



**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2 278, 2 288) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 127 ff.) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 456), Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) Neuregelung i. d. Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1 193).
- Art der baulichen Nutzung**  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Für das reine Wohngebiet wird keine Nutzungsbeschränkung festgesetzt.
  - Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 2 WE begrenzt.
  - Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
II = II – Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO sind bis zu einer Außenwandhöhe von 3,00 m zulässig.
  - Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 18 BauNVO)**  
Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut über natürl. Gelände im Mittel) wird bei II – aufgehenden Vollgeschossen mit 6,50 m festgesetzt.  
Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile (wie z. Bsp. Treppenhausvorbauten oder Zwerggiebel).  
Bei Gefälle im Terrain gilt die mittlere Traufhöhe.
  - Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
  - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)**  
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Dies gilt auch für Anlagen von Müllbehältern und die Anlagen von Zisternen.  
Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig.  
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z. Bsp. Eingangspodeste, Windfänge, Wintergärten, Erker sowie für Terrassen, bis zu einer Tiefe von 1,50 m und 50 % der Außenwandlänge ist zulässig.
  - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 219, Flur 43, belastet.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
8.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächlich (Flächenverankerung, Versickerungsmulden) über die beliebte Bodenzone zu versickern.  
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens 25 l/m horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen darf nur gedrosselt in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.  
8.2 Für die befestigten Flächen mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstrassen sind bodenversiegelnde Maßnahmen (z. B. Asphaltdecken) nicht zulässig. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.  
8.3 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. 26 BauGB)  
8.4 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.  
8.5 Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nachgehozte wird auf maximal 10 % festgesetzt.  
8.6 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener oder zu erhaltender Bäume sind unzulässig.  
Garagen, Pergolen, Carports und Mülltonnenstellplätze sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.  
8.7 Anrechnung von Gehölzen  
vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher  
Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder Obsthochstämme  
Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1, Ziff. 1-3 und 5 HBO in der Fassung vom 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 274 ff.)
- Dachform, Dachneigung, Dachbedeckung**  
Bei den Hauptbaukörpern sollen ausschließlich Sattel- und Walmdächer zur Ausführung kommen.  
Die Neigung der Dächer soll mind. 25° betragen.  
Für Garagen außerhalb von Hauptgebäuden sowie für untergeordnete Bauteile (wie z. Bsp. Treppenhausvorbauten, Zwerggiebel, Gaupen etc.) sind Dachform und Dachneigung freigestellt. Eine Dachbegrünung wird empfohlen s. hierzu Pkt. 8.1)
  - Dachgaupen und Dacheinschnitte**  
Dachgaupen und Dacheinschnitte sind in der Breite als Einzelanlagen bis zu 4,50 m und in der Summe bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Es sind in der Regel Fenstergaupen auszubilden, wobei der geschlossene Wandteil max. 1/3 der zur Gaubenbreite betragen darf. Von Originen muß der Abstand mind. 1,25 m betragen. Ein Abstand von der Traufe, dem First und untereinander wird vorgeschrieben, jedoch ohne Begrenzung.
  - Solaranlagen**  
Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.
  - Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter**  
Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzuschließen oder mit Hecken zu umfassen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.
  - Einfriedrungen**  
Seitliche und rückwärtige Einfriedrungen 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 betonen sind geschrittene Hecken  
Es sollen nur Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste angepflanzt werden.

**6.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

- Begrünung der Baugrundstücke  
Im Baugebiet sind mindestens 55 % der Grundstücksfreiflächen 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 m², 1 Strauch 2 m²).  
Je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubb Baum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, 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 Schotterstein, Rasterstein, Kopfstein, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnl. ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen.
- HINWEISE**
- Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauverordnungsverordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
  - Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit stierem Erdreich ist unterhalb Abgeschoener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mietern aufzusetzen.
  - Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pfanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
  - Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Stingerreste, Skelettreste und dergleichen sind nach § 14 Abs. 1 und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig.  
Archäologische Denkmäler oder der Untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
  - Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
  - Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.
  - Die Anlage von offenen Trockenmauern zur Biotopaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen wird empfohlen.
  - Bei der Auswahl der Freiflächenbepflanzung für Wege- und Verkehrsflächen im Planungsgebiet wird die Verwendung heimischer bzw. inländischer FSC- oder PEFC-zertifizierten Holzern empfohlen.

**ARTENVERWENDUNGSLISTE**

- Bäume**
- Feldahorn - Acer campestre
  - Spitzahorn - Acer platanoides
  - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
  - Sandbirke - Betula pendula
  - Hainbuche - Carpinus betulus
  - Buche - Fagus sylvatica
  - Esche - Fraxinus excelsior
  - Walnuz - Juglans regia
  - Zitruspappel - Populus tremula
  - Vogelkirsche - Prunus avium
  - Traubeneiche - Quercus petraea
  - Stieleiche - Quercus robur
  - Eberesche - Sorbus aucuparia
  - Winterlinde - Tilia cordata
  - Sommerlinde - Tilia platyphyllos
  - Bergulme - Ulmus glabra
  - alle hochstämmigen Obstbäume
- Sträucher**
- Feldahorn - Acer campestre
  - Buchsbaum - Buxus sempervirens
  - Kornelkirsche - Cornus mas
  - Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
  - Hasselnuß - Corylus avellana
  - Weißdorn - Crataegus laevigata u. monogyna
  - Pflaumenblüten - Euonymus europaeus
  - Stechpalme - Ilex aquifolium
  - Liguster - Ligustrum vulgare
  - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
  - Schlehe - Prunus spinosa
  - Faulbaum - Rhamnus frangula
  - Hundsrose - Rosa canina
  - Strauchrose - Rosa spec.
  - Salweide - Salix caprea
  - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
  - Elbe - Taxus baccata
  - Woliger Schneeball - Viburnum lantana
  - Viburnum opulus
- Heckenpflanzen**
- laubabwerfend
  - Feldahorn - Acer campestre
  - Hainbuche - Carpinus betulus
  - Kornelkirsche - Cornus mas
  - Weißdorn in Arten - Crataegus spec.
  - Rotbuche - Fagus sylvatica
  - Liguster - Ligustrum vulgare
- Immergrün**
- Stechpalme - Ilex aquifolium
  - Immergr. Liguster - Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
  - Feuerdorn in Arten - Pyracantha spec.
  - Elbe - Taxus baccata

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den 2.4. Aug. 2004. Az.:  
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises  
Im Auftrag: Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 vom Fachbereich Planung und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus.

Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin

Änderungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB vom 27.07.2004  
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 07.05.2003 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 13.02.2004 in der Zeit vom 23.02.2004 bis 26.03.2004  
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 12.02.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten-Versammlung am 27.07.2004.  
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung am 27.07.2004.  
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 26.07.2004.  
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004  
 Bürgermeisterin



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2-11 BauNVO  
 Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 Geschöffenzahl (GFZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
  - SD / WD Dachform – Sattel, Walmdach
  - 2 WE / Geb. Begrenzung der Wohneinheiten
  - 25° Dachneigung in Grad als Mindestmaß
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise, Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 59 (§ 9 Abs. 7 Ba
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Nachrichtliche Darstellungen
- Leitungsrecht
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn, Gehweg und Begleitgrün -
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Öffentliche Grünfläche
  - Anpflanzen von Bäumen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 59**  
**„SÜDLICH ZU DEN EICHEN“**  
**3. ÄNDERUNG**  
**DER KREISSTADT HOFHEIM A. TS.**  
**GEMARKUNG LANGENHAIN**  
**TEILBEREICH DER FLUR 43**