

**LEGENDE**

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0.4 Grundflächenzahl

GFZ 0.8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

FH max. Firsthöhe

11m

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume anpflanzen

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 59-4**  
**„Südlich zu den Eichen“ (Paulinenweg) - 1. Änderung**  
**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung:  
**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Für das allgemeine Wohngebiet werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

2. Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird für den gesamten Geltungsbereich (Flurstück 404, Flur 43) auf insgesamt 14 WE begrenzt.

3. Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

II - Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 Fassaden von Staffelgeschossen (Vorder- und Rückseite) müssen mindestens um einen Meter hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO sind bis zu einer Außenwandhöhe von 3,00 m zulässig.

4. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die nachstehenden Höhenfestsetzungen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen (bei Bauantragstellung vorgefundenen) Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.

Maximal zulässig First-/Gebäudehöhe für das Plangebiet (FH): 11 m.

**5. Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von 20m für Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhausgruppen dürfen eine Länge von 25 m nicht überschreiten.

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

6.1 Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren zulässig.  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und der Baugrenze sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, jedoch nur bis zu einer Zufahrtsbreite von 24m.

6.2 Anlagen von Müllbehältnissen und die Anlage von Zisternen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig.

6.3 Terrassen als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z. Bsp. Eingangspodeste, Windfänge, Wintergärten, Balkone und Erker, bis zu einer Tiefe von 2,00 m und 50 % der Außenwandlänge ist zulässig.

**7. 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)**

7.1 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 8.1 zum Tragen kommen.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzbindung ist jeweils als Hochstamm aus der Artenverwendungsliste mit Ballen und einem Stammumfang von min. 18/20 cm auszuführen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen im Vorgartenbereich können in Abhängigkeit zur Anlage der Stellplätze variieren.

7.3 Garagen, Pergolen, Carports und Mülltonnenstellplätze, entlang öffentlichen Straße, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

8.1 Das anfallende Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenschicht zu versickern.  
 Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 3 cbm betragen. Die Zisternenüberläufe sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.

8.2 Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze bzw. das Freiräumen des Geländes ist zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar zu wählen. - Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Frist gebunden. Dabei sind jedoch die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Bei den Hauptbaukörpern sollen ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer zur Ausführung kommen.  
 Die Neigung der Sattel- und Walmdächer soll mind. 15 ° betragen. Bei Pultdächern wird die Mindestdachneigung mit mind. 7 ° festgesetzt.

Für Garagen außerhalb von Hauptgebäuden sowie für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhauvorbauten, Zwerchgiebel, Gaupen etc.) sind Dachform und Dachneigung freigestellt. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

**2.0 Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in der Breite als Einzelanlagen bis zu 4,50 m und in der Summe bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig. Es sind in der Regel Fenstergaube auszubilden, wobei der geschlossene Wandteil max. 1/3 der zul. Gaubebreite betragen darf. Von Ortsgängen muss der Abstand mind. 1,25 m betragen.

**3.0 Solaranlagen**

Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.

**4.0 Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter**

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Freiflächenplan sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

**5.0 Einfriedungen**

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen

- durchsichtigen, maximal 1,20 m hohen Zäunen mit einem Durchschlupf für Kleintiere, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittene Hecken: Für Heckenpflanzungen sind nur Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zu verwenden.

**6.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Im Baugebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>, 1 Strauch 2 m<sup>2</sup>).  
 Dabei sind zur Gliederung der Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze 4 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

**7.0 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen**

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterrassen, Rasenpflaster, Ökopflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen.

**HINWEISE**

1. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 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 Müll zu entsorgen.

3. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

4. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5. Es wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und ggf. Sicherungsmaßnahmen mit der Ordnungs- und Bergbauaufsicht zu treffen.

6. Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: [www.beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de](http://www.beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de)

7. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.

8. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

9. Die Anlage von offenfugigen Trockenmauern zur Biotopaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen wird empfohlen.

10. Für die Bauausführung wird die Verwendung heimischen bzw. inländischen FSC oder PEFC- zertifizierten Hölzern empfohlen.

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Leitung Fachbereich Bauen und Umwelt  
 Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2015

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 03.06.2016

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 16.06.2016

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 03.06.2016 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 13.06.2016 bis 08.07.2016

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 03.05.2017

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 20.03.2017 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 28.04.2017 in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 20.06.2018

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 20.06.2018 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.08.2018

Hofheim am Taunus, den 17.08.2018

Bürgermeisterin

Stand der Plangrundlage (Kataster): 2016

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (GVBl. S. 13614)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2018 (GVBl. S. 457)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142). Zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

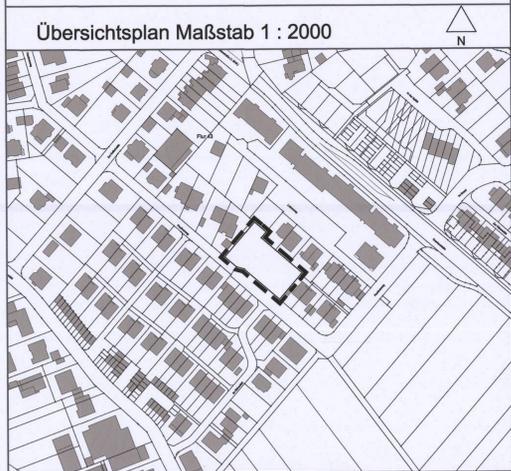
**VORSCHLAGLISTE für die Pflanzung der Gehölzarten**

**Vorschlagliste Bäume Vorgartenbereich**

Kegel-Feldahorn	-	Acer campestre „Elsrijk“
Säulen-Hainbuche	-	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Rot-Dorn	-	Cartaegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Schmalkronige Blumenesche	-	Fraxinus ornus „Louisa Lady“
Schmalkronige Stadtlulme	-	Ulmus hollandica „Lobel“
Kleinkronige Winterlinde	-	Tilia cordata „Rancho“

**Vorschlagliste Sträucher und Heckenpflanzen**

Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Strauchrosen	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Eibe	-	Taxus baccata
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn in Arten	-	Crataegus spec.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 59.4**  
**1. Änderung**  
**„Paulinenweg“**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG LANGENHAIN  
 TEILBEREICHE DER FLUR 43

Maßstab: 1 : 500  
 Datum: 03.08.2018