



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2312, 2399) in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) i. d. Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 459), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

- Art der baulichen Nutzung** (Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO))
In dem allg. Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)
II zwingend II – Vollgeschosse
Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO sind nur bis zu einer Außenwandhöhe von 3,00 m zulässig.
- Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 18 BauNVO)
Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut über Gehweg an der Oranienstraße / Paulinenweg) wird auf 6,00 m festgesetzt.
Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile (wie z. Bsp. Treppenhauvorbauten oder Zwerchgebäl).
- Festsetzung zur Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine abweichende Bauweise mit der Zielsetzung festgesetzt, daß Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Gebäude sind jedoch mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Bebauung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nachfolgende Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen festgesetzt, die zu beachten sind:
Nach dem schalltechn. Gutachten des TÜV-Südwestschland beträgt der maßgebliche Außenbereichspegel an der straßenseitigen Baugrenze parallel zur Oranienstraße (L 3018): 66 – 70 dB (A), was dem Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989) entspricht.
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen darf demnach gem. Tabelle 8, Spalte 4 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 5 erforderliches resultierendes Schalldämmmaß, $R_{w, \text{eff}}$ \geq 40 dB nicht unterschreiten.
Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume (Wände, Fenster, Dächer etc.) sind dicht auszubilden, daß die o.g. Anforderung insgesamt eingehalten wird.
Darüber hinaus wird festgesetzt, daß Räume, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite oder an dem Gebäudesitzen anzuordnen sind. Werden sie in Richtung Straße (L 3018) eingerichtet, sind diese Räume mit einer fensterunabhängigen, schalldämmenden und lärmarmen Belüftungseinrichtung (wie z. Bsp. ein in ein Fensterarmen integrierter Schalldämmlüfter) auszustatten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies gilt auch für Anlagen von Multitonnenstellen und die Anlage von Zisternen.
Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 6 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig.
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z. Bsp. Eingangsportale, Windfänge, Erker, Wintergärten sowie für Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und 50 % der Außenwandlänge ist zulässig.
Entgegen der Vorgabe in § 4 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim wird keine Begrenzung der Zufahrtbreite zum Baugrundstück vom öffentlichen Straßenraum aus festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Schmutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungssystem auf dem Grundstück geleitete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belabete Bodenzone zu versickern.
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
7.2 Für die befestigten Flächen mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstrassen sind bodenversäuernde Maßnahmen (z. B. Asphaltdecken) nicht zulässig. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.4 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 m Fassadenlänge.
7.5 Die im Plan dargestellten Bäume sind herzustellen bzw. zu erhalten. Die eingetragenen Standorte sind jedoch nicht verbindlich.
Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- Dachflächen von Garagen bis zu 15° Neigung sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.**
- Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.**
- Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener oder zu erhaltender Bäume sind unzulässig.**
- Garagen, Pergolen, Carports und Multitonnenstellplätze sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.**
- Anrechnung von Gehölzen**
- 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 Obstbäumen
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1, Ziff. 1, 3 und 5 HBO in der Fassung vom 18. 06. 2002 (GVBl. I, S. 324 f.)

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**
Bei den Hauptbaukörpern sollen ausschließlich Satteldächer zur Ausführung kommen. Die Neigung wird mit mind. 30° bis 40° festgesetzt.
Für Garagen außerhalb von Hauptgebäuden sowie für untergeordnete Bauteile (wie z. Bsp. Treppenhauvorbauten, Zwerchgebäl etc.) sind Dachform und Dachneigung freigestellt. Eine Dachbegrünung für Garagen wird empfohlen (s. hierzu Pkt. 1 Ziff. 8.3)

HECKENPFLANZEN LAUBWERFER

Feldahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn in Arten	-	Crataegus spec.
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

HECKENPFLANZEN LAUBWERFER

Feldahorn	-	Acer campestre
Buchbaum	-	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartleig	-	Cornus sanguinea
Hasehnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus laevigata u. monogyna
Pflaflenhütchen	-	Euonymus europaeus
Slechtepalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunderose	-	Rosa canina
Rosa speiz	-	Rosa spec.
Strauchrose	-	Salix caprea
Silberweide	-	Salix caprea
Schwarzer Hölnder	-	Sambucus nigra
Elbe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
	-	Viburnum opulus

IMMERGRÜN

Slechtepalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Feuerdorn in Arten	-	Pyracantha spec.
Elbe	-	Taxus baccata

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Hofheim am Taunus, den 24. Aug. 2004
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises

24. Aug. 2004
Landrat des Main-Taunus-Kreises
Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 vom Fachbereich Raum und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus.

Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004
Bürgermeisterin

Änderungsbeschuß der Stadtverordneten-Versammlung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB vom 22.05.2002
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Öffnenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 17.12.2003 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.03.2004 in der Zeit vom 17.03.2004 bis 21.04.2004.
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004
Bürgermeisterin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben vom 18.03.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004
Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten-Versammlung am 02.02.2004.
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 15.03.2004.
Hofheim am Taunus, den 3.1. AUG. 2004
Bürgermeisterin

Übersichtsplan Maßstab: 1 : 5 000

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 15-23 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
6,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
SD Dachform – Satteldach
30° - 40° Dachneigung in Grad als Mindest- und als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fläche für besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 59 § 9 Abs. 7 Bau

Nachrichtliche Darstellungen

• Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn, Geh- und Radweg, Begleitgrün -
• Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
• Öffentliche Parkfläche
• Öffentliche Grünfläche
• Bushaltestelle

BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „SÜDLICH ZU DEN EICHEN“

2. ÄNDERUNG

DER KREISSTADT HOFHEIM A. TS

GEMARKUNG LANGENHAIN
TEILBEREICH DER FLUR 43