



Übersichtsplan M.: 1 : 5 000



ARTENVERWENDUNGSLISTE
= Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume			
x Feldahorn	-	Acer campestre	
x Spitzahorn	-	Acer platanoides	
x Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	
x Sandbirne	-	Betula pendula	
x Heibuche	-	Carpinus betulus	
x Buche	-	Fagus sylvatica	
x Esche	-	Fraxinus excelsior	
x Walnuß	-	Juglans regia	
x Zitterpappel	-	Populus tremula	
x Vogelkirsche	-	Prunus avium	
x Traubeneiche	-	Quercus petraea	
x Stieleiche	-	Quercus robur	
x Eberesche	-	Sorbus aucuparia	
x Winterlinde	-	Tilia cordata	
x Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos	
x Ulme	-	Ulmus glabra	
Bäume für die Stellplatzbereiche			
x Spitzahorn	-	Acer platanoides	
x Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Emerald Queen'	
x Esche	-	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	
x Esche	-	Fraxinus excelsior 'Westhol's Glorie'	
x Esche	-	Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	
x Eiche	-	Quercus cerris	
x Eiche	-	Quercus frainetto	
x Eiche	-	Quercus petraea	
x Vogelkirsche	-	Prunus avium 'Plena'	
Sträucher			
x Feldahorn	-	Acer campestre	
x Kornelkirsche	-	Cornus mas	
x Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea	
x Haselnuß	-	Corylus avellana	
x Weißdorn	-	Crataegus laevigata	
x Pfaffenhütchen	-	Euronymus europaeus	
x Liguster	-	Ligustrum vulgare	
x Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum	
x Schlehe	-	Prunus spinosa	
x Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica	
x Rhamnus	-	Rhamnus frangula	
x Hundrose	-	Rosa canina	
x Strauchrose	-	Rosa spec.	
x Salweide	-	Salix caprea	
x Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra	
x Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana	
x Wasserschneeball	-	Viburnum opulus	
Fassadenbegrünung			
x Strahlentripfl	-	Actinidia arguta	
x Pfeifenwinde	-	Actinocchia macrophylla	
x Trompetenblume	-	Campsis radicans	
x Waldrebe in Sorten	-	Claytonia spec.	
x Spindelstrauch	-	Euronymus fortunei	
x Efeu	-	Hedera helix	
x Kletterhortensie	-	Hydrangea pedicularis	
x Gelbblatt in Arten	-	Lonicera spec.	
x Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	
x Klettererich	-	Quercus suber	
x Kletterrose	-	Rosa spec.	
x Wistaria	-	Wisteria spec.	

Maßstab: 1 : 1 000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 119, 1. Änderung „Rhein – Main – Therme / Hotel“, Gemarkung Hofheim, Teilbereiche der Fluren 32 und 36

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „kombiniertes Hallen-/Freibad - Hotel“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 In der mit Ziffer (1) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Nutzung: Hallen-/Freibad und die dazugehörige Folgeeinrichtung: Schank- und Spisewirtschaft zulässig.
In der mit Ziffer (2) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Fitness- und Wellness-Einrichtungen zulässig.
Behälterbergungsbereich ist nur innerhalb der mit Ziffer (3) gekennzeichneten Fläche zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
überbaubare Fläche (1) : I - II
überbaubare Fläche (2) : II als Höchstgrenze
überbaubare Fläche (3) : III als Höchstgrenze

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 16 BauNVO)
Die max. Gebäudehöhe (mit Ausnahme von techn. Aufbauten, der Turmanlage für die Rutschanlage und gliedernden Dachaufbauten) beträgt 12,5 m über Fertigfußboden der Therme.

3.0 Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise
Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.0 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 a und Nr. 20 BauGB)

5.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 2-4 BauGB)
Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Fläche zwischen den gekennzeichneten Bauflächen (3) und (2) und der im Planbereich entlang dem Straßenrand der B 519 gelegenen vorhandenen Ausgleichsfläche (Flur 56/1) generell zulässig.
Die einzelnen Stellplatzreihen sind durch mind. 2,0 m breite, mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen zu beplantende Grünreihen voneinander zu trennen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Stellplatzflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Der Bedarfsparkplatz ist wasserdurchlässig als Schotterrasenfläche anzulegen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Zur Niederschlagswasserentwässerung wird festgesetzt, daß das anfallende Regenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlagen zu leiten oder zu versickern ist. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Frischwasserbereitung) ist zulässig.

