

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 DES BAUGESETZBUCHES - BAUGB § 11 - DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO
Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, 16 U. 17 BAUNVO)
GFZ 08
GRZ 04
BMZ 82
TH 65
FH 10
BAULINIEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
Baugrenze
Baulinie
Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfahrichtung
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
Verkehrsfläche
Straßenfläche öffentlich
Brücke mit darunter angeordneten Parkplätzen
Straßenbegrenzungslinie
Einfaahrt
GRÜNFLÄCHEN
private Grünflächen
PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9, ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 5 HmNatG in V. m. § 8 Abs. 1 BmNatSch
Flächen, für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu erhaltende Bäume
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9, ABS. 1, NR. 12 U. 14 BAUGB)
Anlage für Elektrizitätversorgung (Trafo)
SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9, ABS. 7, § 9, ABS. 1, NR. 13 UND 21 BAUGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7)
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes bzw. Art der baulichen Nutzung
Planungsquartierbezeichnung
Bezugspunkt für Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.
FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

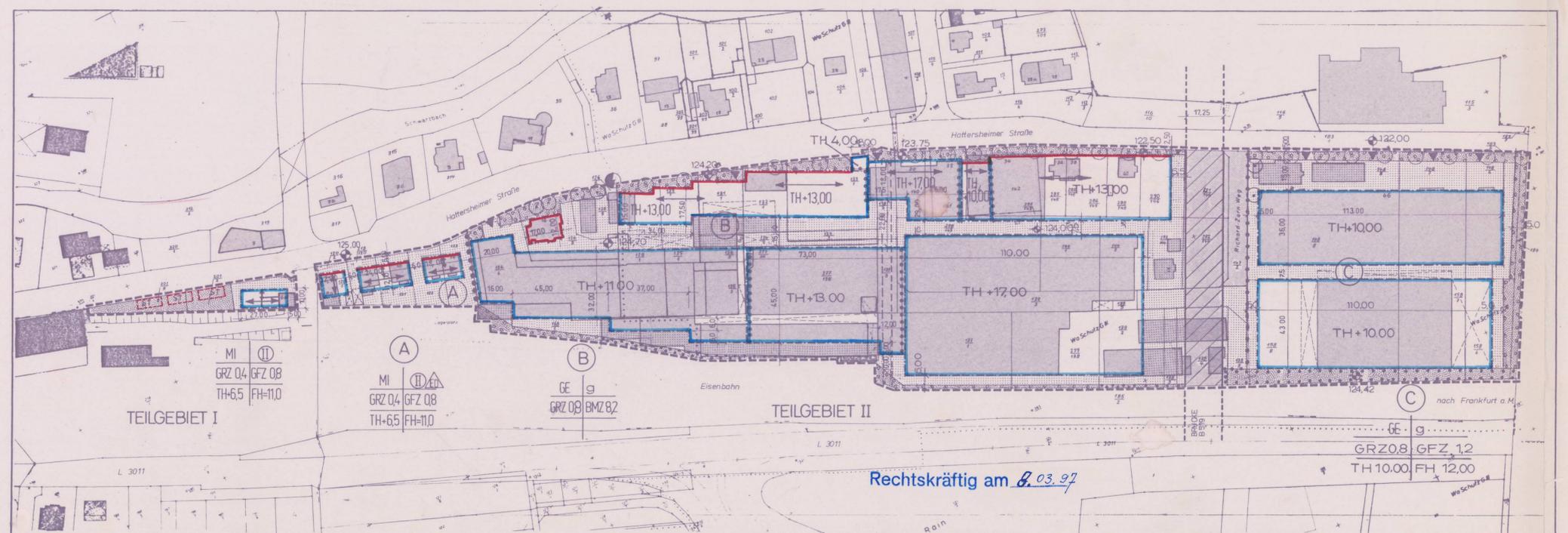
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 BGBl. I, S. 2253, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. I, S. 127 ff
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 1)
1.1 Gemäß § 6 BauNVO werden das Teilgebiet I und das Teilgebiet II als Mischgebiete ausgewiesen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (BauNVO § 1 Abs. 5 und 6)
1.1.1 Im Teilgebiet II, Planungsquartier A wird die Wohnnutzung auf Betriebspersonal beschränkt
1.2 Gemäß § 8 BNVO werden die Planungsquartiere B und C des Teilgebietes II als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO zul. Nutzungen - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (BauNVO § 1 Abs. 5 und 6).
1.3 Die Festlegung der max. Trauf- und Firsthöhen erfolgt nach den im Plan dargestellten Nutzungsschablonen, wobei für die Höhenbestimmung folgende Regelung gilt:
1. Teilgebiet I und Teilgebiet II Planungsquartier A
2. Teilgebiet II, Planungsquartier B
2.1 Baufenster Hattersheimer Straße, westl. Teil TH = 13,00 m Bezugshöhe = 124,20 NN
2.2 Baufenster Sd, westl. Teil TH = 11,00 + 13,00 Bezugshöhe 124,70 NN
2.3 Baufenster Hattersheimer Straße TH = 17,00 und 10,00, Bezugshöhe 122,75 NN
2.4 Baufenster Hattersheimer Straße TH = 13,00, Bezugshöhe 122,50 NN
2.5 Baufenster Sd, östl. Teil, TH = 17,00 Bezugshöhe = 124,00 NN
3. Teilgebiet II, Planungsquartier C:
3.1 Baufenster Nord, TH = 10,00 Bezugshöhe 122,00 NN
3.2 Baufenster Sd, TH = 10,00, Bezugshöhe 124,42 NN (§§ 16 und 18 BauNVO).

