



- ### LEGENDE
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Festplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) einschl. Straßenbegleitgrün/Böschung
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Freizeitanlage für Jugendliche (geplant ist eine Hütte mit Sitzgruppe und eine Tischtennisplatte)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB (Standorte unveränderlich)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anlage einer Streubehälter
 - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) hier: Entwicklung eines standortgerechten Eichenmischwaldes (s. textl. Festsetzung Nr. 6.3)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unentschiedener Nutzung; hier: Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche
 - Vorgeschlagene Wege und Gestaltungsmerkmale (Spielplätze, nicht verbindlich)

I. BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nach BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

1. Art der Nutzung

1.1 Entsprechend der Planzeichnung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf (FFG) festgesetzt.

- im FFG 1 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr bzw.
- im FFG 2 mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftsplatz. Die Fläche dient als Festplatz und als Aufenthaltsfläche mit Spielbereichen. Abgesehen von Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung 3.2 sind sonstige Hochbauten (z.B. Zeitungsautomat, Stande etc.) im FFG 2 nur temporär während der Nutzung für Festveranstaltungen zulässig. Die dauerhafte Einrichtung von Grillplätzen und Grillhütten ist unzulässig.

2. Öffentliche Grünflächen

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 werden öffentliche Grünflächen mit den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zweckbestimmungen (Parkanlage bzw. Spielplatz bzw. Freizeitanlage für Jugendliche) festgesetzt. Grillplätze und Grillhütten sind unzulässig.

2.2 Die öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen ihrer Zweckbestimmung gärtnerisch anzulegen. Wegeflächen sind in wasserundurchlässigen Materialien auszuführen. (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Freizeitanlage für Jugendliche“ ist die Errichtung einer Hütte mit Sitzgruppe zulässig. Die Hütte ist in Holzweise zu errichten. (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.4 Das Straßenbegleitgrün darf durch Zugewungen unterbrochen werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

3.1 Im FFG 1 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im FFG 1 mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt keine weiteren Nebenanlagen oder Flächenverlegungen zulässig, die dort vorhandenen Grünflächen, Bäume und Sträucher sind zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind auf dem Grundstück zu ersetzen.

3.2 FFG 2: Dauerhafte Gebäude bzw. Nebenanlagen in Form von Gebäuden wie z.B. Abstellgebäude sind im FFG 2 (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) und in den öffentlichen Grünflächen mit einer Fläche von max. 25 m² Grundfläche zulässig. Diese Anlagen sind zusätzlich zu den in den Festsetzungen 2.2 und 2.3 genannten Anlagen zulässig.

3.3 Im FFG 2 ist die Platzbefestigung soweit möglich in wasserundurchlässigen Materialien (Abflussbehälter max. 0,8 gem. DIN 1986-100, z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Fugenanteil > 15%) auszuführen. Maximal 500 m² der Platzfläche dürfen davon abweichend mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden. (Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauGB

4.1 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Anpflanzung mit Arten aus der Pflanzliste anzulegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Parkplatz bzw. Zufahrt zu Parkplatz und Festplatz.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) müssen die Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.2/9.2. erfolgen. In dieser Zeit sind auch die im jeweiligen Eingriffsbereich vorhandenen Nistkästen ab- oder umzuhängen. Weiterhin ist vor der Rodung von Höhlenbäumen sowie vor dem Ab- oder Umhängen vorhandener Nistkästen durch eine Fachperson eine Überprüfung auf Besatz mit dort verbleibenden oder überwinternden Tieren durchzuführen (z.B. Fledermäuse, Biele).

6.2 Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind im Baum- und Gebäudebestand des Feuerwehrgerätehauses und der dortigen Grünflächen Nistkästen anzubringen. Dies soll vorlaufend zu den Rodungsarbeiten des Oberbaubereichs in folgender Stückzahl und Ausführung erfolgen:

- 5 Nistkästen mit Eignung für den Star.
- 5 Nistkästen mit Eignung für sonstige höhlenbrütende Vogelarten.

6.3 Ausgleichsmaßnahme Eichenmischwald: Innerhalb der festgesetzten Fläche in Teilbereich 3 ist ein standortgerechter Eichenmischwald zu entwickeln. Hierzu ist der vorhandene Kiefernbestand, unter weitgehendem Erhalt des Buchenunterstandes, zu entminen und gartnisch Quercus petraea (Traubeneiche) nachzupflanzen.

II. HINWEISE

7.1 Auf das Lärmimmissionsgutachten des TÜV Hessen aus November 2015 wird hingewiesen. Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der „Freizeitlärm-Richtlinie“ als Anhang B der Musterverordnungschriften zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung sind einzuhalten.

Das Lärmimmissionsgutachten des TÜV Hessen empfiehlt insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- Im Hinblick auf die Regelnutzung ist die Nutzungszeit der „Öffentlichen Grünfläche - Freizeitanlage für Jugendliche“ auf den Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr einzuschränken, ggf. durch eine entsprechende Beschilderung. Auf die Einrichtung einer Grillmöglichkeit im Bereich der Hütte, die zu Treffs auch nach 22:00 Uhr einlädt, sollte verzichtet werden.
- Bei Kirmesveranstaltungen (im Sinne eines „Ereignisses“ nach Freizeitlärmrichtlinie) ist dafür Sorge zu tragen, dass zur Nachtzeit eine Überschreitung des Beurteilungspegels vermieden wird. Die Freizeitlärmrichtlinie erlaubt in besonders gelagerten Fällen eine Verschiebung der Nachtzeit um bis zu 2 Stunden und somit bis 24 Uhr.
- Maßnahmen zur Einhaltung des Beurteilungspegels können beispielsweise sein die Schließung von Buden und Fahrgeschäften sowie die Dämpfung der musikalischen Unterhaltung im Festzelt.