6.2 Ausgleichsfläche Flur 51, Flurstück 97/1
Auf den Flächen sind hochstämmige Kernobstbäume anzupflanzen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. (Hinweise: die Ausgleichsfläche wurde bereits im Rahmen der Realisierung der Rhein-Main-Therme angelegt)
Die Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind dauerhaft zu erhalten. Das Mähen ist wie auch herabfallendes Obst sind abzufahren. Düngemaßnahmen und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- oder -behandlungsmitteln sowie das Aufbringen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig.

7.0 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b)

7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Artenverwendungsliste des Landschaftsplanes dicht zu bepflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10% verwendet werden.

7.1.1 Anrechnung von Gehölzen und Bäumen
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

7.2 Mindestens 60% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste des Landschaftsplanes sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf max. 10 % festgesetzt.

7.3 Fassadenbegrünung
Fassadenfassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 qm.

7.4 Anpflanzung von Einzelbäumen
Auf den Stellplatzflächen sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume entsprechend der Artenliste des Landschaftsplanes mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm anzupflanzen und zu unterhalten.

7.5 Dachbegrünung
Die Dachflächen sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

8.0 Zuordnungsfestsetzung (§§ 9(1) Nr. 20 und 125 a - c BauGB) – Teilbereich A -
Die dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flurstück 97/1, Flur 51, Gemarkung Hofheim) sind die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan auf den Flurstücken 17, 45-56, 105, und 106 vorbereiteten Eingriffen zuzuordnen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Hessischer Bauordnung HBO in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274 ff)

1.0 Grundstücksflächen

1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Baufläche (1) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 150 qm Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

1.2 Die sonstigen nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen im Sondergebiet sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

2.0 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

2.1 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Platzflächen muß mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem erfolgen bzw. ist das anfallende Oberflächenwasser dieser Anlagen in angrenzende Grünflächen zu leiten und zu versickern.

3.0 Gestaltung der Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken oder Gehölzgruppen bzw. Zäunen bis max. 2,0 m Höhe, die in die äußere Eingrünung zu integrieren sind. Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

III. Hinweise

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

2. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit starrtem Erdreich ist untersagt. Abschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Meilen aufzuspeichern.

3. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Schersteine, Steinreste und dergleichen sind nach § 20 DStbG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

4. Die Nutzung der Sonnenenergie unbedürftig der Einrichtung eines BHKW wird empfohlen.

4. Das fachgerechte Anbringen von Nisthilfen sowie von Fledermauskästen wird empfohlen.

5. Zur Beleuchtung von Außenanlagen und Verkehrsbereichen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. Naturdamp-Niederdrucklampen eingesetzt werden. Lichtverleuchtungen wie sog. „Skybeamer“ werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Planzeichenerklärung

SO Sondergebiet

1 Hallenbad

2 Wohn- und Geschäftshaus

3 Hallenbad und Hotel

I / II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

L Landwirtschaftlicher Erschließungsweg

Ö Öffentliche Verkehrsfläche

Ö Öffentliche Grünfläche / Feldgehölz

St Streuobstwiese

Fl Flächen für die Landwirtschaft

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

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B Baugrenze

A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

********* Abgrenzung von Flächen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

P Private Verkehrsfläche und Stellplätze

St Bedarfstellplatzfläche

Planzeichen mit Hinweischarakter

H Hallenbad – Freibecken

50 Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

F Fahrtrichtungspfeil

B Fahrbahnauflage

St Bushaltestelle

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 5 000

Es wird beschließt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den **11. Jan. 2007**
Amt für Bodennamensmanagement
Außenstelle Hofheim

Im Auftrag: **Dir. Schneider**
Verwaltungsleiter
Dipl.-Ing.

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom **23.08.2005** vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt
Steu
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom **17.11.2004**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **19.08.2005**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom **05.08.2005**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Frühzeitige Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Anhörung in der Zeit vom **29.08.2005** bis **30.08.2005** durch Auslegung eines Planprotokolles nach vorheriger Bekanntmachung
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom **08.09.2005**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Öffnung des Planverfahrens einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom **15.03.2006** nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **20.09.2006** in der Zeit vom **11.02.2006** bis **13.10.2006**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom **20.12.2006**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom **20.12.2006**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **13.01.2007**
Hofheim am Taunus, den **16. Jan. 2007**

BEBAUUNGSPLAN NR. 119
„NEUES HALLENBAD HOFHEIM RHEIN - MAIN - THERME“
1. ÄNDERUNG
DER KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS
GEMARKUNG HOFHEIM
TEILE DER FLUREN 32 und 36