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2)
2.1 Bauweise In den Planungsquartieren B und C des Teilgebietes II wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
2.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 40% der Gebäudelänge bis max. 1,00 m (Balkone, Erker, Altane, Treppenhauvorbauten) als Ausnahme zulässig (BauNVO, § 23 Abs. 3). Bei Baulinien ist ein Vortreten oder Zurückbleiben von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Altane, Treppenhauvorbauten) auf max. 40% der Gebäudelänge bis max. 1,00 als Ausnahme zulässig.
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1), Nr. 4 BauGB
3.1 Garagen, Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ausgenommen die straßenseitigen Flächen an der 3011 - sind dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit höhenmäßiger Staffelung auszubilden, eine Art darf zu nicht mehr als 50 % der Gesamtzahl verwendet werden. Je 100 qm Fläche ist mind. ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
4.2 Die straßenseitigen an der L 3011 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Der Anteil der heimischen Gehölzarten muß mind. 50 % der verwendeten Gehölze betragen. Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme einer als Straßengeleitgrün geeigneten Art mit einem Stammdurchmesser von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen.

4.3 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen und zu erhalten, vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen.
4.4 Die vorhandenen zu erhaltenen Bäume an der L 3011 sind bei natürlichem Abgang durch die Baumart der anschließenden Baumreihe als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mind. 18 - 20 cm zu ersetzen.
4.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
4.6 Wände und über 15 m lange Wandabschnitte ohne Fenster sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 3 m Wandlänge.
4.7 Die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 15° und einer Höhe von + 14 m (= OK Dachablichtung), bezogen auf die eingetragenen Bezugshöhen ± 0,00, sind durch extensive Begrünungsbauweisen zu bepflanzen. Die Mindesthöhe der aufzubringenden Vegetationsschicht beträgt 8 cm.
4.8 Anrechnung von Anpflanzungen: - vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahme erhaltene Laubbäume und Sträucher. - Neupflanzungen von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 3,00 m bzw. einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. - Neupflanzungen von Sträuchern und Stauden.
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1947 (GVBl. 15.03.1939) sowie § 118 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.07.1999 (GVBl. I S. 476).
1. Außengestaltung baulicher Anlagen (HBO, § 118 (1) Nr. 1)
1.1 Im Teilgebiet I und im Planungsquartier A des Teilgebietes II sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

1.2 In den Gebieten nach 1.1 sind Dachaufbauten mit einer Gesamtlänge von 50% der Traufbreite zulässig. Der höchste Punkt des Dachaufbaues muß mind. 0,75 m unterhalb der Firstlinie liegen.
1.3 Im Teilgebiet II, Planungsquartier B und C sind Dächer mit einer Neigung von 0 bis 25° zulässig.
1.4 Fassadengestaltung
Grell leuchtende, oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Wände ohne Fenster müssen so gestaltet sein, daß eine Wandbegrünung durchführbar ist; offene fugige und/oder sich aufheizende Metallverkleidungen sind dadurch in der Regel ausgeschlossen.
1.5 Das Aufstellen und Aufbringen von Anschlagtafeln ist nicht zulässig.
2. Gestaltung von Einfriedungen § 118 (1) Nr. 3 HBO
Zulässig ist die Verwendung von freiwachsenden und geschnittenen Laubgehölzhecken, durchsichtigen Metallgittern (Draht, Gitter), bis zu 80 cm hohen Sockeln oder sonstigen geschlossenen, undurchsichtigen Bauelementen. Undurchsichtige Zäune aus Werkstoffen, die natürliche Materialien imitieren (z.B. Holz), sind nicht zugelassen.
Die Höhe der Einfriedungen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, darf im Teilbereich I und im Planungsquartier A des Teilgebietes II 1,25 m und im übrigen Teilgebiet II 1,80 m nicht überschreiten.
Alle übrigen Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2 m nicht überschreiten.
3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 118 (1) Nr. 5 HBO
a) Grundstücksfreiflächen mit besonderen Festsetzungen
Im Teilgebiet I und im Planungsquartier A des Teilgebietes II sind die zum Straßenraum gelegenen nicht bebaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind diese Flächen durchgehend zu bepflanzen und dürfen nicht als Arbeits-, Lager-, Stellplatzflächen oder auf sonstige Weise genutzt werden.

