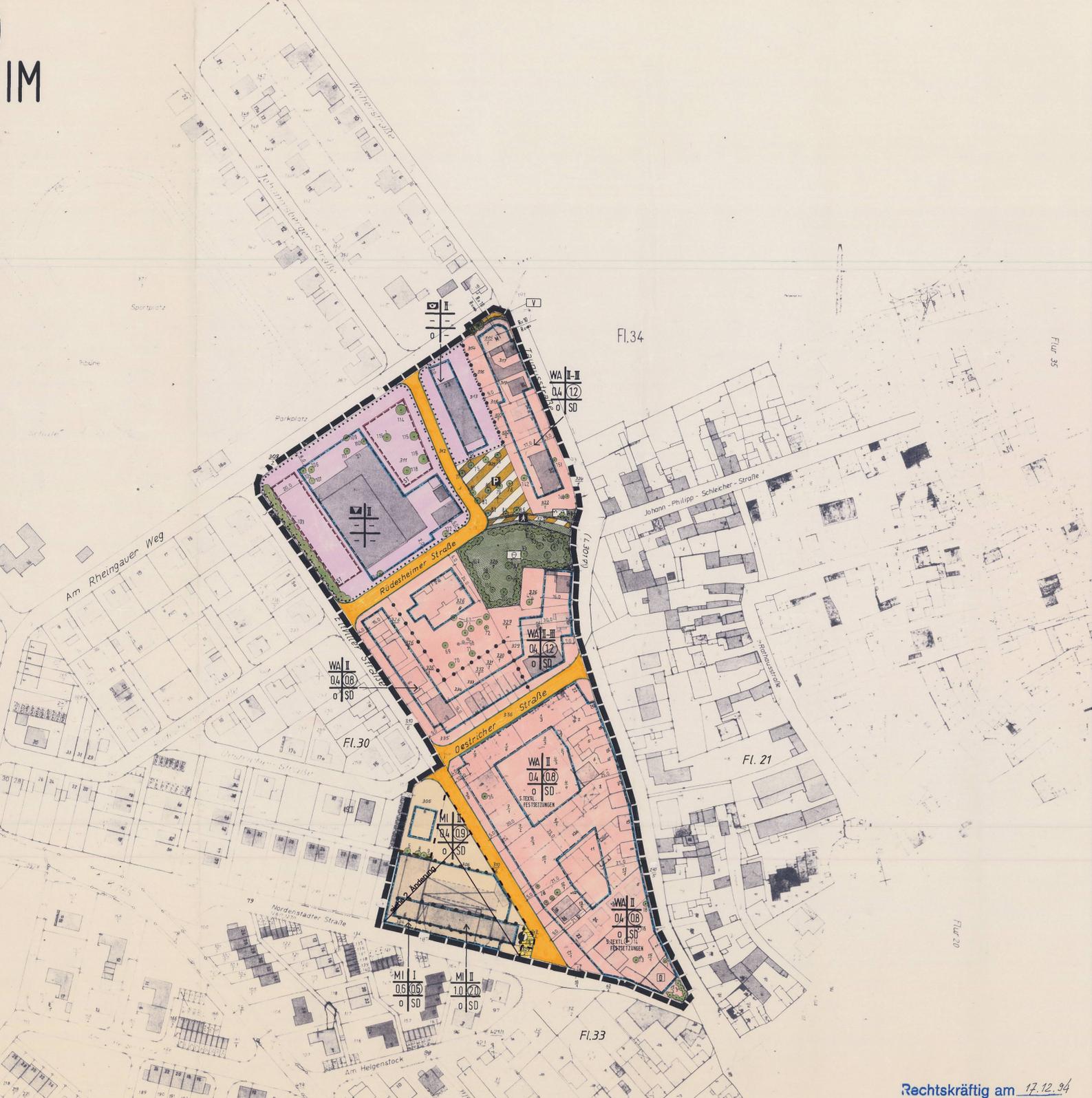


# BEBAUUNGSPLAN NR. 92 (1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "AN DER SCHULE") DER STADT HOFHEIM

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 92 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "An der Schule" im städtischen Ballum im Bereich zwischen Rheinwälder Weg, Tausenstraße, Nordenstädter Straße, Elviller Straße) Gemarkung Wallau, im Bereich der Fluren 30 und 33

