LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO — Sondergebiet, Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl - Dezimalzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

FH Firsthöhe 15,0 m über NN

a abweichende Bauweise

Nutzungsschablone 1

SO	
0,8	FH 15,0 m
a	III

Nutzungsschablone 2

GE	
0,8	FH 15,0 m
a	III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplankonzeptes Nr. 116 „Feuerwehrstation - Hofheim", Teile der Flur 37, Gemarkung Hofheim,

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (siehe Sortimentsliste) unzulässig.
Zulässig sind nur Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeiteten Betriebe (ab Werk), wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (Werksverkauf, kein Lagerverkauf) und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

1.1.2. Lagerhäuser und Lagerhallen, die als selbständige Anlagen und Einrichtungen anzusehen sind, sind im GE unzulässig. (Rechtsgrundlage: §1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3. Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

1.2 SO – Sondergebiet Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen (§ 11 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

III als Höchstgrenze

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 und § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe (mit Ausnahme von techn. Aufbauten, etc.) beträgt im Sondergebiet und Gewerbegebiet 15,0 m über natürlichem Gelände
(Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist die max. Gebäudehöhe = max. Firsthöhe)

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise
Gebäude im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)

Garagen und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Zulässig sind Stellplätze, Hof- und Zufahrtsflächen.
Die Anlage von Zisternen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

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

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer o. ä.) mit einer Dachneigung bis 20 ° sind mit einer extensiven / intensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht, sofern eine Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, Dachterrassen, begehbaren oder befahrbaren Flächen, Solaranlagen oder bei technische Aufbauten). Die Festsetzung gilt zudem nicht bei stützlosen, weitgespannten Hallen. Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen i. S. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer II. 6.0 zur Ausführung kommen.

5.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes sind entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der L 3018 und entlang der Katharina-Kemmler-Straße in einem Abstand von ca. 15 m alleeartig Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen und zu unterhalten. Eine Abweichung ist bis zu 2 m zulässig. Im Sondergebiet sind 6 Bäume zu pflanzen, die in Abhängigkeit zur Ausführungsplanung vorzugsweise im Bereich der L 3018 anzuordnen sind. Dabei ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden.

- Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
- Alnus cordata	Italienische Erle
- Corylus avellana	Baumhasel
- Fraxinus excelsior „Atlas", „Monophylla" oder vergleichbare Sorten	Esche
- Sorbus intermedia	Mehlbeere
- Tilia cordata „Greenspire" oder „Rancho"	Winterlinde
- Tilia „pallida"	Kaiserlinde
- Ulmus-Hybride (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten), z.B. „Lobel"	Ulme

5.2 Im Sondergebiet ist an der Grenze zum Gewerbegebiet eine Hecke in einer Breite von mindestens 3 m und einer Wuchshöhe von mindestens 2 m anzupflanzen und zu unterhalten.

5.3 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung entsprechend der empfohlenen Pflanzliste zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfdm.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Bauliche Anlagen sind einfach und klar zu gliedern. Großflächige Fassaden in Zement-, Kunststoffplatten o.ä. sind nicht zulässig; Metallverkleidungen sind nur als Gliederungselement zulässig.

2. Für Kraftfahrzeugstellplätze ist generell die Verwendung von begrünten Befestigungssystemen, wie z. B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster o. ä. vorzusehen.

3. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche zu bepflanzen. Davon darf maximal die Hälfte in Form extensiver Dachbegrünung angerechnet werden. Von den 20% ist mindestens die Hälfte als Gehölzfläche mit Wuchshöhe von mindestens 1 m bzw. als Baumscheibe mit standortgerechten und heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Gehölzflächen bzw. Baumreihen sind bevorzugt entlang der Elisabethenstraße und der Katharina-Kemmler-Straße anzuordnen.
Baumscheiben in versiegelten Flächen sind mit einer Flächengröße von mindestens 2,0 x 2,0 m bzw. mindestens mit 4 m² unbefestigt und begrünt anzulegen.

4. Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch sind die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung gemäß Bauvorlagenverordnung anzugeben.

5. Sämtliche Grundstückseinfriedungen sind nur als offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht) und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

6. Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Zisternenfassungsvermögen muss 13,5 l/qm projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40% reduziert werden (5,4 l/qm). Die Zisterne sollte eine selbstständige Entleerung nach Regenereignissen gewährleisten; diese Empfehlung gilt nicht, soweit eine Brauchwassernutzung erfolgt.

III. Hinweise

1. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gem. § 3 Bauvorlagen-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

2. Für Aufenthaltsräume, in denen auch zeitweise geschlafen wird, ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Dimensionierung der Außenbauteile hinsichtlich des erforderlichen Schalldämm-Maß erf. R'W,res in Abhängigkeit von den resultierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 der baurechtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

3. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

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

5. Die Einrichtung eines BHKW wird empfohlen.

6. Die Anlage von offenfugigen Trockenmauern zur Biotopaufwertung wird empfohlen

7. Empfohlen wird das Einrichten von Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten.

8. Der an das Sondergebiet angrenzende Gehölzbestand ist während der Erschließungs- und Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen, z.B. durch einen Bauzaun, zu schützen.

9. Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze ist zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar zu wählen.

10. Auf § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim wird hingewiesen „Stellplätze sind durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Für je 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

11. Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstelle der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: www.beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de

Sortimentsliste aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
• Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften • Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen	• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Basteiartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte	• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralöle-zeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Pflanzenliste

1. Bäume	
Feldahorn	- Acer campestre
rotblühende Kast.	- Aesculus x carnea „Briotii"
Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Purpurerle	- Alnus spathii
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esskastanie	- Castanea sativa
Apfeldorn	- Crataegus „Carrierei"
Rotdorn	- Crataegus „Paul's Scarlet"
Vogelkirsche	- Prunus avium
2. Sträucher	
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina
Salweide	- Salix caprea
Ohrenweide	- Salix aurita
Wasserschneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
3. Kletterpflanzen	
Selbstklimmer Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspitata 'veitchii'
Bergrebe	- Clematis montana
Waldrebe	- Clematis vitalba
Geissblatt	- Lonicera carpinifolia
Trompetenblume	- Campsis radicans
Knöterich	- Polygonum aubertii
Kletterrosen	- Rosa

Übersichtsplan M 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 116
"An der Feuerwache Hofheim"
1. Änderung

GEMARKUNG HOFHEIM
TEILBEREICHE DER FLUR 37

Maßstab: 1 : 500

Datum: Juli 2014

HOFHEIM AM TAUNUS

Stand der Plangrundlage (Kataster): Dezember 2012

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013
vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.11.2013

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.11.2013 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 02.12.2013 bis 23.12.2013

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 26.03.2014 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 25.04.2014 in der Zeit vom 05.05.2014 bis 06.06.2014

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 23.07.2014 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 22.08.2012

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 29.11.2013

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 28.04.2014

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 23.07.2014

Hofheim am Taunus, den 28.07.2014 — Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am: 08. AUG. 2014

Hofheim am Taunus, den 08. AUG. 2014 — Bürgermeisterin