



LEGENDE

1. Grünflächen (§9 (1), NR. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnungserne Gärten" (Nutzgärten)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

2. Verkehrsflächen (§9, (1), NR. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg"

3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Überschwemmungsgebiet des Weilbachs nachrichtlich übernommen (Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Weilbachs in den Gemarkungen der Städte Flörsheim am Main, Hattersheim am Main, Hochheim am Main und Hofheim am Taunus (Main-Taunus Kreis) vom 24.06.2011)

4. Sonstige Planzeichen

- Gewässerrandstreifen (10 m)
- 7 m -Streifen des Gewässerrandstreifens
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V. mit der Bauutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

1. Private Grünflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Entsprechend der Planzeichnung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungserne Gärten - Nutzgärten“ festgesetzt.
- Je Grundstück ist die Errichtung maximal einer Gerätekiste/Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 5m² zulässig. Die Gerätekisten/Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise ohne Fenster und Vordach auszuführen. Ein Anstrich ist nur mit gedeckten Beige-, Braun- oder Grüntönen zulässig. Eine Betonplatte als Gründung ist nicht zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc., Toilettenhäuser sowie KFZ-Stellplätze sind unzulässig.
- Das Lagern von Holz ist bis zu einer Menge von maximal 10 m³ zulässig. Über die Lagerung hinausgehende Flächenversiegelungen und Nebenanlagen sind unzulässig. Das Lagern innerhalb des 7m-Streifens des Gewässerrandstreifens ist unzulässig.
- Mit Bodenbruch verbundene gärtnerische Nutzungen (Gemüse- und Blumenanbau) sind innerhalb des 7m-Streifens des Gewässerrandstreifens unzulässig.
- Wege innerhalb der Gärten sind unversiegelt herzustellen. Hierfür sind zu verwenden: Schotterrasen, Rindenmulch, Holzpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasenwaben, Sand oder Kies. Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 10% der Gesamtgrundstücksfläche einnehmen. Im 7m-Streifen des Gewässerrandstreifens ist die Anlage solcher Wege unzulässig.
- Die Anlage von Komposthaufen oder das Lagern von Schnittgut oder jeglicher anderer Stoffe ist innerhalb des 7m-Streifens des Gewässerrandstreifens unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (2) BauGB

- Die Errichtung von Gerätekisten/Gerätehütten ist nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Die Errichtung von Gerätekisten/Gerätehütten kann in einem Mindestabstand von 7m zum Kasernbach (Flst. 214, Flur 32, Gemarkung Langenhain) ausnahmsweise zugelassen werden (siehe den in der Planzeichnung eingetragenen 7m- Streifen des Gewässerrandstreifens). Hinweis: Die Flurstücke 79 bis 83, Flur 32, Gemarkung Langenhain liegen am Kasernbach und sind somit vom wasserrechtlichen Gewässerrandstreifen und dem festgestellten Überschwemmungsgebiet betroffen. Gerätekisten/Gerätehütten innerhalb des Überschwemmungsgebietes und/oder im Gewässerrandstreifen benötigen daher unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Befreiung bzw. Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises.

3. Verkehrsflächen gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB i.V. mit § 9(1) Nr. 20 BauGB

- Gemäß Planzeichnung werden Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg - festgesetzt. Die Ausbildung der den Geltungsbereich durchquerenden Wirtschaftswege richtet sich nach dem Ausbaustand, wie er in den an den Geltungsbereich folgenden Wegestrecken vorhanden ist oder durchgeführt wird.

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

- Die Gärten sind als Nutzgärten zu entwickeln (Obst-, Gemüse- und Blumenanbau). Der Anteil von Zierrasen und Ziergehölzen darf 25 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.
- Im Bereich des Flurstücks 31 der Flur 32 sind die an den Außenbereich grenzenden Fichten zu beseitigen. Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse und Verbote sind dabei zu beachten (siehe unter III. Hinweise).
- Die Nachpflanzung oder Neupflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig, mit Ausnahme der Elbe (*Taxus baccata*) als Einzelgehölz.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

- Die zur Erhaltung festgesetzten Hochstamm-Obstbäume und Laubbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Hochstamm-Obstbäume durch Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Sonstige Laubbäume sind durch Pflanzung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen der gleichen Art oder durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann dabei abgewichen werden. Eventuell bereits vorhandene Nachpflanzungen können angerechnet werden.
- Auf den Flurstücken 30, 31, 72, 76, 80 und 81/2 ist je 100 m² Gartengrundfläche mindestens ein Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum zu erhalten und bei Abgang durch die Pflanzung von Obstbäumen zu ersetzen.
- Auf den übrigen Flurstücken ist je angefangene 200 m² Gartengrundfläche ein Obstbaum zu erhalten oder zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedungen der Gartengrundstücke sind ausschließlich als Laubholzhecken oder als mit Laubholzhecken begrünzte Maschendrahtzäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Einfriedungen ist nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Die Errichtung von Einfriedungen kann in einem Mindestabstand von 7m zum Kasernbach (Flst. 214, Flur 32, Gemarkung Langenhain) ausnahmsweise zugelassen werden (siehe den in der Planzeichnung eingetragenen 7m- Streifen des Gewässerrandstreifens). Hinweis: Die Flurstücke 79 bis 83, Flur 32, Gemarkung Langenhain liegen am Kasernbach und sind somit vom wasserrechtlichen Gewässerrandstreifen und dem festgestellten Überschwemmungsgebiet betroffen. Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes und/oder im Gewässerrandstreifen benötigen daher unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Befreiung bzw. Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises.

III. HINWEISE

- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Der Anschluss an Kanalisation, öffentliche Stromversorgung, öffentliche Wasserversorgung und Telefon sind nicht zulässig.
- Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, sofern sich in den betroffenen Gehölzen keine besetzten Vogelnester befinden.
- Bei der Fällung von Höhlenbäumen oder dem Abriss von Hüttenbauwerken ist vor der Fällung bzw. dem Abriss sicherzustellen, dass sich dort keine überwinternden Individuen von Fledermäusen befinden. Sollte dies der Fall sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten und eine fachgerechte Umsiedlung einzuleiten.
- Im Überschwemmungsgebiet ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe verboten (z.B. Düngemittel).
- Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzudegen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2010
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.01.2011
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 19.01.2011
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.01.2011 nach Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 24.01.2011 bis 18.02.2011
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.03.2014
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 13.11.2013 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 07.03.2014 in der Zeit vom 17.03.2014 bis 17.04.2014
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 08.10.2014
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 08.10.2014 beschlossen.
Hofheim am Taunus, den 20.03.2015

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 27.03.2015
Hofheim am Taunus, den 27. MRZ. 2015

Bürgermeisterin

Stand der Plangrundlage (Kataster): November 2009

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



**BEBAUUNGSPLAN NR. 101, TEIL 2
"WOHNUNGSFERNE GÄRTEN -
WESTLICH DER ORTSLAGE AM
KASERNBACH"**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS
GEMARKUNG LANGENHAIN
TEILBEREICH DER FLUR 32

Maßstab: 1 : 1000

