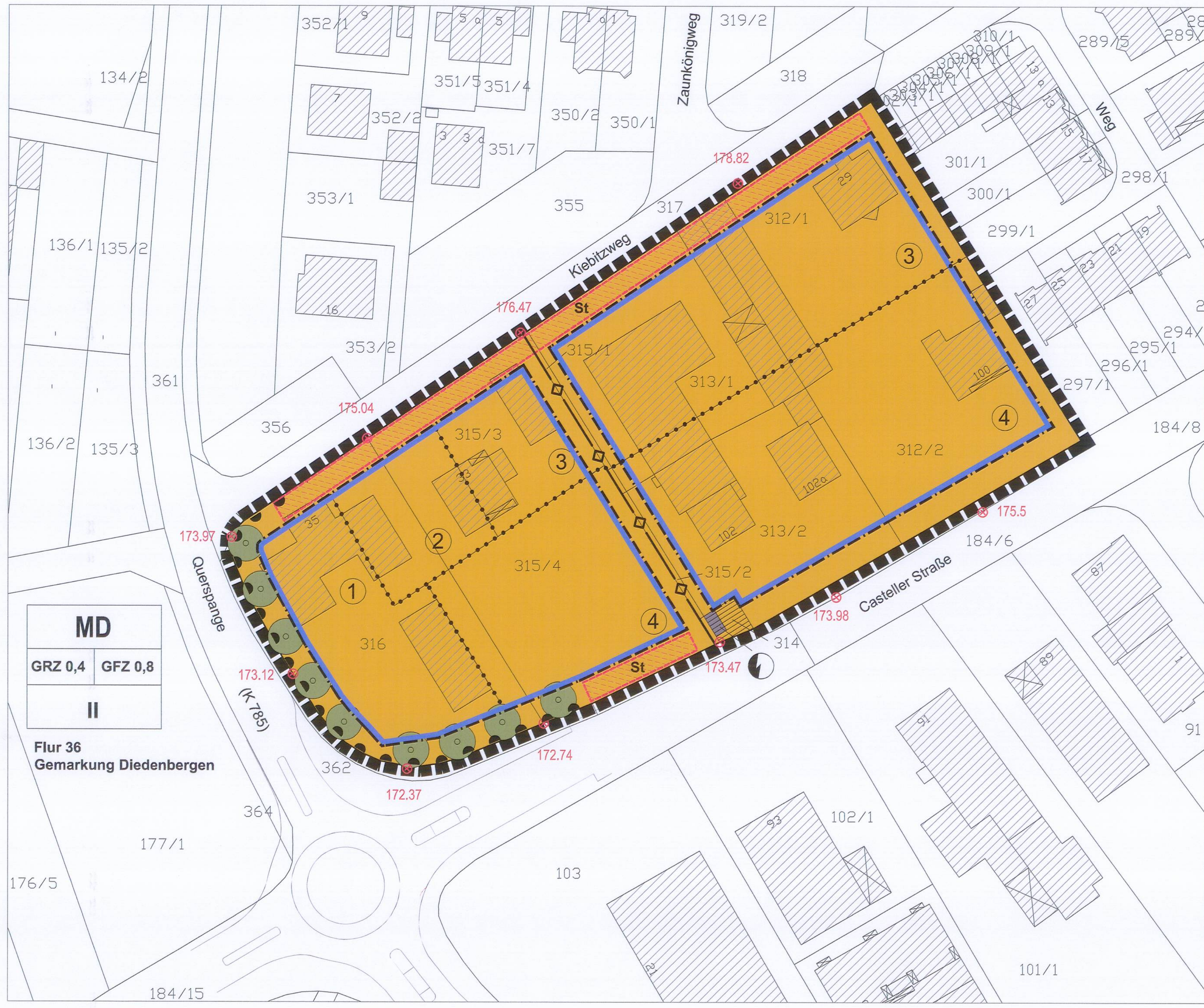


# Stadt Hofheim am Taunus: Bebauungsplan Nr. 58 "Querspange - 1. Änderung" Gemarkung Diedenbergen



<b>MD</b>	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
<b>II</b>	

Flur 36  
Gemarkung Diedenbergen

## TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet (MD)**  
Gemäß § 5 BauNVO sind zulässig:  
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,  
3. sonstige Wohngebäude,  
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
5. sonstige Gewerbebetriebe.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die folgenden Nutzungen unzulässig:  
6. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
8. Gartenbaubetriebe,  
9. Tankstellen.  
Des Weiteren sind die nach § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt höchstens 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt höchstens 0,8. Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 11 m bezogen auf das natürliche Gelände. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des natürlichen Geländes (bei Antragsstellung vorgefundenes Gelände). Bei geneigtem Gelände ist hierbei der höchste Höhenpunkt (bergselt) maßgeblich.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
Das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen in den Teilbereichen 2, 3 und 4 wird mit höchstens sechs Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Bei Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei, bei Hausgruppen auf eine Wohnung pro Haus begrenzt.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Höchstens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (einschließlich der Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports) darf mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden.
- Bauweise**  
Zulässig ist die offene Bauweise, jedoch mit einer Baukörperlänge von höchstens 25 m. Die Beschränkung der Baukörperlänge gilt nicht für Gebäude, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports**  
Stellplätze, Garagen und Carports sind für innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Bei Abständen zwischen den Gebäuden entlang der Querspange und der Casteller Straße sind zum Schutz der straßenabgewandten Außenbereiche Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 2,5 m zu errichten. Bei versetzten Lärmschutzwänden muss eine ausreichende Überlappung sichergestellt werden. Die den beiden Straßen zugewandten Wandseiten sollten hochschallschallabsorbierend nach ZTV-Lsw 06 („Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 08.02.2007) ausgeführt werden. Die Lärmschutzwände sind zur Straßenseite hin zu begrünen.