- A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, lautend insbesondere durch die Zonenänderungs-, Änderungs- und Wohnbauänderungsverordnungen vom 23.01.1990.
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- (1) Gemäß § 1 Absatz 9 und Absatz 9 BauNV wird festgesetzt, daß im Rahmen der Zulässigkeit nach Abs. 2, Nr. 4 nur solche sonstigen überbauten Flächen zulässig sind, die keine Lager- oder Werkstätten sind.
- (2) Nach § 1 Absatz 9 BauNV sind die nach § 1 Absatz 2 BauNV (Mischgebiete) allgemein zugänglichen Nutzungen (Parkanlagen) nicht zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 1. BauNV sind die nach § 4 Abs. 2 BauNV (allgemeines Wohngebiet) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Gartensiedlungsgebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Überbauungsgrundstückflächen**
- (1) Gemäß § 23 (1) BauNV darf in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) im Erdgeschossbereich die Festgesetzte Bauweise durch die Liniengestaltung (Windfang bzw. Überdachung) überschritten werden, wenn die Breite der Überdachung maximal 20 % der jeweilig zugeordneten Grundstücksbreite nicht überschreitet und die Überdachungstiefe maximal 2,00 m beträgt sowie die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
- (2) Unterirdische Überschreitungen der festgesetzten Bauweisen sind zulässig, wenn dadurch das Oberflächenprofil des Grundstückes nicht verändert wird. Die Sätze 1 und 2 im ersten Absatz des § 19 BauNV bleiben davon unberührt.
- (3) Gemäß § 23 (3) BauNV ist eine Überschreitung der Bauweisen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Bauelementen wie Erker, Balkone, Abstände o.ä. zulässig, wenn diese in ihrer Summe nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreitet und die einzelnen Bauelemente nicht größer als 2,00 m sind.
- 3. Bepflanzung**
- Gemäß § 22 Abs. 4) der Baunutzungsverordnung sind die Baugruben zwischen der festgesetzten Straße und der Nordenstädter Straße im Bereich der abweichenden Bauweise, die halbhohle Bauweise gebaut werden, wenn von der planmäßigen Grenze des abweichenden Grundstückes der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
- 4. Höhe baulicher Anlagen**
- Gemäß § 16 (3) BauNV darf die Traufhöhe (Höhe der Außenwand am Anschnitt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Scheitelpunkt der Außenwand und der Dachhaut) gemessen von der Straße bei dreigeschossiger Bebauung 6,00 m, bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung 9,50 m Höhe nicht überschreiten.
- 5. Fassadenbegrenzung**
- Die nicht durch Fenster gegliederten wandförmigen sowie Brandmaße sind durch Selbstkletterer oder Kletter- und Schlingpflanzen an Rankhilfen bzw. Klettergeräten zu begrünen.
- Dabei sollen vor allem Sorten wie Hedera helix (Efeu), Rubus fruticosus (Brombeere), Lonicera Henryi (Hemerocallis-Gelbblau), Aristolochia rotunda (Pfeifenwinde), Hedera helix (Efeu) (Blauweiss oder -gelblich), polygonum aubertii (Kletterer), parthenocarpus (Efeu) und andere empfohlen werden. Kletterer wie die frosttolerante Kletterrose verwendet werden.
- Aepfel:**  
Amalfur, Baumst. Benette, Berlogsch, Blaukapfel, Blauer Köhler, Brauner Netzapfel, Bretacher, Brauner Netzapfel, Erbschneider, Kustapfel, Gelber Edelapfel, Glockenapfel, Goldbäumchen, Kaiser, Alexander, Kaiser, Kaiser, Jakob, Lebel, Rote, Neidlinger, Nibel, Nibelburger, Rheinischer, Bohneapfel, Resebotteapfel, Roter, Barlesch, Schneeapfel, Scher, aus Borkholz, Treter, Weissapfel, Winterbau, Winterströmenapfel, Wildapfel.
- Birnen:**  
Alexander, Lukas, Gallerts, Butterbirne, Gute Graue, Gute Latze, Holzbirne, Fästobirne, Schweizer, Wasserpflaume, Veräins-Dechant-Birne.
- Steinobst:**  
Haufrösche, Mannefrösche, Frühweisse, Ziemer, Frühweisse, Söhne, Grüne, Reinecke, Nancy, Mirabelle, Büttchers, Rote, Kornelkirsche, Mader, Finger, Tyn, Dientz, Meckener, Meier, Rote, Schneiders, Rote, Kornelkirsche, Schneiders, Schwarze, Kornelkirsche.

