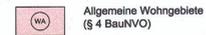




**LEGENDE**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl 0,35
- GFZ Geschossflächenzahl 1,0
- TH Traufhöhe als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Bäume erhalten
- Anpflanzen von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Höhenbezug Kanaldeckel 152,0 ü. NN

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:  
Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke i.S. von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.  
Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen und anderen befestigten Außenflächen um den Faktor der Abflussbewertung der DIN 1988-100, Tabelle 5 vermindert werden kann.

3. Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

III = zulässig sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nur in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zulässig.

4. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 16 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen werden jeweils auf die vorgesehenen Gebäudeteile über ü. NN bezogen. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Straße Am Klingenborn in Grundstücksmitte mit 152,0 m ü. NN.  
Haus 1:  
Traufhöhe max. 162,2 m ü. NN = 10,2 m über Straße  
Firsthöhe max. 166,0 m ü. NN = 14,0 m über Straße  
Haus 2:  
Traufhöhe max. 161,6 m ü. NN = 9,6 m über Straße  
Firsthöhe max. 165,4 m ü. NN = 13,4 m über Straße  
Zwischenbau:  
Firsthöhe (absolute Höhe) 156,0 m ü. NN = 4,0 m über Straße  
First-/Gebäudehöhe wird wie folgt bemessen:  
- Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der absoluten Gebäudehöhe bzw. der Oberkante Altika  
- Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauGB)

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen i.S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig. Die Vorgartengebiete sind von Nebenanlagen frei zu halten, mit Ausnahme von Anlagen für Müllbehälter und Zisternen.
- 5.3 Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z.B. Eingangspodeste, Windfänge und Erker ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, wenn hiermit die jeweilige Gebäudefront von 25 % nicht überschritten wird.
- 5.4 Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen ist zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen ist entweder über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten, als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsrinnen). Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen.
- 6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.3 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 6.1 zum Tragen kommen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 429).

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Bei den Hauptbaukörpern sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.

Als Dacheindeckung sind glasierte / glänzende Dachziegel und grelle Dachfarben unzulässig.

Für den eingeschossigen Zwischenbau wird Flachdach festgesetzt, das zu begrünen ist.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

3. Solaranlagen

Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.

4. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblicke von Offentlichtflächen abzuschirmen.

Sie sind entweder in Baulinien einzubetten oder mit Hecken zu umplanzen. Im Baubereich sind die Lage der Behälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

5. Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Entlang anderer Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zulässig sind grundsätzlich:  
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm  
- offen wirkende Metall- oder Holzläufe  
- Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken

6. Gestaltung der Grundstücksflächen

Es sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten. Hinzu kommt ein Anteil von mindestens 50 % begrünter Dachfläche. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als reine Grünfläche mit potenziellen Wuchshöhen von 3 m bzw. als Baumscheibe zu gestalten. Eine Ausstattung mit mindestens 15 Bäumen 1. oder 2. Ordnung, d. h. die eine Wuchshöhe von mindestens 15 m erreichen, ist vorgeschrieben. Vor den Fassaden an der Straße Am Klingenborn ist an den hierfür gekennzeichneten Standorten je einer dieser Bäume anzuordnen. Hier wird die Stammumfang von 30/35 bei der Neupflanzung vorgegeben.

Gestaltung der Baumscheiben: Baumscheiben in versiegelten Flächen sind mit einer Flächengröße von mindestens 2,0 x 2,0 m unbefestigt und begrünt anzulegen. Pflege der Grünflächen: Der beplante Grünflächenanteil ist durch Pflege und Nachpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 bis 4,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu verwenden.

7. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserundurchlässigem Belag wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Okopflaster, Verbundstein, wasserundurchlässiger Decke oder ähnlichem auf wasserundurchlässigem Unterbau erfolgen.

**HINWEISE**

- 1. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorschriftenverordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- 2. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Meisen aufzusetzen.
- 3. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- 4. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Stingersteine, Skeletreste und dergleichen sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- 5. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- 6. Bei der Anlage von Zisternen ist die jeweils gültige Fassung der Hoheimer Entwässerungsatzung bezüglich der Bedeutung für die Anrechnung bei den Entwässerungsgebühren zu berücksichtigen.
- 7. Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze bzw. das Freiräumen des Geländes ist zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu wählen. Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Frist gebunden. Dabei sind jedoch die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskunft erteilt die Untere Naturschutzbehörde.
- 8. Empfohlen wird das Einrichten von Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten.
- 9. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung im Rahmen der Innenentwicklung. Daher gelten entsprechende zu erwartende Eingriffe „als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.
- 10. Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: www.beratungsstelle.pw@polizei.hessen.de

**VORSCHLAGLISTE für die Pflanzung heimischer Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauGB)**

Vorschlagliste Bäume	
Blutbuche	Fagus sylvatica "Purpurea"
EBkastanie	Castanea sativa
Ginkgo	Ginkgo biloba (männlich)
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Winterlinde	Tilia cordata
Hortensienbuche	Osyris carpinifolia
italienische Eiche	Alnus cordata
Quercus frainetto	ungarische Eiche

Vorschlagliste Strücker	
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Straußrose	Rosa spec.
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Vorschlagliste Heckenpflanzen	
<b>laubabwerfend</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn in Arten	Crataegus spec.
Liguster	Ligustrum vulgare

Immergrün	
Immergr. Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrivirens'
Feuerdorn in Arten	Pyracantha spec.
Eibe	Taxus baccata

Vorschlagliste Rankpflanzen:	
Wildrebe	Clematis in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus Quinquefolia
Efeu	Hedera helix
Kletterrosen	Rosa
Klettertrompete	Campsis radicans
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Hopfen	Humulus lupulus

Übersichtsplan M 1 : 3000



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3, 1.Änderung "Am Klingenborn"**

Maßstab: 1 : 500  
Gemarkung Hofheim  
Teile der Flur 42



<p>Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 8 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2016 beschlossen.</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Stand der Plangrundlage (Kataster): Dezember 2016</p>
<p>Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2013</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 13.11.2014</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 12.10.2015</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2016</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	<p>Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 13. JAN. 2017</p> <p>Hofheim am Taunus, den 09.01.2017</p>	