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllt werden:

Teilbereich 1: Zur Querspange, zum Kiebitzweg und zur Casteller Straße hin gelegene Außenbauteile	LPB IV
In einem beliebigen Winkel zur Querspange gelegene Fassaden in einem Abstand bis 20 m zur Mittelachse der Querspange	LPB IV
In einem beliebigen Winkel zur Querspange gelegene Fassaden in einem Abstand ab 20 m zur Mittelachse der Querspange	LPB III
Teilbereich 2: Zum Kiebitzweg hin gelegene Außenbauteile	LPB III
In einem beliebigen Winkel zum Kiebitzweg hin gelegene, nach Westen ausgerichtete Fassaden	LPB III
Teilbereich 4: Zur Casteller Straße hin gelegene Außenbauteile	LPB III
In einem beliebigen Winkel zur Casteller Straße hin gelegene Fassaden	LPB III

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) der Gebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

## 9. Anzupflanzende Einzelbäume

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind einheimische und standortgerechte Bäume, z.B. aus der Vorschlagsliste 2, anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der Standort kann parallel zur Casteller Straße bzw. zur Querspange um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind als Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen und durchgehendem Leittrieb sowie einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

## Teil B: LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG)

- Fassadengestaltung**  
Dachform und -neigung:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Auf untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.  
Dachgeschosse:  
Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen mindestens 1,5 m von den Außenwänden der Hauptfassade zurückversetzt werden.  
Dachgauben und Dachschneitte:  
Dachgauben und Dachschneitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelängen nicht überschreiten. Sie sind von Ortsgängen mindestens 1,50 m sowie vom First mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.
- Grundstücksfreiflächen**  
Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen, insbesondere mit den in der Vorschlagsliste empfohlenen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro angefangener 400 qm Baugrundstückfläche, soweit nicht bereits Bestand, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche je Einzelbaum eine Fläche von 10 qm und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Die zeichnerisch festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume sind auf diese Anpflanzungsvorschrift anzupflanzend.
- Verwendung von Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Zisternenüberläufe sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.

