A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in derzeit geltender Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 127) in der derzeit geltenden Fassung.

1. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1. Ausgeschlossen werden Schrottplätze und Abwrackplätze für Kraftfahrzeuge.

1.2. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelverkauf bei einer Geschoßfläche von mehr als 600 qm unzulässig.

1.3. Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zu errichten. Es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

1.4. Die Außenwandhöhe wird, gemessen von Oberkante Geländeanschnitt (Mittel der Außenwandabwicklung) bis Anschnitt Außenwand/Dachhaut, auf max. 8,0 m beschränkt.

1.5. Werbeanlagen sowie Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Als Ausnahme ist die Werbung des Leistungsträgers an der eigenen Stätte der Leistung zulässig.

2. Nicht überbaubare Fläche
§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB

2.1. Von den nicht überbauten Flächen sind mind. 40% als Vegetationsflächen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Von den Vegetationsflächen sind mind. 70% mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen - außer Taxus-Eibe - ist unzulässig.

2.2. Je 200 qm nicht überbaute Fläche ist ein Laubbaum oder Obsthochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen (Pflanzenauswahl s. Pflanzenverwendungsliste Ortsrandeingrünung).

2.3. Die befestigten Flächen sind, sofern keine wassergefährdeten Stoffe gelagert werden sollen, in wasserdurchlässiger Form (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, kein Verbundsteinpflaster) herzustellen. Diese sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig (ausgenommen Zufahrten und Zuwege).

3. Öffentliche Grünfläche
§ 9 (1) 15 BauGB i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB

3.1. Zweckbestimmung: extensive Grünanlage I

Die Fläche mit den Obsthochstämmen ist als Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen.
Die Wiese ist zweimal jährlich (nach dem 15. Juni und 01. September) zu mähen und an den Obstbäumen ist alle 3 - 5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen.
Eine Möblierung, außer mit Sitzbänken, ist nicht zulässig.

3.2. Zweckbestimmung: Feldgehölze II

Die vorhandene Pflanzung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

4.1. - Wasserschutz und Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer o.ä.) mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einer extensiven/intensiven Dachbegrünung zu versehen.
Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte-bzw. Versickerungseinrichtungen i.S. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2.2. zur Ausführung kommen.

4.2. - Fassadenbegrünung

Es sind alle fensterlosen Gebäudefassaden auf der gesamten Höhe je 2 m Länge mit einer Kletter- und Rankpflanze zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenverwendung in Arten wie:

Actinidia chinesis	- Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	- Pfeiffenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis-Wildarten und Sorten	- Waldreben
Euonymus fortunei	- Kriechspindel
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera i.A.	- Geißblatt
Parthenocissus i.A.	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Rosa	- Kletterrosen
Vitis vinifera	- Wilde Rebe
Wisteria sinensis	- Blauregen
Wisteria floribunda	- Blauregen

4.3. - Zaun- und Mauerbegrünung

Freistehende Mauern und Stützmauern sowie Einfriedungen sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen oder in eine Gehölzpflanzung zu integrieren. Je 5 m Länge ist mind. 1 Ranker zu pflanzen. Pflanzenverwendungsliste s. Fassadenbegrünung.

5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

5.1. - extensive Frischwiese - Planbereich "B"

Die Flächen sind wiederzuvernässen bzw. Dränage zu unterlassen, zweimal jährlich (nach dem 15. Juni und 01. September) zu mähen und nicht zu düngen.

5.2. - Umwidmung in Streuobstwiese -"Planbereich "C"

Anpflanzung von standortgerechten Obsthochstämmen, Umwandung in extensives Grünland, Mahd 2 x Jährlich (nach dem 15. Juni und 01. September), keine Düngung, Pflege der Obstbäume extensiv (Erhaltungsschnitt alle 3 - 5 Jahre).

5.3. - Ortsrandbegrünung - Bereich "D"

Die Pflanzung dient als Pufferzone zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.
Die Flächen sind zu 100% mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Auf jeweils 200 qm Fläche ist ein hochstämmiger Baum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit Sträuchern (2x verpflanzt, ohne Ballen mind. 1,20 hoch) die gute Vogelnist- und Nährgehölze abgeben.

Pflanzenverwendung:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europhaeus	- Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	- Buche
Frangula alnus	- Faulbaum
Fraxinus excelsior	- Esche
Hedera helix	- Efeu
Juglans regia	- Walnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Malus silvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Felsenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyrus pyraster	- Holzbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Rhamnus chathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa in Wildarten	- Wildrosen
Rubus Caesius	- Blaue Brombeere
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix in Arten	- Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus rasemosa	- Roter Holunder
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere, Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Taxus baccata	- Eibe
Tilia cordata	- Winterlinde
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- gewöhnlicher Schneeball
Hochstammobst in alten Sorten	

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) 25a BauGB

6.1. - Straßenbegleitpflanzung

Die Straßenbegleitpflanzung ist als mind. 5 m breite geschlossene Heckenpflanzung herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Die Restflächen können als Wiesenflächen angelegt und gepflegt werden.
Im südlichen Bereich des Wickerer Weges ist je Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit je 8 m Breite zulässig.
(siehe Kennzeichnung der Bereiche ohne Ein-u.Ausfahrten in der Planurkunde). Im Westen an der Casteller Straße ist die Ein- und Ausfahrt zu den Grundstücken in der Planurkunde geregelt.
Pflanzenverwendung siehe Ortsrandeingrünung.

