

**LEGENDE**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
 Besonderes Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 III 3 Vollgeschosse  
 III min. 2-3 Vollgeschosse  
 a abweichende Bauweise  
 g geschlossene Bauweise  
 0,6 Grundflächenzahl  
 35°/ 45° Mindest- bzw. Höchstdachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 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)**  
 Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch 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).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO).  
 Für das besondere Wohngebiet wird folgende Nutzungsbeschränkung festgesetzt: Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungstätt“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**  
 Für die besonderen Wohngebiete WB 2.1, WB 2.2 und WB 2.3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.  
 Im besonderen Wohngebiet WB 2.3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

**3. Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind III Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Für das besondere Wohngebiet WB 2.1 sind I Vollgeschosse als zwingende Mindestgrenze festgesetzt. In den besonderen Wohngebieten WB 2.1 und WB 2.2 muss das III Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss liegen.  
 Im besonderen Wohngebiet WB 2.3 müssen Staffelgeschosse straßenseitig mindestens um einen Meter zurückgesetzt sein.

**4. Festsetzung zur Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die besonderen Wohngebiete WB 2.1 und WB 2.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die mit einer einseitigen Grenzbebauung entsprechend der festgesetzten Baulinien errichtet werden können. Für die an das besondere Wohngebiet WB 2.3 angrenzenden Grundstücke ist mit den Baulinien eine zweiseitige Grenzbebauung festgesetzt.  
 Für das besondere Wohngebiet WB 2.3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

**5. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)**

Bei III Vollgeschossen ist eine Traufhöhe von 10,0 m und eine Firsthöhe von 12,5 m zulässig. Im besonderen Wohngebiet WB 2.3 ist bei III Vollgeschossen eine Firsthöhe von 13,50 m zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut über natürlichem Gelände im Mittel.  
 First-/Gebäudehöhe wird wie folgt bemessen:  
 - Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der absoluten Gebäudehöhe bzw. der Oberkante Attika.  
 - Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze bzw. das Freiräumen des Geländes ist zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar zu wählen. - Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Frist gebunden. Dabei sind jedoch die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.
- Bei Neubauten ist das anfallende Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen entweder über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsmulden). Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 3 cbm betragen.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 6.2 zum Tragen kommen.
- Bei Abgang des zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.
- Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume in Gebäuden, die nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 137-1, Teilbereich A, neu errichtet oder wesentlich baulich geändert werden, müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:  
 Lärmpegelbereich V für die der Straße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
 - entlang der Zellsheimer Straße ab der westlichen Grenze FISL 48/1 und entlang der Niederhofheimer Straße bis zur Fichtestraße - der Zellsheimer Straße bzw. der Niederhofheimer Straße zugewandte und seitliche Fassaden  
 Lärmpegelbereich IV für die der Straße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
 - entlang der Zellsheimer Straße zwischen Eschborner Weg und der westlichen Grenze FISL 48/1 - der Zellsheimer Straße zugewandte und seitliche Fassaden

Im übrigen Planbereich gilt der Lärmpegelbereich III

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß  $r_{w, res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerappartements), die ansonsten nur über Fenster im Lärmpegelbereich IV oder V belüftet werden können, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HGO in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

- Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sog. Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen.
- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**  
 Im Plangebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig. Für das besondere Wohngebiet WB 2.1 ist als Mindestdachneigung 35 Grad festgesetzt.
- Dachgauben und Dacheinschnitte**  
 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.
- Solaranlagen**  
 Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.
- Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter**  
 Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblicke von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag sind die Lage der Behälter und die Art der Abschirmung anzugeben.
- Gestaltung der Grundstücksflächen**  
 Im Baugelände sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- Immergrün**  
 Immergrün Liguster - Ligustrum vulgare 'Atrovirens'  
 Feuerdorn in Arten - Pyracantha spec.  
 Eibe - Taxus baccata

