



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche besonderer Zweckbestimmung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der überbaubaren Grundstücksfläche
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hofheim am Taunus bzw. der Main-Kraftwerke AG
- Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Anbauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz zur A 66
- 50 cm Höhenlinien über N.N.
- Geplante Fahrbahnaufteilung der L 3017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Hofheim am Taunus

- Bebauungsplan Nr. 23 „Sondergebiet Süd“
- Bebauungsplan Nr. 23A „Gewerbegebiet Süd“
- Bebauungsplan Nr. 93 „Kleingärten Wallau“ in allen ihren Festsetzungen.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der Nutzung

Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

In den mit Ziffer 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In der mit Ziffer 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Parkhäuser bzw. Großgaragen zulässig.

2. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschößflächenzahl (GFZ): 0,8

Bei der Ermittlung der Geschößflächen bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe (mit Ausnahme von technischen Aufbauten etc.) beträgt 16 m über dem im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegten natürlichen Gelände; der geplante Werbeturm darf ausnahmsweise eine Höhe von höchstens 182 m ü. NN aufweisen.

3. Bauweise

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

5. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den Stellplatzflächen sind ausschließlich standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Acer platanoides "Cleveland") mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 18-20 cm anzupflanzen und zu unterhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstückes sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Wenigstens 20 Prozent dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil darf dabei 15 Prozent nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist.

2. Begrünung baulicher Anlagen

2.1 Dachbegrünungen

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind die mit Ziffer 1 und 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalteeinrichtungen im Sinne der Nr. 3 zur Ausführung kommen.

2.2 Fassadenbegrünungen

Das in der mit Ziffer 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehene Parkdeck ist an allen außenliegenden Stützen - soweit nicht nutzungsspezifische Gründe dagegensprechen - mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

3. Niederschlagswassernutzung

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer (mit Ausnahme der mit Ziffer 1 und 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen) ist in auf dem Grundstück gelegenen Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Das Zisternenfassungsvermögen muß 13,5 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen ausnahmsweise auf 40 Prozent reduziert werden (5,4 l/qm).

C) Hinweise und Empfehlungen

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Nutzung nachhaltiger Energiequellen und/oder eines Blockheizkraftwerkes

Wegen der sonnenexponierten Lage wird die Nutzung nachhaltiger Energiequellen (z.B. durch thermische oder photovoltaische Solaranlagen) und/oder eines Blockheizkraftwerkes empfohlen.

D) Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.04.1999

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.09.1999 bis 15.10.1999

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 01.03.2000

17. APR. 2000

Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stand vom übereinstimmen.

Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag
Lehr
Unterschrift Vermessungsdirektor

04. April 2000

Datum

Bekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11. April 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

17. APR. 2000

Datum

Unterschrift

Übersichtsplan



Planungsbüro für Städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. h. neumann
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel.: 06071 / 49333
fax: 06071 / 49359

i.A. Hoffmann

STADT HOFHEIM AM TAUNUS
STADTTTEIL WALLAU

BEBAUUNGSPLAN NR.63 - "IKEA WALLAU"

Maßstab: 1:1000 Entwurf: März 1999
Auftrags-Nr.: P980102-P Geändert: März 2000

Rechtskräftig am 15.04.2000

GEÄNDERT ERGÄNZT
Durch Bebauungsplan Nr. 63 i. d. F.
Rechtskraft am: 17.03.2001