- B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(Erschließungssatzung)
- Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit § 118 Abs. 4 (HBO) und § 118 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 5 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990, geändert durch Gesetz vom 28. Juni 1990 (Ges. 1. S. 197).
- 1. Dachformen und Dachgliederung**
- In dem in der Planzeichnung mit SD gekennzeichneten Bauabschnitt ist die vorgeschriebene Dachform des Satteldach bzw. das Mansarddach mit einer Dachgliederung zwischen 30° und 45° zugelassen. Ausgenommen davon bleibt der untere Abschnitt des Mansarddaches, für den bis zur Gefällbruchtaufe eine Dachgliederung bis zu 75° zugelassen ist.
- 2. Dachflächengliederung**
- Die Dachflächengliederung durch Dachgauben, Zwerchhäuser oder Dachrischite ist zugelassen. Dabei dürfen Dachgauben und -rischite in der Sonne über Erkerbänke, SD 4 der Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind von den Giebeln mindestens 1,50 m entfernt anzuordnen.
- 3. Materialien der Dachgliederung der einseitigen Dächer**
- Vorgeschrieben sind Dachformen und die in Form und Größe entsprechende Dachgliederungsmaterialien.
- 4. Fassadenmaterialien**
- Als Fassadenmaterialien sind nur zugelassen Naturstein und glatter oder feinstrukturiertes Putz, Holz, Beton und Metall) sind darüber hinaus als Gliederungselemente zugelassen.
- 5. Einfriedigungen**
- Alle Einfriedigungen, welche als auch rückwärtige Einfriedigungen sind und in Form von Holzzaun, Hecken, eingezäunt Maschenzaun, zulässig sind. Alle Einfriedigungen sind Pfosten mit Stahlrohrstützen in dunklen Farben, nicht zugelassen sind Zaun- oder Zauberstände auf Stachelzaun.
- 6. Pflanzungsanforderungen**
- 70 % der nicht überbauten Flächen sind gründerichtig anzulegen und zu unterhalten und zu pflegen. Laubbäumen und Obstbäumen zu ersetzen.
- PFLANZUNGSANWEISUNG**  
Für zukünftige Pflanzungen  
Großkronige Bäume  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Alnus glutinosa - Nussbaum  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Tilia cordata - Linde  
Klein- bis mittelkronige Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Castanea sativa - Kastanie  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Eucalyptus nigra - Blaufeigenbaum (gl)  
Ligustrum vulgare - Liguster (gl)  
Lonicera xylosteum - Heckenroschen (gl)  
Prunus mahaleb - Steineibisch (gl)  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn (gl)  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Masserosehobal  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Obstbäume lokaler Sorten
- Aepfel:**  
Amalfur, Baumst. Benette, Berlogsch, Blaukapfel, Blauer Köhler, Brauner Netzapfel, Bretacher, Brauner Netzapfel, Erbschneider, Kustapfel, Gelber Edelapfel, Glockenapfel, Goldbäumchen, Kaiser, Alexander, Kaiser, Kaiser, Jakob, Lebel, Rote, Neidlinger, Nibel, Nibelburger, Rheinischer, Bohneapfel, Resebotteapfel, Roter, Barlesch, Schneeapfel, Scher, aus Borkholz, Treter, Weissapfel, Winterbau, Winterströmenapfel, Wildapfel.
- Birnen:**  
Alexander, Lukas, Gallerts, Butterbirne, Gute Graue, Gute Latze, Holzbirne, Fästobirne, Schweizer, Wasserpflaume, Veräins-Dechant-Birne.
- Steinobst:**  
Haufrösche, Mannefrösche, Frühweisse, Ziemer, Frühweisse, Söhne, Grüne, Reinecke, Nancy, Mirabelle, Büttchers, Rote, Kornelkirsche, Mader, Finger, Tyn, Dientz, Meckener, Meier, Rote, Schneiders, Rote, Kornelkirsche, Schneiders, Schwarze, Kornelkirsche.