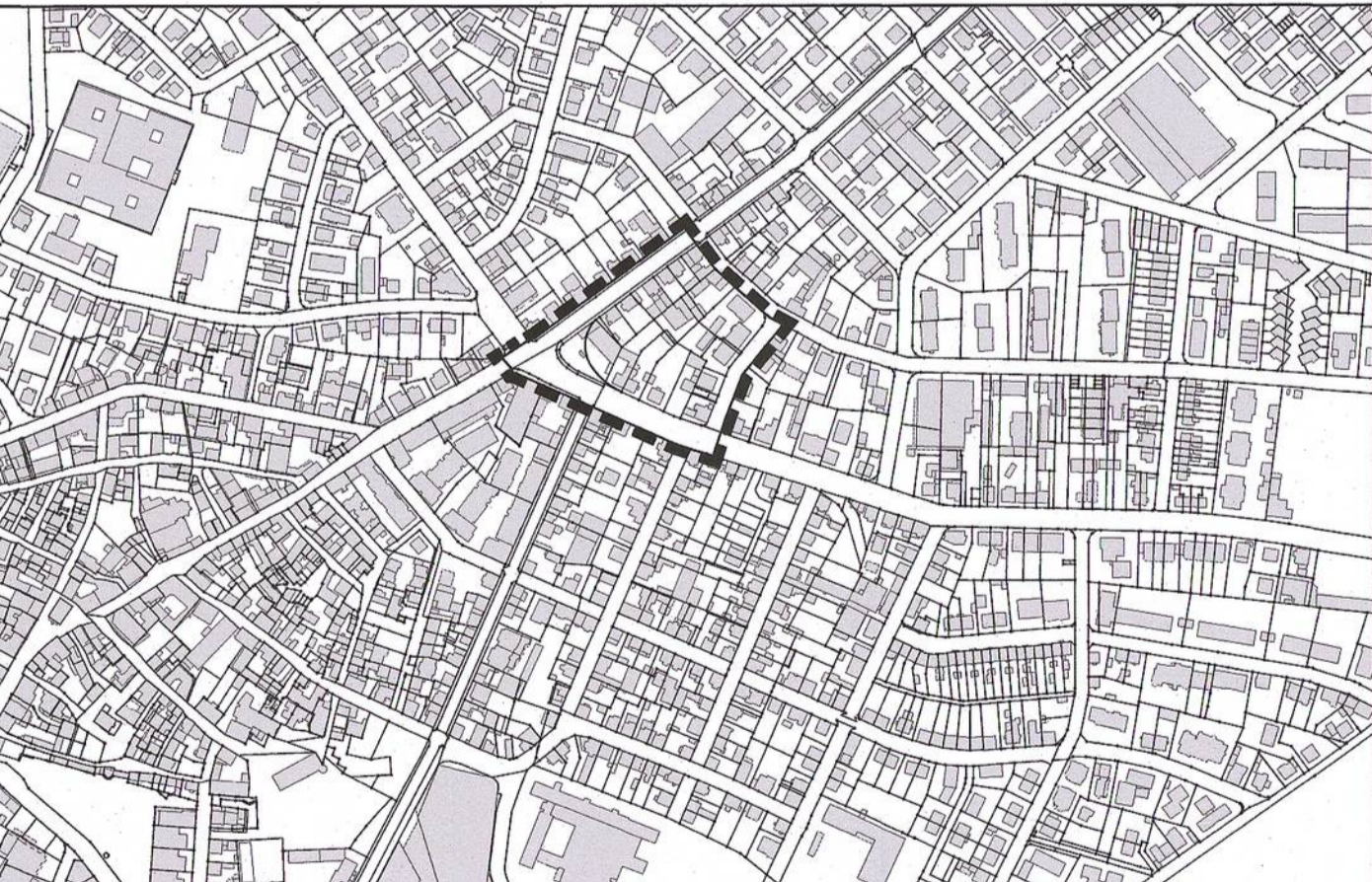
**HINWEISE**

- Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauverfahren-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
- Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.
- Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: [www.beratungstelle.pwp@polizei.hessen.de](http://www.beratungstelle.pwp@polizei.hessen.de)

**VORSCHLAGLISTE BEPFLANZUNG**

- Vorschlagliste Bäume**
- |                              |   |                                   |
|------------------------------|---|-----------------------------------|
| Feldahorn                    | - | Acer campestre                    |
| Rotblühende Kastanie         | - | Aesculus carnea "Briotti"         |
| Betula pendula               | - | Betula pendula                    |
| Hainbuche                    | - | Carpinus betulus                  |
| Apfelorn                     | - | Crataegus laevigata "Carrierei"   |
| Einblättrige Esche           | - | Fraxinus excelsior "Diversifolia" |
| Blumeneiche                  | - | Fraxinus ornus "Rotterdam"        |
| Holzapfel                    | - | Malus sylvestris                  |
| Trauben-Kirsche              | - | Prunus padus                      |
| Mehlbeere                    | - | Sorbus aria "Magnifica"           |
| Eberesche                    | - | Sorbus aucuparia                  |
| Amerikanische Stadtlinde     | - | Tilia cordata "Rancho"            |
| Schmalblättrige Stadtlinde   | - | Ulmus x hollandica "Lobel"        |
| alle hochstämmigen Obstbäume | - | alle hochstämmigen Obstbäume      |
| auch Walnusssorten           | - | auch Walnusssorten                |
- Vorschlagliste heimische Sträucher**
- |                     |   |                    |
|---------------------|---|--------------------|
| Kornelkirsche       | - | Cornus mas         |
| Roter Hartriegel    | - | Cornus sanguinea   |
| Haselnuss           | - | Corylus avellana   |
| Liguster            | - | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche       | - | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose           | - | Rosa canina        |
| Strauchrose         | - | Rosa spec.         |
| Salweide            | - | Salix caprea       |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana   |
| Wasserschneeball    | - | Viburnum opulus    |
- Vorschlagliste Heckenpflanzen**
- Laubabwerfend**
- |                   |   |                   |
|-------------------|---|-------------------|
| Feldahorn         | - | Acer campestre    |
| Hainbuche         | - | Carpinus betulus  |
| Kornelkirsche     | - | Cornus mas        |
| Weißdorn in Arten | - | Crataegus spec.   |
| Liguster          | - | Ligustrum vulgare |
- Vorschlagliste Rankpflanzen**
- |                    |   |                             |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Waldrebe           | - | Clematis in Sorten          |
| Wilder Wein        | - | Parthenocissus Quinquifolia |
| Efeu               | - | Hedera helix                |
| Kletterrosen       | - | Rosa                        |
| Klettertrompete    | - | Campsis radicans            |
| Kletter- Hortensie | - | Hydrangea petiolaris        |
| Hopfen             | - | Humulus lupulus             |

**Übersichtsplan M 1 : 5000**



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  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 24.10.2014  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 03.03.2017 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 13.03. bis 31.03.2017  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfs einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 21.08.2017 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 30.06.2017 in der Zeit vom 10.07. bis 10.08.2017  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2017 beschlossen.  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Stand der Plangrundlage (Kataster): Februar 2017

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.10.2014  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 04.10.2017  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 05.07.2017  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2017  
 Hofheim am Taunus, den 28.09.2017  

 Bürgermeister

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

 Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 137-1**  
**Teilbereich A**  
**"Zellsheimer Straße und Niederhofheimer Straße"**

Maßstab: 1 : 500  
 Datum: September 2017

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS.

GEMARKUNG HOFHEIM  
 TEILE DER FLUREN 16, 38, 39

Alles da, alles nah.