

Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim

Bebauungsplan Nr. 117 "Haus vom Guten Hirten" 1. Änderung

Gemarkung Marxheim Flur 19

Ifd.Nr.	Baugebiet	Z	Bauweise	TH _{max} m ü. NN	FH _{max} m ü. NN
5	SO Schule	IV	-	226,50	229,00
5a	SO Schule	I	a	214,00	214,00
5b	SO Schule	II	a	222,00	224,50
7	SO Schule	III	-	219,00	227,50
8	SO Schule	III	-	220,00	223,00
9	SO Schule	I	-	217,00	219,00
10	SO Schule	III	-	222,00	223,00

* Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist m ü. NN



Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGH)
ALK-Daten Stand: Januar 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katastralmäßige Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 SO_{Schule} Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.2.2.2 TH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN
- 1.2.2.2.1 TH_{max} Traufhöhe (Schmittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.2.2 FH_{max} Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 a abweichende Bauweise
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.1.1 H+B Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Bring- und Holdiest einschl. Grünfläche und Bäume
- 1.2.4.1.2 B+G Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- 1.2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.2.5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- 1.2.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 6 BauGB)
- 1.2.6.1 Flächen für Wald
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.2.7.1 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.7.2 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.7.3 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im SO; hier:
- 1.2.8.1.1 St Stellplätze
- 1.2.8.1.2 Ga Garagen
- 1.2.8.1.3 T Trafostation
- 1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9 Sonstige Darstellungen
- 1.2.9.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.9.2 Höhenquoten
- 1.2.9.3 Gasversorgungsleitung der Mainova AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 117 „Haus vom Guten Hirten“ (1. Änderung) werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 „Haus vom Guten Hirten“ von 2003 durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Sondergebiet Schule (SO_{Schule}) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zulässig sind die für den Schulbetrieb erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen, einschließlich solcher für den Schulsport und für die vorschulische Betreuung von Kindern. Die Anzahl der Schüler wird auf 430 begrenzt, die Anzahl der Kinder im Vorschulbereich auf 76.
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Es werden folgende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

 - Baufenster 5: Traufhöhe 226,50 m ü. NN, Firsthöhe 229,00 m ü. NN.
 - Baufenster 5a: Traufhöhe 214,00 m ü. NN, Firsthöhe 214,00 m ü. NN.
 - Baufenster 5b: Traufhöhe 222,00 m ü. NN, Firsthöhe 224,50 m ü. NN.
 - Baufenster 7: Traufhöhe 219,00 m ü. NN, Firsthöhe 227,50 m ü. NN.
 - Baufenster 8: Traufhöhe 220,00 m ü. NN, Firsthöhe 223,00 m ü. NN.
 - Baufenster 9: Traufhöhe 217,00 m ü. NN, Firsthöhe 219,00 m ü. NN.
 - Baufenster 10: Traufhöhe 222,00 m ü. NN, Firsthöhe 223,00 m ü. NN.

- 2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- In Richtung des östlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flst. Nr. 28 ist als abweichende Bauweise Grenzbebauung zulässig.
- 2.4 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone, Treppenhäuser) auf max. 30 % der Gebäudelängen bis max. 1,0 m zulässig.
- 2.5 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2.5.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Garagen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5.2 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht überdachte Terrassen und Pergolen zugelassen werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

Gehwege, Stellplätze sowie Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkiessteinen, wasserundurchlässiger Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 2.7.1 Pro 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein der Größe des Grundstücks angemessener Baum der Artenliste (Ziff. 2.8) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand wird angerechnet. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 m x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Mindestens 25 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 2 bis 3 (Ziff. 2.8) zu bepflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 15 m².
 - 2.7.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Fällern oder Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 18920 (Deutsches Institut für Normung (DIN); DIN 18920 - Vegetationschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. - Beuth Verlag Berlin/Wien/Zürich 2002) sowie der RAS-LP 4-Richtlinie (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FhG); RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. - Kirschbaum-Verlag Bonn 1999) hingewiesen.

2.8 Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Soll-Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) bzw. Heister 2 x verpflanzt, 150-200 cm Höhe			
Aesculus spec.	- Kastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer glaberrimum	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus domestica	- Speierling
Betula pendula	- Hängebirke		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H.v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Buche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe			
Cornus sanguinea	- Roter Hartweigel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Wildrose	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinblümler): Pflanzqualität mind. Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. Spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mehlbeere
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartweigel	Prunus div. Spec.	- Kirsche, Pfauwe
Cornus mas	- Kornelkirsche		
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiree
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. Spec.	- Weigelie
Artenliste 4 (Kletterpflanzen): Gemäls div. Spec.			
Clematis div. Spec.	- Gemäls, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Lonicera caprifolium	- Geißblatt

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Hauptgebäude ist über ein gemeinsames Leitungssystem in eine auf dem Grundstück gelegte Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen sollte 20 l/m² horizontal projektierte Dachfläche betragen. Detailfragen z.B. die Verwendung des aus dem Überlauf austretenden Niederschlagswassers betreffend, werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 117 „Haus vom Guten Hirten“ (1. Änderung) werden für seinen Geltungsbereich die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 „Haus vom Guten Hirten“ von 2003 durch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

- 4.1 **Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 4.1.1 **Dachneigung:** Dächer sind bei gegenüberliegenden laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Putzdächer etc.) und bei einseitig geneigten Dachflächen (Putzdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 20° auszuführen. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
- 4.1.2 **Dacheindeckung:** Als Dacheindeckungen sind nur dunkelrote, braune oder grau Dachziegel, Natursteine sowie dauerhafte Begrünungen zu verwenden. Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 4.1.3 **Fassaden:** Die Außenfronten der Gebäude dürfen nur mit natürlichen Baustoffen, wie Putz, Ziegel, Holz oder Schiefer, verkleidet werden.
- 4.2 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so abzusichern (Begrünung, Einhausung etc.), dass sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.
- 4.3 **Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Es sind ausschließlich offene Einfriedigungen und Hecken zulässig. Zu den offenen Einfriedigungen gehören Holzlatzen in senkrechter Gliederung sowie transparente Metall- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeerkerante. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist einzuhalten.
- 5 **Hinweise**
- 5.1 **Bodendenkmäler**
- 5.1.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- 5.1.2 Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entbörung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
- 5.2 **Trinkwasserschutzgebiet**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 5.3 **Architekturrechtliche Hinweise**
- Die Baufeldvorstellung sowie Rückschnitte und/oder Rodungen von Gehäusen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatschG nur zu Zeitpunkt ausserhalb der Brutzzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.
- Im Bereich des Schulneubaus und/oder der Spielplatzbereiche sind zwei Nistkästen für Gartenvögel anzubringen. Die Anbringung muss fachgerecht erfolgen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 20.08.2009
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.11.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.11.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich 17.12.2010
- und in der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.11.2010
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.06.2011
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Hofheimer Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Hofheim am Taunus, den 16.06.2011


Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 18.06.2011

Hofheim am Taunus, den 20.06.2011


Bürgermeisterin



Planungsbüro Heider Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9531-0, Fax: 9531-30
Stand: 05.08.2010

Stadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Marxheim
Bebauungsplan Nr. 117 "Haus vom Guten Hirten"
1. Änderung
19.10.2010
21.01.2011
02.05.2011

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzung

Bearbeitet: Schode
inh. Beauftrag.
Hofheim
1: 500

