT HOFHEIM AM TAUNUS

### BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "Westlich der Rheingaustraße 2. Änderung (Forsthaus)"

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 436 / 05	5409/2006/GemHv. Plan. 04/08/05
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
25.01.06	LH / CU	PLANÄNDERUNG	
13.02.06	LH / CU	Ergänzung Festsetzungen	
17.02.06	LH / CU	Ergänzung Festsetzungen - Besucherstellplätze	
17.03.06	LH / CU	Textkorrekturen	
12.06.06	LH / CU	Einarbeitung Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1)	
26.06.06	LH / CU	Einarbeitung Beschlüsse Stadtverordnetenversammlung	