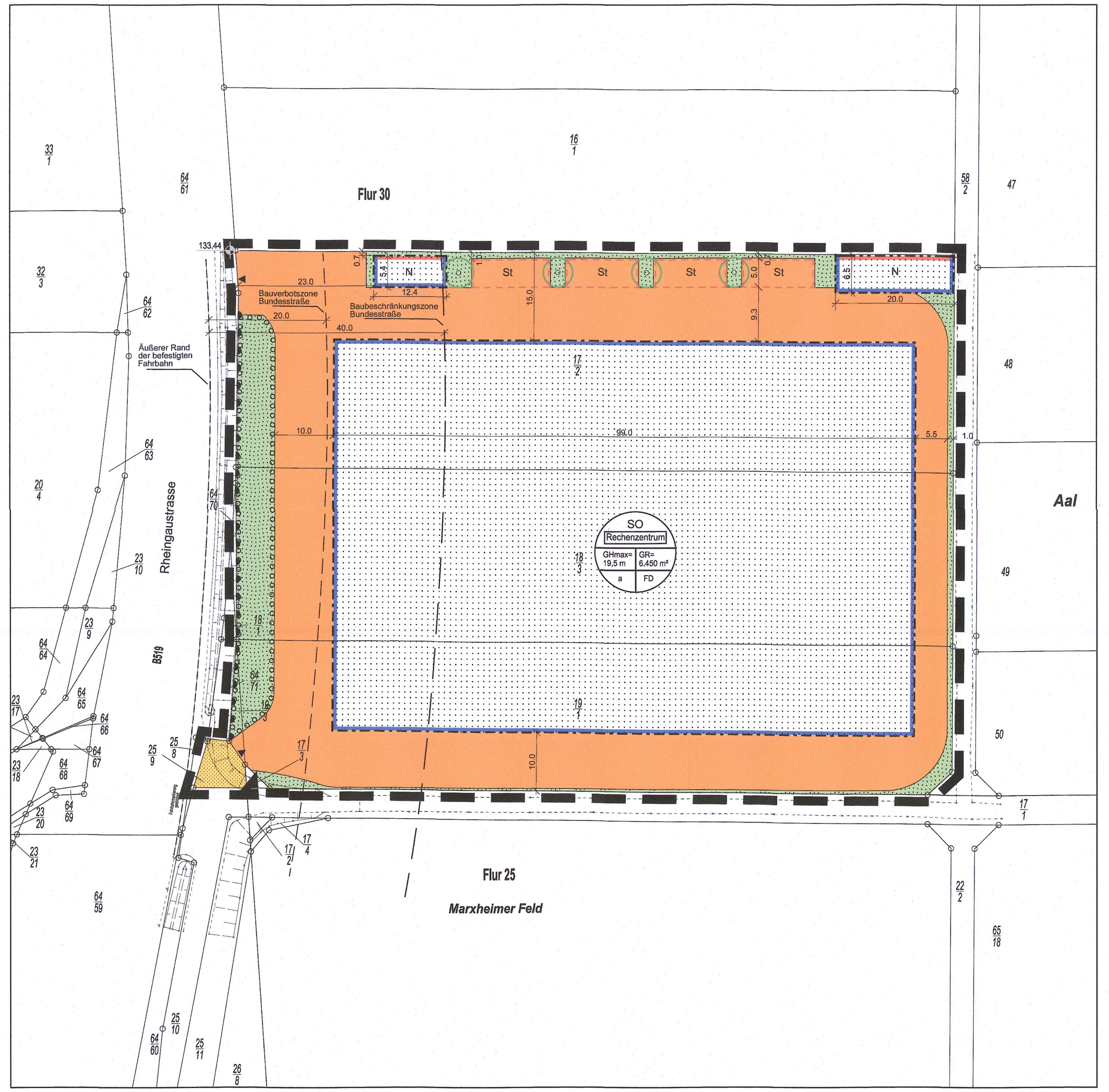
Bebauungsplan Nr.150 "Rechenzentrum Marxheim" M 1:500



Festsetzungen nach der Planzechenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Rechenzentrum — Zweckbestimmung: Rechenzentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

GHmax = 19,5 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

GR = 6.450 m² — Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

N — Nebenanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Einfahrt / Ausfahrt Grundstück

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen (Standortfestsetzung)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

133,44 — Höhenbezugspunkt in m ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

FD — Flachdach

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

7.0 — Bemassung (Zahl als Beispiel)

Flurstücksgrenze

47 — Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Gebäude Bestand

Böschung

Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung 20m Bauverbotszone zur Bundesstraße (§ 9 Abs 1 FStrG)

Abgrenzung 40m Baubeschränkungszone zur Bundesstraße (§ 9 Abs 2 FStrG)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

Sonstiges Sondergebiet „Rechenzentrum" - SO (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Rechenzentrum" dient der Unterbringung eines Rechenzentrums einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im SO „Rechenzentrum" sind zulässig:

- Gebäude für die Nutzung als Rechenzentrum,
- mit der Nutzung als Rechenzentrum funktional verbundene Gebäude und Räume für eine Büronutzung,
- mit der Nutzung des Rechenzentrums und der Büronutzung funktional verbundene und für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen,
- Anlagen zur Stromversorgung des Rechenzentrums,
- Anlagen zur Übergabe von Abwärme des Rechenzentrums,
- Stellplätze für den durch das Rechenzentrum und die ergänzenden Anlagen verursachten Bedarf.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als GR in Quadratmeter festgesetzt. Die Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als GH_{max} = 19,50 m festgesetzt.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Attika.

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte GH_{max} um bis zu 4,50 m überschreiten und maximal 70 % der Dachfläche überdecken. Abgasrohre sind mit den technisch notwendigen Höhen zulässig.

2.2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist 133,44 m ü.NN (im Nordwesten der Planzeichnung).

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB dürfen, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Stellplätze in einem Abstand von bis zu 0,8 m und Nebenanlagen in einem Abstand von bis zu 0,0 m zum Flurstück 16/1 entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und in den mit „N" gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen (z.B. oberirdische Stellplätze, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

Fahrwege und Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser, das nicht zur Brauchwassernutzung verwendet wird, auf dem Baugrundstück in Rigolen zu leiten und zu versickern.

6.3 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 -2.400 K, max. 3.000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

6.4 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, z.B. eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Fassadenbegrünungen an Rankhilfen.

Die Maßnahmen sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid, H.W., Doppler, D. Heynen u. M. Rössler 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Grundstücksbepflanzung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die festgesetzte „Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 2 zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

Auf den übrigen privaten Grünflächen sind zu 100 % standortgerechte, laubabwerfende Sträucher (je 1,5 m² ein Strauch) gemäß Artenempfehlungen 20. Nr. 2 und je angefangene 100 m² bepflanzte Fläche ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenempfehlungen 20. Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung ist eine extensive Wiese anzulegen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim zu pflanzende Bäume sind anzurechnen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Verwendung von Folien sind unzulässig, mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

7.2 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden sind zu mindestens 70 % dauerhaft und extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

7.3 Fassadenbegrünung

Die östliche Fassadenfläche des Rechenzentrums ist mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürlicher Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Türen und Fenster) abgewichen werden.

Die nördliche Fassadenfläche des Rechenzentrums ist auf mindestens 250 m² mit einem Fassadenbegrünungssystem zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

8. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die südlichen und westlichen Fassadenflächen des Rechenzentrums sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

9. Dachgestaltung

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5°.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig. Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 13201-1:2021-09 „Straßenbeleuchtung" und DIN EN 13201-2, 3, 4, 5:2016-06 „Straßenbeleuchtung" sind zu beachten.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 10,00 m² je Betrieb zulässig.

11. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 3,00 m. Diese sind geradlinig ohne Verzierungen herzustellen. Ein massiver Betonsockel bis zu einer Höhe von 1,25 m ist zulässig.

Der Betonsockel ist mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusätzlich ist hinter der transparent wirkenden Einfriedung eine Begrünung herzustellen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Massive Schranken und Tore zur Erschließung des Grundstücks sind zulässig.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Freiflächenbewässerung kombiniert werden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

12. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Brunnen 2, westl. Pumpwerk Hattersheim I, u.a. der Stadt Hattersheim/Main.

Die Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

V. Hinweise und Empfehlungen

13. DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung, Chinonplatz 2, 65719 Hofheim am Taunus während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

14. Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Hofheim am Taunus (Hessen) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder - Stellplatzsatzung.

15. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

16. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

17. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

18. Bauschutzbereiches des US-Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim

Der geplante Standort befindet sich innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz des US-Flugplatzes Wiesbaden-Erbenheim.

Das Gebäude muss mit einem Hindernisfeuer (Tag und Nacht) gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 24.04.2020 ausgerüstet werden. Die Hindemiskennzeichnung muss kompatibel mit Nachtsichtgeräten sein.

19. Räumung des Baufeldes

Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

20. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 Laubbäume

Laubabwerfende Bäume, aus z. B. folgenden Arten und Sorten, sind zu pflanzen:

1.1 Laubbäume (Wuchshöhe mindestens 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus columa	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Gingko biloba	Fächerblätterbaum
Liriodendron tulipofera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia ‚tremonia'	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica ‚Regent'	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume (Wuchshöhe 8 bis 20 m)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia ‚Raywood'	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit'	Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Liqidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Bropuwers'	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus latifolia ‚Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere

Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia hanryana	Henrys Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus Columnella	Säulen-Ulme
Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase'	Zelkove

1.3 Laubbäume (Wuchshöhe bis 8 m)

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Crataegus lavallei ‚Carrierei'	Apfel-Dorn
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus spec.	Zierapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Parrotia persica ‚Vanessa'	Eisenholzbaum
Prunus sargentii ‚Rancho'	Scharlach Kirsche
Prunus spec	Zierkirschen
Sorbus x thuringiaca ‚Festigiata'	Thüringische Mehlbeere
Sorbus commixta ‚Dodng'	Japanische Eberesche
Tilia mongolica	Mongolische Linde

2 Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopulus	Gemeiner Schneeball

3 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinervis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum illiago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgaris	Gemeiner Oregano
Ranuculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

4 Rank- und Kletterpflanzen

Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände).

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

4.1 Schlinger/Ranker

Akebia quinata // trifoliata	Akebie	(10 m)
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde	(12-15 m)
Clematis Hybriden mittelgroß in Sorten	Waldrebe	(6 m)
Clematis viticella in Sorten	Waldrebe	(5 m)
Clematis montana / vitalba	Waldrebe	(10 / 12 m)
Humulus lupulus	Hopfen	(12 m)
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt	(teilw. immergrün, 4-12 m)
Parthenocissus vitacea	Jungfernrebe	(10 m)
Passiflora caerulea	Passionsblume	(7-12 m)
Polygonum (Fallopia) aubertii	Knöterich	(20 m)
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen	(bis 15 m)

4.2 Selbstklimmer

Campsis in Sorten	Klettertrompete	(10-20 m)
Hedera helix	Gemeiner Efeu	(immergrün, 20 m)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	(6 m)
Parthenocissus quinquefolia E.	Wilder Mauerwein	(immergrün, 25 m)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein	(immergrün, 20 m)

21. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn und der Bundesstraße

Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone und der 100 m-Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 66 und der 20 m-Anbauverbotszone und der 40 m-Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße B 519.

- Längs der BAB 66 innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone und längs der B 519 innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Gemäß § 11 Abs. 2 FStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	15.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	06.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt	vom bis	13.12.2022 20.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt	vom bis	13.12.2022 10.02.2023
Beschluss Entwurf des Bebauungsplanes und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	19.07.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	05.09.2023
Öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom bis	11.09.2023 11.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom bis	11.09.2023 13.10.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	10.07.2024

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 04. 12. 2024

[Siegel: Kreisstadt Hofheim am Taunus] [Unterschrift]

Daniel Philipp, Erster Stadtrat

Bekanntmachung / Rechtskraft

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. Dez. 2024

Der Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 13. 12. 2024

[Siegel: Kreisstadt Hofheim am Taunus] [Unterschrift]

Daniel Philipp, Erster Stadtrat

Stadt Hofheim am Taunus

Bebauungsplan Nr. 150 "Rechenzentrum Marxheim"

0 5 10 20 30 50 m

M 1:500

Juli 2024

(6112-17-endfassung 21.11.2024)

Hofheim am Taunus

Magistrat der Stadt Hofheim
Chinonplatz 2
65719 Hofheim am Taunus

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de