b) Übrige Grundstücksfreiflächen
Alle übrigen Grundstücksfreiflächen, die außerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern liegen, sind mind. mit einem Flächenanteil von 5 % gärtnerisch mit Gehölzen und Stauden anzulegen, zu unterhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen.
4. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen muß mit Pflaster, Verbundsteinen o.ä. luft- und wasserundurchlässigen fugigem Belag erfolgen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig. In Bereichen, in welchen mit Schwerverkehr gerechnet werden muß, sind annahmeweise Beton- oder Asphaltbeläge zulässig.
C. Nachrichtliche Übernahme
1. Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Richtlinien und Verordnungen zu beachten.
D. Hinweise
1. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern, Überdeckung des Bodens mit sterilem Erddick ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
2. Bei der Bepflanzung entlang der Bahnlinie sind solche Gehölze zu wählen, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe im Falle des Umstürzens weder Leitungen treffen noch in das freizuhaltende Lichtprofil ragen können.
3. Für die Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim.
4. Stellplätze sind unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
5. Die Pflanzenliste heimischer Gehölze dient als Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung.
6. Es wird darauf hingewiesen, daß im Planungsgebiet mit kontaminiertem Boden zu rechnen ist. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Bodenuntersuchungen notwendig.
7. Es wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.



Pflanzenliste heimischer Gehölze als Vorschlagsliste
1. Bäume
BERGAHORN, SPITZAHORN, HAINBUCH, ROTBUCH, ESCH, BIRNE, TRAUBENEICHE, STIELEICHE, VOGELKIRSCH, EBERSCH, WINTERLINDE, ACER PSEUDOPLATANUS, ACER PLATANOIDES, CARPINUS BETULUS, FAGUS SYLVATICA, FRAXINUS EXCELSIOR, PYRUS IN SORTEN, QUERCUS PETRAEA, QUERCUS ROBUR, PRUNUS AVIUM, SORBUS ACUCUPARIA, TILIA CORDATA
2. Sträucher
FELDAHORN, KORNELKIRSCH, HARTRIEGEL, HASEL, EUONYMUS EUROPAEUS, LIGUSTER, SCHLEHE, HUNDSROSE, SALWEIDE, WASSERSCHNEEBALL, WOLLIGER SCHNEEBALL, ACER CAMPESTRE, CORNUS MAS, CORNUS SANGUINEA, CORYLUS AVELLANA, EUONYMUS EUROPAEUS, LIGUSTER VULGARE, PRUNUS SPINOSA, ROSA CANINA, SALIX CAPREA, VIBURNUM OPULUS, VIBURNUM LANTANA
3. Kletterpflanzen
SELBSTKLIMMER, EFEU, WILDER WEIN, FÜR RANKGERÜSTE, BERGERBE, WALDREBE, HOPFEN, GEISSBLATT, HEDERA HELIX, PARTHENOISSUS TRICUSP: 'VEITCHII', CLEMATIS MONTANA, CLEMATIS VITALBA, HUMULUS LUPULUS, LONICERA CAPRIFOLIUM

Official stamps and signatures from the Main-Taunus-Kreis and Hofheim. Includes dates like 07. Feb. 1997, 04. Feb. 97, and 04. Feb. 97. Mentions 'Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Architekturbüro Menze, Eschborn.' and 'Baudirektor...'. Also includes 'Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 04.02.1998' and 'Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Anhörung zum Plankonzept in der Zeit vom 14.06.1993 bis 14.07.1993'.

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am ... nach § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hofheim, den ...
Bürgermeister

Stadt Hofheim a.Ts.
Bebauungsplan Nr. 88
"Östlich der Hattersheimer Straße"

mit integriertem Landschaftsplan
M. 1:1000
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 26.2.1997
Az.: IV/34-61d/04/01-Hofheim-88
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Dipl.-Ing. Günter Menze, Architekt
65760 Eschborn, Max-Planck-Straße 7
Günter Rademacher und Partner
Landschaftsarchitekten DBL
Bad Soden, Zum Quellenpark 45



Rechtskräftig am 8.03.97