

BEBAUUNGSPLAN NR. 110-2

'WOHNUNGSFERNE GÄRTEN - Ranzenbrunnen'

Der Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Marxheim, Ranzenbrunnen, Teilbereiche der Flur 32

LEGENDE

VERKEHRSFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F 1/A/1/B Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
F Feldweg ungebunden, bewachsen / 1A Asphalt / 1B Beton

GRÜNFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Wohnungsferne Gärten

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Erhaltung Streuobstwiesen, siehe auch Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

50 Flurstücksnummer

□ Gebäude

Planungslegende:
- Digitale Auszüge der ALI, Daten Hofheim und Stadtteile, erhalten durch die Stadtwerke im Juli 2004
- Bestandsplan erstellt 1994 von Büro Theo Oskel, 20719 Hofheim
- Nachaktualisierung des Bestandes im Mai 2002 durch Landschaftsarchitektin Anneliese Beck, 65719 Hofheim

M. 1: 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Private Grünflächen, Zweckbestimmung Grabgärten gem. § 9 (1) Nr. 15 (BauGB)

- In jedem Garten ist nur eine Gerätehütte zulässig
- Die Grundstücke dürfen nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc. genutzt werden.

2. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Der Geltungsbereich wird durch bis zu 4,50 m breite, befestigte bzw. wassergebundene Feldwege, erschlossen. Diese Wege bleiben in dem vorhandenen Zustand erhalten.
- Die untergeordneten, nicht befestigten Feldwege sind so zu belassen. Sie sind nicht breiter als 3,0 m auszubilden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Wege und Plätze sind als ungebundene Decken herzustellen.
- Dachflächenwasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu benutzen.
- Das Anpflanzen von Ziersträuchern und -bäumen sowie fremdländischen Gehölzen ist zu unterlassen. Siehe Pflanzliste.
- Die Gärten sind als Nutzgärten zu entwickeln. Der Zierrasenanteil darf 25 v.H. der Gesamtfläche nicht überschreiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

- Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Maßnahmen, die den Habitus sowie die Vitalität der Bäume beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Streuobstwiesen sind zu erhalten.
- Maßnahmen, die Habitus und Funktionsfähigkeit der Einzelbäume und Streuobstwiesen beeinträchtigen, sind zu unterlassen.
- Empfehlung zur Pflege:
- Evtl. auftretende Beschädigungen des Kronenbereiches durch Windbruch, Eisregen etc. bei Bäumen sind zu beheben.
- Die Streuobstwiesen sind durch regelmäßigen fachgerechten Gehölzschnitt zu erhalten. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese (Mahd maximal zweimal im Jahr) zu erhalten.

4.2 Neupflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- Je angefangene 200 qm ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter Obstbaum zu erhalten bzw. gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Gerätehütte darf folgende Baumaße nicht überschreiten: Hüttengröße: max. 6 qm, Firsthöhe: max. 2,50 m daraus folgt: max. 15 m² umbauter Raum
- Je Gartengrundstück ist nur eine Gerätehütte zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.
- Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten etc. sind innerhalb der Gerätehütten nicht erlaubt.
- Bauweise der Hütte: einfache Holzbauweise; eine Unterkellerung ist nicht zulässig; Blech- oder Kunststoffbedeckung der Dächer ist nicht zulässig; der Außenanstrich hat in gedeckten Erdfarben zu erfolgen.
- Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind zu unterlassen.
- Einfriedungen sind nicht höher als 1,25 m auszubilden, sowie mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m und einheitlich als Maschendrahtzaun auszuführen (auch in Hecken eingewachsen).
- Einfriedungen sind einheitlich 1,0 m zu Verkehrsflächen zurückzusetzen.
- Sichtschutzeinrichtungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Zulässig ist lebendes Material.

Hinweise und nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- Die vorhandenen Erschließungswege bleiben Feldwege, für die kein Anspruch auf Ausbau durch die Stadt Hofheim am Taunus besteht. Auch besteht keine Zulässigkeit des Anschlusses an Kanalisation, öffentlicher Stromversorgung und Telefonanschluss.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- In den Gärten sollten Nisthilfen für Kleinvögel, Fledermauskästen an geeigneter Stelle als Beitrag zum Artenschutz, Pflanzungen von Eiben (Taxus baccata), offene fugige Trockenmauern in soniger Lage, naturnahe Folien- oder Formteiche und Dach- und Wandbegrünungen vorgesehen werden.

Pflanzliste:

Hochstammbst-Obstbäume lokaler Sorten

- Äpfel
Anhalter, Baumanns Renette, Berlepsch, Bismarckapfel, Blauer Kölner, Brauner Metaapfel, Brettachech, Dietzels Rosenapfel, Erbacher Mostapfel, Gelber Edelapfel, Glockenapfel, Goldpamäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Mostwunder Hilde, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel Riesenboikenapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Einser, Roter Stern, Schafsnase, Schneepapfel, Schöner aus Boskoop, Trierer Weinapfel, Winterrambour, Winterzironenapfel, Wildapfel
- Birnen
Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Holzbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereins-Dechant-Birne
- Steinobst
Hauszweitsche, Wangenheims Frühzweitsche, Zimmers Frühzweitsche, Große Grüne Renedode, Nancy-Mirabelle, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Rote Knorpelkirsche, Schneiders Schwarze Knorpelkirsche
- Sonstige
Speierling, Walnuss

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

Hofheim am Taunus, den 08. Aug. 2007
Az.:
Amt für Bodenmanagement Limburg
Außenstelle Hofheim



Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung
gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.02.1992

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 27.10.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 27.10.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 27.10.1995
durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit
vom 30.10.1995 - 27.11.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Beteiligung der Behörden am Planverfahren
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 03.02.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2
BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 01.02.2006
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 03.02.2006
in der Zeit vom 13.02.2006 - 17.03.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten -
Versammlung vom 12.07.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als
Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom
12.07.2006 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der
bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch
Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.07.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Im Auftrag

[Signature]
Vermessungsdirektor

[Signature]
Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5.000



Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

PROJEKT: **Bebauungsplan Nr. 110-2 'Wohnungsferne Gärten - Ranzenbrunnen'**
Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Marxheim
Teilbereiche der Flur 32

MAßSTAB:	PROJEKTNUMMER:	UNTERSCHRIFT:
1:1.000	210 015-3	
DATE: November 2006	BEARBEITET:	UK
FILENAME: 210 015-3R-110-2_Marxheim_07001.aud	ANLAGE-/BLATTNUMMER:	2 / 3
VERFÜHR:		

UMWELT- UND GRÜNPLANUNGSBÜRO
URSULA KASTNER + MARKUS WARNING
FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN IFLA / BDLA
KREUZBERGER RING 30 TELEFON: 0611 / 9721172
D-65205 WIESBADEN TELEFAX: 0611 / 9721173