## TEIL C: HINWEISE

- Schutz gegen Straßenlärm: Für Wohnräume, Büros oder Praxisräume mit Fenstern in Richtung der Querspange und der Casteller Straße werden schalldämmte Belüftungseinrichtungen empfohlen. Ebenfalls empfohlen wird, die Außenbereiche z. B. durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude, vor Lärmeinwirkungen zu schützen.
- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Versorgungsleitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen sind.  
Tiefwurzelnde Bäume sollen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

- Vorschlagsliste 1 (für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher):
 

(B) Acer campestre	- Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
(B) Carpinus betulus	- Hainbuche
(B) Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Walnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
(B) Malus sylvestris	- Holzapfel
(B) Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
(B) Pyrus communis	- Wild-Birne
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
(B) =	Baum
- Vorschlagsliste 2 für die festgesetzten Baumstandorte am Straßenraum
 

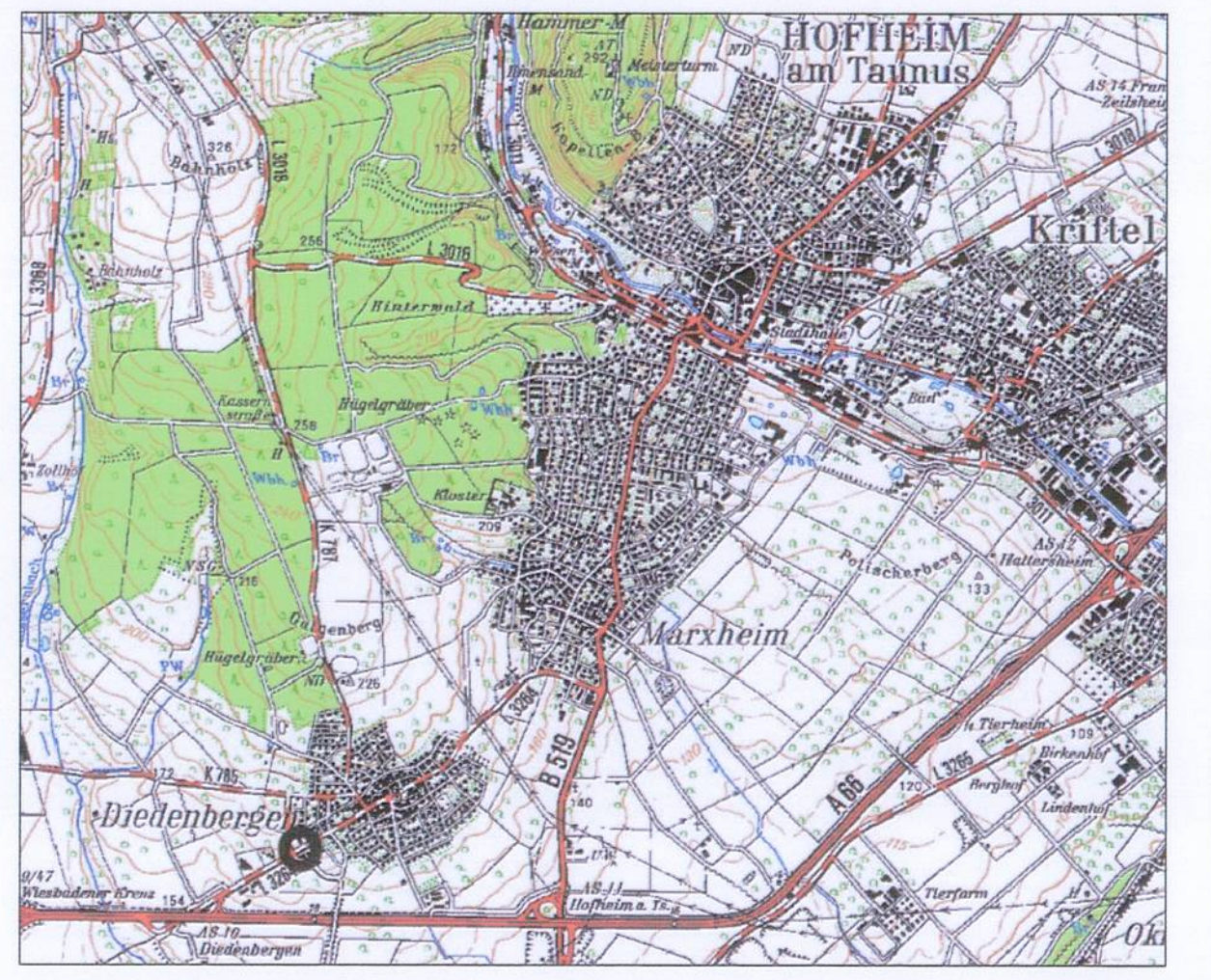
Acer platanoides «Columnare»	- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus „Fashigata“	- Hainbuche
Prunus avium „Plena“	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia „Fashigata“	- Eberesche
Tilia corolata „Rancho“	- kleinkronige Winterlinde
Ulmus hollandica „Lobel“	- holländische Ulme

