

BEBAUUNGSPLAN NR. 103

'WOHNUNGSFERNE GÄRTEN zwischen Wickerbach und Bleichstraße'

Der Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Wallau, Teilbereiche der Flur 34

LEGENDE

VERKEHRSFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
F Feldweg wassergebundene Decke, Schotter / Bestand

GRÜNFLÄCHEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Wohnungsferne Gärten

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Uferrandstreifen 5 m breit, ab Uferoberkante gemessen

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

● Bindung für die Erhaltung von Bäumen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

● Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

● Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
1 Erhaltung einer Streuobstwiese, siehe auch Festsetzungen 4.1 a)

FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Versorgungsleitung mit der besonderen Zweckbestimmung
T Haupttrinkwasserleitung DN 200 inkl. Schutzschalen von insgesamt 4,00 m Breite / Bestmaß, nachträgliche Übernahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ vorhandene Halle, Bestandsschutz, vorliegende Baugenehmigung

U Überschwemmungs- und Abflussgebiet / nachrichtliche Übernahme

48 Flurstücksnummer

Planmaßstäbe:
- Digitale Auszüge der ALK Daten Hofheim und Stadtteile, erhalten durch die Stadtwerke im Juli 2004
- Bestandsplan gemäß 1994 vom Bau- und Stadtamt Hofheim, 65719 Hofheim
- Aktualisierung des Bestandsplan im Jahr 2002 durch Landschaftsarchitektin Renée Döck, 65719 Hofheim

M. 1:1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohnungsferne Gärten gem. § 9 (1) Nr. 15 (BauGB) Private Grünflächen

- a) In jedem Garten ist nur eine Gartenlaube, außerhalb des Überschwemmungsgebietes und außerhalb des Schutzstreifens im Bereich der Haupttrinkwasserleitung, zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig. Die Gartenlauben sind unter Beachtung der Baumgrenzen zu errichten.
- b) Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- c) Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind unzulässig.
- d) Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen, Zelte, Boote, Fahrzeuge etc. genutzt werden.

2. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- a) Die Erschließungswege im Gartengebiet sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen und zu erhalten.
- b) Die untergeordneten, nicht befestigten Wirtschaftswege sind nicht breiter als 3,0 m auszubilden.
- c) Die Wege bleiben in dem vorhandenen Zustand erhalten.

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

- a) Im Bereich der Gartengrundstücke ist bei Flächenbefestigungen ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Befestigungen zulässig. Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 10% der Gesamtgrundstücksfläche einnehmen.
- b) Dachflächenwasser ist zu sammeln und als Gießwasser zu verrieseln.
- c) Das Anpflanzen von standortfremden Sträuchern und Bäumen sowie exotischen Gehölzen ist zu unterlassen. Siehe Pflanzenliste.
- d) Die Gärten sind als Nutzgärten zu entwickeln. Der Zierrasenanteil darf 25 % Gesamtfläche nicht überschreiten.
- e) Im Hinblick auf die Renaturierungsplanung des Wickerbachsystems ist ein Streifen von 5 m ab Gewässeruferoberkante von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Die Gartenutzung ist zur Freihaltung des Gewässerufers 5,0 m zurückzunehmen. Auch ist das Aufbringen von Ablagerungen, Komposthaufen etc. in diesem Streifen verboten. Siehe hierzu auch die Festsetzungen unter Punkt 5.1.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

- a) Vorhandene heimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstammobstbäume sowie landwirtschaftsbedingende Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzenlisten II und IV zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist in DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.
- b) Je angefangene 200 qm Gartengrundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste II und IV zu pflanzen. Entsprechender Bestand wird angerechnet.
- c) Anstelle der Baumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste III angepflanzt werden. Entsprechender Bestand wird angerechnet.
- d) Nadelgehölze sowie standortfremde Laubgehölze im unmittelbaren Uferbereich (5 m Saumbreite) sind durch standortgerechte Laubgehölze V zu ersetzen.
- e) Innerhalb des Geltungsbereiches ist entlang des Gewässerufers auf 5 m Breite die Gartenutzung zurückzunehmen.

