

1. Änderung des Bebauungsplanes "Weilbacher Wälder", Gemarkung Langenhain, Teile der Fluren 41 und 43

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Weilbacher Wälder" hat am 30.06.2001 Rechtskraft erlangt. Mit den ersten Bauanträgen wurde die Notwendigkeit einer konkreten Höhenfestsetzung für die Gebäude deutlich, da die bisher getroffene Festsetzung "1 Vollgeschoß" nicht ausreichend ist, um tatsächlich auch optisch eingeschossige Gebäude zu errichten. Erschwerend kommt die Tatsache hinzu, daß aufgrund der überbreiten Grundstückszuschneite eine Gebäudehöhe über die Abstandsfläche nicht ausreichend begrenzt ist. Somit könnten turmartige Gebäude errichtet werden, die einerseits die Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten (jeweils max. 75% des darunterliegenden Geschosses werden lediglich überbaut) und andererseits die Berechnung der nötigen Abstandsflächen nicht tangieren. Um diese Fehlentwicklungen zukünftig auszuschließen und den immer geforderten naturnahen Charakter auch bei der neuen Bebauung zu wahren, soll in einer ersten Änderung zusätzlich zu den bereits getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine maximale Gebäudehöhenfestsetzung aufgenommen werden.

Im Rahmen dieser ersten Änderung soll auch die Festsetzung der Versiegelung präzisiert werden. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 150m² und einer 50%en Überschreitungsmöglichkeit nach §19 (4) BauNVO können max. 225m² überbaut werden. Miteingerechnet werden u.a. auch die Zuwegungen und Zufahrten. Da es aber im Gebiet Weilbacher Wälder Grundstücke gibt, die extrem lang oder auch als sogenannte Pfeifengrundstücke ausgebildet sind, werden durch eine z.B. 50m lange Zufahrt mit einer nötigen Zufahrtsbreite von 3m bereits 150m² der max. möglichen 225m² verbraucht. Es verblieben also lediglich 75m² Grundfläche für das Gebäude.

So wurde in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde bei bereits vorliegenden Bauanträgen die Form der Versiegelung bei Zufahrten dahingehend berechnet, daß bei Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Kies) diese Flächen entsprechend des Versiegelungsgrades minimiert bzw. mit Null berechnet werden. Diese Verfahrensweise soll zum besseren Verständnis für die Bauherren und Architekten in den Festsetzungen und in der Begründung erläutert werden. Beide Änderungen werden im übrigen in Bauanträgen bereits seit Rechtskraft des B-Planes berücksichtigt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für entbehrlich gehalten, da es sich um Konkretisierungen bereits bestehender Festsetzungen handelt.

So werden in der Begründung folgende Änderungen vorgenommen:

2.5 Mass der baulichen Nutzung
erfährt folgenden Zusatz (kursiv dargestellt)
"Die Gebäudegrößen werden durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoß sowie durch die maximale Gebäudehöhe mit 7,50m im beabsichtigten Rahmen des naturnahen und ländlichen Wohnens gehalten." (siehe hierzu auch die skizzenhaften Beispiele im Anhang)

3.2.1 Derzeitige Nutzung

erfährt folgenden Zusatz (kursiv dargestellt)
(...) Die Gebäude sind teilweise aufgrund ihrer Lage durch längere Zufahrtswege erschlossen. Dabei erreichen die versiegelten Flächen auf einigen Grundstücken einen überdurchschnittlich hohen Grad. Um hier den Grad der Versiegelung auch weiterhin zu reduzieren, sind Zufahrten und Zuwegungen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Kies, wassergebundene Decke, Rasengittersteine) in der Flächenberechnung mit Null anzusetzen.

Die textlichen Festsetzungsziffern erhalten folgende Fassungen:

Änderung/ Konkretisierung ist kursiv dargestellt
Planungsrechtliche Festsetzungen:

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr.6 BauGB; §19 BauNVO)

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Geschossfläche bestimmt. Innerhalb der Baufenster dürfen Gebäude mit einer max. Grundfläche von 150qm errichtet werden.
Gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Zufahrten und Zuwegungen, die in wasserdurchlässigen Materialien (Kies, wassergebundene Decke, Rasengittersteine) hergestellt werden, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen sind.

4. Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise, max. Gebäudehöhe
(§ 9, Abs.1, Nr. 1 und Nr.2 BauGB; § 16, Abs. 2, Nr.3 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Die oberste Gebäudekante (= Firsthöhe bei geneigten Dächern, Trauf- bzw. Attikahöhe bei Flach-, Pult- und Staffeldächern) wird auf maximal 7,50m Höhe der lotrechten Außenwand an der Tal-seite beschränkt. Einheitlicher Bezugspunkt ist dabei der talseitige Anschnitt des natürlichen Geländes. Es wird ausschliesslich offene Bauweise festgesetzt.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt und geändert nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und der BauNVO gem. Änderungsbeschlüß der Stadtverordneten-Versammlung vom 21.11.2001.

Hofheim a.Ts., den 15.07.2005
Bauamtsleiter Bürgermeisterin

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Bürger zum Entwurf in der Zeit vom 06.09.2004 bis 06.10.2004 nach vorheriger Bekanntmachung in der Hofheimer Zeitung am 27.08.2004.

Hofheim a.Ts., den 15.07.2005
Bürgermeisterin

Als Satzung beschlossen in der Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung am 17.11.2004

Hofheim a.Ts., den 15.07.2005
Bürgermeisterin

Diese von der Stadtverordneten-Versammlung am 17.11.2004 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Weilbacher Wälder" der Stadt Hofheim am Taunus wurde durch Bekanntmachung in der Hofheimer Zeitung am 26.11.2004 rechtsverbindlich.

Hofheim a.Ts., den 15.07.2005
Bürgermeisterin

Anhang:

Skizzenhafte Beispiele, die auf die unterschiedlich möglichen Gebäudebreiten (10, 12 und 15m) und auf die verschiedenen möglichen Dachformen (Staffel-, Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach) eingehen.