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten - Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2008  
Hofheim am Taunus, den 16.06.2011
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 05.06.2009  
Hofheim am Taunus, den 16.06.2011
- Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 15.12.2010 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 04.02.2011 in der Zeit vom 14.02.2011 bis 14.03.2011  
Hofheim am Taunus, den 16.06.2011
- Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 16.02.2011  
Hofheim am Taunus, den 16.06.2011
- Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 08.06.2011  
Hofheim am Taunus, den 16.06.2011
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 08.06.2011 beschlossen.  
Hofheim am Taunus, den 16.06.2011
- Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.06.2011  
Hofheim am Taunus, den 20.06.2011

Stand der Katastergrundlage: Januar 2011

## STADT HOFHEIM AM TAUNUS



## Bebauungsplan Nr. 58 "Querspange - 1. Änderung" Gemarkung Diedenbergen

Maßstab 1:500

## LEGENDE - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MD** Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet
- GRZ 0,4** Zulässige Grundflächenzahl höchstens 0,4
- GFZ 0,8** Zulässige Geschossflächenzahl höchstens 0,8
- II** Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
- Baugrenze
- Teilbereiche (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4 und 8)
- Grenze der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und unterschiedlicher Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4 und 8)

- St** Fläche für Stellplätze
- Erdkabel Strom (20 kV-, NSP-, und Beleuchtungskabel)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität
- Trafostation
- Standort für anzupflanzenden Einzelbaum
- Geltungsbereich

## BESTANDSANGABEN UND HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 15 Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer
- 172.74 Bezugspunkt Geländehöhe

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010.

Tabellen 8 und 9 der DIN 4109

Zelle	Lärmpegelbereich	"Mittlerer Außenlärmpegel" (dB(A))	Räumliche Ausdehnung des Außenbauteils (in m)				Rückräume (%) u.ä.
			1	2	3	4	
1	I	30 bis 35	30	30	30	30	
2	II	35 bis 40	30	30	30	30	
3	III	40 bis 45	40	40	40	40	
4	IV	45 bis 50	40	40	40	40	
5	V	50 bis 55	50	50	50	50	
6	VI	55 bis 60	50	50	50	50	
7	VII	60 bis 65	50	50	50	50	
8	VIII	65 bis 70	50	50	50	50	
9	IX	70 bis 75	50	50	50	50	

Tabellen 8 und 9 der DIN 4109: Korrekturfaktoren für die erforderliche resultierende Schalldämmung (R<sub>res</sub>) in Abhängigkeit von Verhältnis R<sub>res</sub>/R<sub>0</sub> (Schalldämmung)

R<sub>res</sub>/R<sub>0</sub>: Gesamtwirkung des Außenbauteils eines Außenbauteils in m<sup>2</sup>  
R<sub>0</sub>: Grundfläche eines Außenbauteils in m<sup>2</sup>