6.2. Alle 12 m ist entlang der Verkehrsflächen mit 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze ein Laubhochstamm mit 18 - 20 cm Stammumfang zu pfanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Erhalt von Bäumen
§ 9 (1) 25b BauGB

7.1. - Obstbäume
Für die beiden Bäume auf Parzelle 25 und 26/1 sind die Grundstücksfreiflächen (vermaßten Flächen) von jeglicher Versiegelung und Bodenveränderung freizuhalten.

7.2. Eine Bebauung (ober- und unterirdisch) ist außerhalb des doppelten Kronenradius-Abstands zulässig.
Durch eine fachgerechte Pflege ist der Erhalt zu sichern.

7.3. - Straßenbäume
Die Grundstückszufahrten sind außerhalb der Kronentraufe anzulegen. Bei Unzumutbarkeit sind die Bäume innerhalb der Reihe zu verpflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 87 Abs. 4 HBO vom 20.12.1993 (GVBl S. 655) in derzeit geltender Fassung.

1. Bauliche Anlagen sind einfach und klar zu gliedern. Fassaden in Wellasbest-Zementplatten oder Kunststoffplatten sowie mit Pappe gedeckte geneigte Dächer sind nicht zulässig.

2. Dachform ist das Flachdach oder Satteldach bis max. 38 Grad Dachneigung.

2.1. Dachgauben sind nur als einzelne Fenstergauben ohne geschlossene Wandteile und bis max. 50% der Gebäudelänge zulässig.

2.2. Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Zisternenfassungsvermögen muß 13,5 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40 % reduziert werden (5,4 l/qm). Für 8,1 l/qm ist in Anwendung des ATV Arbeitsblattes A138 Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (bei Flächenversickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone).

3. Für je 6 Stellplätze ist ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mind. 14-16 cm in 1 m Höhe) auf 4 - 6 qm Pflanzfläche zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stellplätze sind mit wasser- und luft-durchlässigen Belägen zu befestigen.
Desweiteren sind die Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim zu beachten.

4. Zum Schutz der Bäume wird § 87 (5) HBO Bestandteil der Satzung.

5. Als Einfriedung sind nur durchsichtige Zäune (Maschendraht, Gitterzaun o.ä.) von max. 1,80 m Höhe zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m vorzusehen.

C. Hinweise

1. Oberboden (gemäß DIN 18915, Teil 1 - 3)

Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,0 m Höhe und 4,0 m Breite aufzusetzen (s.a. § 202 BauGB).

2. Freiflächenpläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen und darzustellen. Dem Bauantrag ist ein nachprüfbarer, rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der,die Freiflächen betreffenden, Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

Die Aussagen über

- Pflanzungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführungsart der Wege- und Platzflächen
- Darstellung der Ist-Vegetation und Neupflanzungsmaßnahmen (s. § 3 (2) und § 3 (3) BauVorlVo)

sind in gesondertem Freiflächenplan im M 1:200 darzustellen.

3. An geeigneter Stelle sind Niststeine für Kleinvögel und Fledermäuse vorzusehen. Bei der Gestaltung der Freiflächen sollen soweit möglich auch regional heimische Großbaumarten Verwendung finden.

4. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingefäße, Skelettreste sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege - in Wiesbaden zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

DER STADT HOFHEIM A. TS.

„GEWERBEGEBIET DIEDENBERGEN II"

TEILBEREICH DER FLUR 35

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL
1,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BAUGRENZE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT, EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEB.-PLANES
	GRENZE DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG GEM. BIOTOPWERTVERFAHREN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 BauGB)
I - II	ZWECKBESTIMMUNG DER GRÜNFLÄCHEN
	FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)
B, C, D	ZWECKBESTIMMUNG DER MASSNAHMEN
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)
	FLÄCHE FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)
	PFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25a BauGB)
1	ERHALTUNG VON OBSTBÄUMEN (§ 9 (1) 25b BauGB)
2	ERHALTUNG VON STRASSENBÄUMEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

PLANZEICHEN MIT HINWEISCHARAKTER

	KRONENSCHUTZ VON BÄUMEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURGRENZE
11,0	VERMASSUNG IN METER
97	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ~~NACH DEM STANDE VOM~~ ÜBEREINSTIMMT. VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG

HOFHEIM a. Ts., DEN 10. Juni 1998
DER LANDRAT DES MAIN-TAUNUS-KREISES KATASTERAMT IM AUFTRAG
Lehr
VERMESSUNGSDIREKTOR

ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAU GB IN DER FASSUNG VOM 27. 08. 1997 VOM STADTBAUAMT DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
TECHN. ANGEST.
BÜRGERMEISTER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG GEMASS § 2 ABS. 1 BAU GB VOM 18. 02. 1988

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMASS § 2, ABS. 1 BAU GB DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 04. 06. 1993

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEMASS § 4 ABS. 1 BAU GB MIT ANSCHREIBEN VOM 07. 06. 1993

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEMASS § 3 ABS. 1 BAU GB DURCH ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 14. 06. 1993 - 14. 06. 1993 DURCH AUSLEGEN EINES PLANKONZEPTES NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG GEMASS § 3 ABS. 2 BAU GB AUF GRUND DES STADTVERORDNETEN-BESCHLUSSES VOM 26. 02. 1997 NACH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 07. 11. 1997 IN DER ZEIT VOM 17. 11. 1997 BIS 16. 12. 1997

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG GEMASS § 10 BAU GB BESCHLOSSEN IN DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 06. 05. 1998

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG) ALS SATZUNG GEM. § 5 HGO IN DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 06. 05. 1998

HOFHEIM a. TS., DEN 05. 06. 1998
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 10 BauGB EINSCHL. DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG) DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 12. 06. 1998

HOFHEIM a. TS., DEN 15. 06. 1998
BÜRGERMEISTER