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-§§ 1 bis 11 BauNV)

MI	MISCHGEBIETE	(§ 8 BauNV)
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNV)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNV)

MK	III	ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
1.0	2.0	GRUNDFL. ZAHL	GESCHOSSFL. ZAHL
0	SD	BAUWEISE	DACHFORM (GEM. § 118 HBO)

I-III ALS MINDEST-UND HÖCHSTGRENZE  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
II

**BAUWEISE / BAULINIEN / BAUGRENZEN / DACHFORMEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNV § 118 HBO)

0	ÖFFENLICHE BAUWEISE
SD	SATTELDACH (BESTIMMUNGSLEINIE - DURCHSETZUNGSLEINIE)

**EINRICHT. U. ANLAG. Z. VERSOR. M. GÜTERN U. DIENSTLSTG. D. ÖFFTL. U. PRIV. BEREICHS, FLÄCHEN F. D. GEMEINBEDARF**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
POST
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG V. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- ZWECKBEST.:
- ST STELLPLATZ
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG Z. VON BAUGEBIET ABGRENZ. D. MASSES DER NUTZUNG INNENHALB E. BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4, § 516, § BauNV)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
STRASSENBEREICHEN ZUM GEGENÜBER VERKEHRSL. DES ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG FLUSSGANGBEREICH

**FLÄCHEN F. VERSOR.-ANL. F. D. ABFALLENTSÖRGUNG U. ABWASSER SOW. F. ABLAGERUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG:
ELEKTRIZITÄT

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICH
ZWECKBESTIMMUNG:
PARKANLAGE
VERKEHRSGRÜN
SPIELPLATZ

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 4, § 10 Abs. 4, § 102 Abs. 1 BauGB)

INZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 5 Abs. 4, § 10 Abs. 4 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN U. MASSN. Z. SCHUTZ, Z. PFLEGE U. Z. ENTWICKL. V. NATUR U. LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON STRÄUCHER

**ÜBERSICHTSPLAN**

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG Z. VON BAUGEBIET ABGRENZ. D. MASSES DER NUTZUNG INNENHALB E. BAUGEBIETS (§ 1 Abs. 4, § 516, § BauNV)

**RECHTSGRUNDLAGE**

DER § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 172 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 - (BGBl. 1. S. 2253).

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 - (SGBL. 1. S. 1763), GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 19.12.1986 - (BGBl. 1. S. 2665), GEÄNDERT DURCH DIE VIERTE VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 - (BGBl. 1. S. 127).

DER § 118 DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) IN DER FASSUNG VOM 20. JULI 1990, GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 26. JUNI 1990.

DARSTELLUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.12.1990 (BGBl. 1. S. 58).

Rechtskräftig am 17.12.94

**ES WIRD BESCHNIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZIEHUNGEN DER FÜRSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VON FEB. 1992 ÜBEREINSTIMMT.**

ENTWURFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAUGB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 WIE GEÄNDERT AM 22.09.1993 VOM STADTBÄUAMT DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER PLANERGRUPPE BONN HOFHEIM A.T.S. DEN 28. Juli 1994

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 22. Juni 1988

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 14. Sep. 1990

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB MIT ANSCHREIBEN VOM 14. Sep. 1990

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB DURCH ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 24.09.90 - 23.10.90 DURCH AUSLEGEN EINER PLANKOPPIES NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 2 BAUGB AUF GRUND DES STADTVERORDNETEN-BESCHLUSSES VOM 27. Juni 1993 NACH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 04. Juni 1993 IN DER ZEIT VOM 14. Juni 1993 BIS 14. Juli 1993

ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BAUGB BESCHLOSSEN IN DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 06. Juli 1994

BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSATZUNGEN) ALS SATZUNG GEMÄSS § 118 ABS. 1 HBO IN DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 06. Juli 1994

ANGEZEIGT GEMÄSS § 11 BAUGB DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE DURCHFÜHRT. DIE VERLEZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT. VERLÖSUNG VOM 28. 11. 1994. Az.: IV/34-6/2040/-Wallau-7-REGIERUNGSPRESIDIUM DARMSTADT

BEKANNTMACHUNG DER GEHEHRUNG DES PLANES GEMÄSS § 12 BAUGB EINSCHLIESSLICH DER BAURECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSATZUNGEN) DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM

DARMSTADT, DEN 28. Juli 1994

HOFHEIM A.T.S., DEN 28. Juli 1994

REGIERUNGSPRESIDENT DARMSTADT

BÜRGERMEISTER

**BEBAUUNGSPLAN NR. 92 (1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 "AN DER SCHULE") DER STADT HOFHEIM**

PLANBESTANDTEILE: PLANZEICHNUNG, TEXTL. FESTSETZUNGEN, ANLAGE, BEGRÜNDUNG

GEM. WALLAU FLUR 30,33 M. 1: 1000 KOPIE

PLANERGRUPPE BONN DIPL.-ING. B.K. HEICHEL