5. Hochwasserschutz (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 13 HWG) 5.1 Überschwemmungs- und Abflussgebiet sowie Uferrandstreifen

- a) In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind gem. § 14 HWG verboten:
 - die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen
 - das Lagern von Stoffen, die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden
 - die Umwandlung von Grün- in Ackerland
 - das Anlegen, Erweitern oder Besetzen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auelandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.
- b) Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. I S. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1.
 - a) Die Gartenlaube darf folgende Maße nicht überschreiten: Hüttengröße: max. 10 qm, Firsthöhe: max. 2,50 m daraus folgt max. 25 m² umbauter Raum
 - b) Je Gartengrundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig. Bei Grenzbebauung sind Doppelhütten zulässig.
 - c) Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte, Feuerstätten etc. sind innerhalb der Gartenhütten nicht zulässig.
 - d) Bauweise der Hütte: einfache Holzbauweise; eine Unterkellerung ist nicht zulässig; Blech- oder Kunststoffdeckung der Dächer ist nicht zulässig; der Außenstrich hat in gedeckten Erdfarben zu erfolgen.
 - e) Die Gartenlauben sind unter Beachtung der Baugrenze auszurichten.
 - f) Mehrgeschossige oder auffällige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauweisen sind zu unterlassen.
 - g) Einfriedungen sind nicht höher als 1,25 m auszubilden, sowie mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m und einheitlich als Maschendrahtzaun auszuführen (auch in Hecken eingewachsen).
 - h) Einfriedungen sind einheitlich 1,0 m zu Verkehrsflächen zurückzusetzen.
 - i) Sichtschutzeinrichtungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Zulässig ist lebendes Material.

2. Anlage von Zisternen / Gemäß § 9 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Anlage von Zisternen wird empfohlen (Verwendung zur Bewässerung der Gärten).

Hinweise

- 1. Das Niederbringen von Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Umweltamt des MTK anzuzeigen (§38 (2) Hess. Wassergesetz). Sollte der Wickerbach im Rahmen des Anliegergebrauches genutzt werden, darf keine wesentliche Verminderung der Wasserführung und keine andere Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erfolgen (§29 (7) Hess. Wassergesetz).
- 2. Die vorhandenen und neu anzulegenden Erschließungswege bleiben Feldwege, für die kein Anspruch durch die Stadt Hofheim besteht. Auch besteht keine Zulässigkeit des Anschlusses an Kanalisation, öffentlicher Stromversorgung und Telefonanschluss.
- 3. Schutzstreifen im Bereich der Haupttrinkwasserleitung DN 200. Innerhalb des Schutzstreifens von insgesamt 4,00 m Breite sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten:
 - 3.1 Keine Errichtung betriebstrennder Bauwerke
 - 3.2 Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt
 - 3.3 Flächen innerhalb dieses Streifens dürfen nur leicht befestigt werden
 - 3.4 Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
 - 3.5 Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leistungstreibers erlaubt
- 4. In den Gärten sollten Nisthilfen für Kleinvögel, Fledermauskästen an geeigneter Stelle als Beitrag zum Artenschutz, Pflanzungen von Eiben (Taxus baccata), offene Zisternenmauern in sonniger Lage, naturnahe Folien- oder Formteiche und Dach- und Wandbegrünungen vorgesehen werden.

PFLANZENLISTE

Pflanzenliste I <u>Heckengehölze</u>	Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn Cornus mas - Kornelkirsche Ligustrum vulgare - Liguster	Prunus spinosa - Schwarzdorn Rosa spec. - Wildrose Rubus fruticosus - Brombeere
Pflanzenliste II <u>Großkronige Bäume</u>	Acer campestre - Feldahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Fagus sylvatica - Rotbuche Fraxinus excelsior - Esche Populus nigra - Schwarzpappel Quercus petraea - