

BEBAUUNGSPLAN NR. 103

'WOHNUNGSFERNE GÄRTEN zwischen Wickerbach und Bleichstraße'

Der Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Wallau, Teilbereiche der Flur 34

LEGENDE

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

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
F Feldweg wassergebundene Decke, Schotter / Bestand

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

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Wohnungsferne Gärten

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Uferandstreifen 5 m breit, ab Uferoberkante gemessen

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 einer Streuobstwiese, siehe auch Festsetzungen 4.1 a)

FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Versorgungsleitung mit der besonderen Zweckbestimmung
T Haupttrinkwasserleitung DN 200 inkl. Schutzschalen von insgesamt 4,00 m Breite / Bestmaß, nachträgliche Übernahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

vorhandene Halle, Bestandsschutz, vorliegende Baugenehmigung

Überschwemmungs- und Abflussgebiet / nachrichtliche Übernahme

48 Flurstücksnummer

Planmaßstab:
- Digitale Auszüge der ALK Daten Hofheim und Stadtteil, erhalten durch die Stadtseite im Juli 2004
- Bestandsplan gemäß 1994 vom Bau- und Stadtamt Hofheim, 65719 Hofheim
- Aktualisierung des Bestandsplan im Jahr 2002 durch Landschaftsarchitektin Ursula Kastner, 65719 Hofheim

M. 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohnungsferne Gärten gem. § 9 (1) Nr. 15 (BauGB) Private Grünflächen

- In jedem Garten ist nur eine Gartenlaube, außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb des Schutzstreifens im Bereich der Haupttrinkwasserleitung, zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig. Die Gartenlauben sind unter Beachtung der Baumgrenzen zu errichten.
- Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind unzulässig.
- Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc. genutzt werden.

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

- Die Erschließungswege im Gartengebiet sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen und zu erhalten.
- Die untergeordneten, nicht befestigten Wirtschaftswege sind nicht breiter als 3,0 m auszubilden.
- Die Wege bleiben in dem vorhandenen Zustand erhalten.

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

- Im Bereich der Gartengrundstücke ist bei Flächenbefestigungen ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Befestigungen zulässig. Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 10% der Gesamtgrundstücksfläche einnehmen.
- Dachflächenwasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu verrieseln.
- Das Anpflanzen von standortfremden Sträuchern und Bäumen sowie exotischen Gehölzen ist zu unterlassen. Siehe Pflanzenliste.
- Die Gärten sind als Nutzgärten zu entwickeln. Der Zierrasenanteil darf 25 % Gesamtfläche nicht überschreiten.
- Im Hinblick auf die Renaturierungsplanung des Wickerbachsystems ist ein Streifen von 5 m ab Gewässeruferoberkante von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Die Gartenutzung ist zur Freihaltung des Gewässerufers 5,0 m zurückzunehmen. Auch ist das Aufbringen von Ablagerungen, Komposthaufen etc. in diesem Streifen verboten. Siehe hierzu auch die Festsetzungen unter Punkt 5.1.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

- Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstammobstbäume sowie landwirtschaftsbedingende Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzenlisten II und IV zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist in DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.
- Je angefangene 200 qm Gartengrundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste II und IV zu pflanzen. Entsprechender Bestand wird angerechnet.
- Anstelle der Baumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste III angepflanzt werden. Entsprechender Bestand wird angerechnet.
- Nadelgehölze sowie standortfremde Laubgehölze im unmittelbaren Uferbereich (5 m Saumbreite) sind durch standortgerechte Laubgehölze V zu ersetzen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist entlang des Gewässerufers auf 5 m Breite die Gartenutzung zurückzunehmen.

5. Hochwasserschutz (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 13 HWG) 5.1 Überschwemmungs- und Abflussgebiet sowie Uferandstreifen

- In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind gem. § 14 HWG verboten:
 - die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
 - das Lagern von Stoffen, die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden
 - die Umwandlung von Grün- in Ackerland
 - das Anlegen, Erweitern oder Besetzen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auelandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.
- Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. I S. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Gartenlaube darf folgende Maße nicht überschreiten: Hüttengröße: max. 10 qm, Firsthöhe: max. 2,50 m daraus folgt: max. 25 m² umbauter Raum
- Je Gartengrundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.
- Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten etc. sind innerhalb der Gartenhütten nicht zulässig.
- Bauweise der Hütte: einfache Holzbauweise; eine Unterkellerung ist nicht zulässig; Blech- oder Kunststoffdeckung der Dächer ist nicht zulässig; der Außenstrich hat in gedeckten Erdfarben zu erfolgen.
- Die Gartenlauben sind unter Beachtung der Baugrenze auszurichten.
- 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.

2. Anlage von Zisternen / Gemäß § 9 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Anlage von Zisternen wird empfohlen (Verwendung zur Bewässerung der Gärten).