7.2 Die Satzung über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Hofheim am Taunus ist zu beachten.

7.3 Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzbeständen sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Abwechslungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

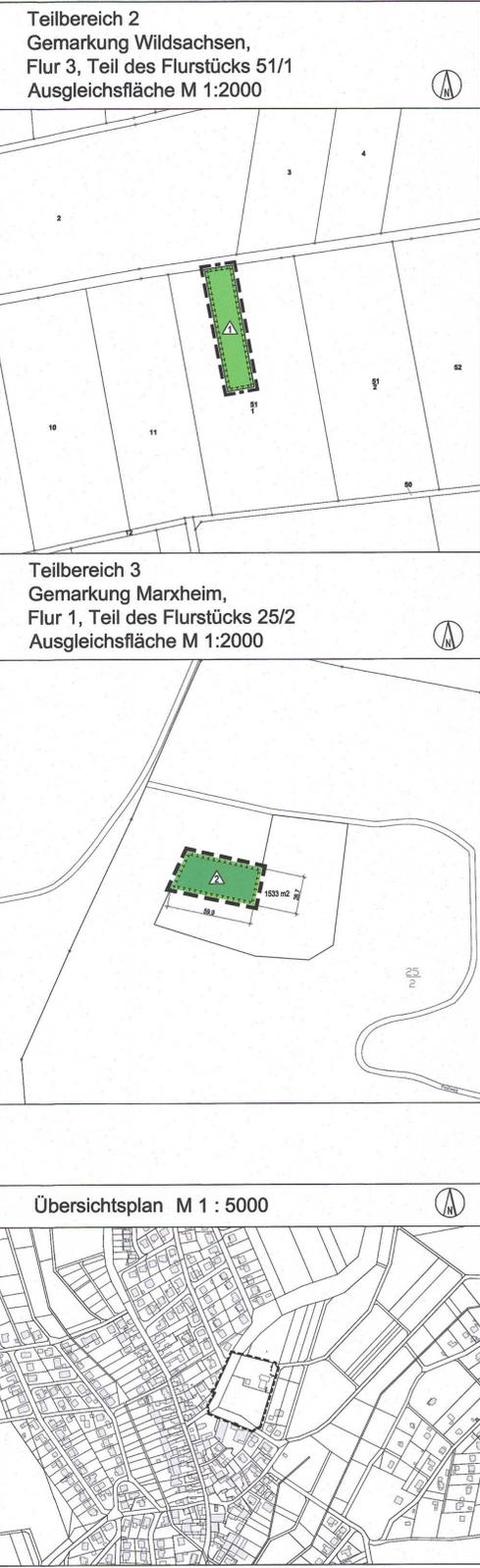
7.5 Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes 436-016 Brunnen I Wildsachsen (Hollerbach). Die Schutzgebietsverordnung, bekannt gemacht im Staatsanzeiger Nr. 24 vom 11.06.1973 (Seite 1080 ff.) ist zu beachten.

7.6 Bei Erdarbeiten in den Teilbereichen 1 und 2 ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungsbehörde und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird darum gebeten, das Dezernat IV/WI 44 - Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lagepläne, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen. Auch ein Einfluss von Stollen ehemaligen Eisenbahns auf die anzulegenden Ausgleichsflächen in Teilbereich 2 kann nicht ausgeschlossen werden, so dass auch hier bei Erdarbeiten oder starken Bodenbelastungen besondere Vorsicht geboten ist.

7.7 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegeraltersbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodenunabhängige Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Metern (als GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Verlegungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor Bodenerkundungen/Bauarbeiten erforderlich. Weitere Informationen dazu sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

III. Pflanzliste

Bäume:	Feldahorn	Sträucher:	Kornelkirsche
- Acer campestre		- Cornus mas	Hartriegel
- Carpinus betulus	Halbhuhe	- Cornus sanguinea	Haselnuss
- Crataegus in Sorten	Weißdorn	- Corylus avellana	Pfaffenhütchen
- Sorbus aucuparia	Eberesche	- Euonymus europaeus	Liguster
- Sorbus intermedia	Melbeere	- Ligustrum vulgare	Schlehe
		- Prunus spinosa	Hundrose
		- Rosa canina	Salweide
		- Salix caprea	Öhrchenweide
		- Salix aurita	Gemeiner Schneeball
		- Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
		- Viburnum lantana	



Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 30.06.2017 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus, den 24.10.2017

LEITER DES FACHBEREICHES Bauen und Umwelt

Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 15.04.2016 Hofheim am Taunus, den 24.10.2017

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 15.04.2016 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 25.04.2016 bis 20.05.2016 Hofheim am Taunus, den 24.10.2017

Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfs einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 13.07.2016 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.02.2017 in der Zeit vom 27.02.2017 bis 28.03.2017 Hofheim am Taunus, den 24.10.2017

Bürgermeister

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2017 beschlossen. Hofheim am Taunus, den 24.10.2017

Bürgermeister

Stand der Plangrundlage (Kataster): April 2016

In den Festsetzungen genannte DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Hofheim am Taunus, Team Städtebauliche Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

Wiederholung der Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 10.11.2017 Hofheim am Taunus, den 10.11.2017

Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 141

"Dorfgemeinschaftsplatz Wildsachsen"

GEMARKUNG WILDSACHSEN
TEILE DER FLUREN 3, 4 und 5

Maßstab: 1 : 500
Datum: Juli 2017

HOFHEIM AM TAUNUS

Alles da, alles nah.