Hinweise

- Das Niederbringen von Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Umweltamt des MTK anzuzeigen (§ 38 (2) Hess. Wassergesetz). Sollte der Wickerbach im Rahmen des Anliegergebrauches genutzt werden, darf keine wesentliche Verminderung der Wasserführung und keine andere Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgen (§ 29 (7) Hess. Wassergesetz).
- Die vorhandenen und neu anzulegenden Erschließungswege bleiben Feldwege, für die kein Anspruch durch die Stadt Hofheim besteht. Auch besteht keine Zulässigkeit des Anschlusses an Kanalisation, öffentlicher Stromversorgung und Telefonanschluss.
- Schutzstreifen im Bereich der Haupttrinkwasserleitung DN 200. Innerhalb des Schutzstreifens von insgesamt 4,00 m Breite sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:
 - Keine Errichtung betriebstrennder Bauwerke
 - Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt
 - Flächen innerhalb dieses Streifens dürfen nur leicht befestigt werden
 - Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
 - Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leistungstreibers erlaubt
- In den Gärten sollten Nisthilfen für Kleinvögel, Fledermauskästen an geeigneter Stelle als Beitrag zum Artenschutz, Pflanzungen von Eiben (*Taxus baccata*), offene Zisternenmauern in sonniger Lage, naturnahe Folien- oder Formteiche und Dach- und Wandbegrünungen vorgesehen werden.

PFLANZENLISTE I

Heckengehölze
 Acer campestre - Feldahorn
 Berberis vulgaris - Berberitze
 Buxus sempervirens - Buchsbaum
 Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzenliste II

Großkronige Bäume
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Populus nigra - Schwarzpappel
 Quercus petraea - Traubeneiche

Pflanzenliste III

Sträucher
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Harttriegel
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrose

Pflanzenliste IV

Obstbäume lokaler Sorten
 - Apfel
 Anhalter, Baumanns Renette, Berlepsch, Bismarckapfel, Blauer Kölner, Brauner Metaapfel, Bretbacher, Dietzels Rosenapfel, Erbacher Mostapfel, Gelber Edelapfel, Glockenapfel, Goldparäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Mostwunder Hilde, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Riesenboikenapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Einsler, Roter Stern, Schafsnase, Schneepfel, Schöner.aus Boskoop, Trierer Weinapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel, 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 Kornelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Rote Kornelkirsche, Schneiders Schwarze Kornelkirsche
 - Sonstige
 Speierling, Walnuss

Pflanzenliste V

Laubgehölze des Ufersaumes
Bäume
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Salix alba - Silberweide
 Salix fragilis - Bruchweide
 Quercus robur - Stieleiche

Sträucher
 Corylus avellana - Haselnuss
 Cornus sanguinea - Harttriegel
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Salix triandra - Mandelweide
 Salix aurita - Ohrweide

Salix cinerea - Achsweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

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. § 4 Abs. 2 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 29.12.1992 und 18.08.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren
 gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 01.08.1995

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 18.08.1995
 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit
 vom 29.09.1995 - 18.09.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Beteiligung der Behörden am Planverfahren
 gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.12.2005

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2
 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 14.12.2005
 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 16.12.2005
 in der Zeit vom 02.01.2006 - 03.02.2006

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

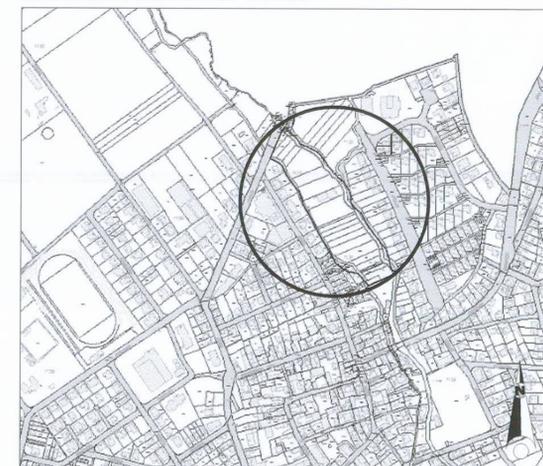
Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Im Auftrag
 Bretschneider
 Vermessungsgesellschaft

Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5.000



Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen

PROJEKT Bebauungsplan Nr. 103 'Wohnungsferne Gärten zwischen Wickerbach und Bleichstraße' Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Wallau Teilbereiche der Flur 34

BRUNNEN Stadt Hofheim am Taunus **INTERDISZIPLINÄR:**

DATUM November 2006 **BEARBEITET:** UK

MAßSTAB: 1:1.000 **PROJEKTNUMMER:** 210 017-3

FILENAME: 210017-3-R_103_WuBa_07000_Env.d **ANLAGE-/BLATTNUMMER:** 2/3

VERFASSEN

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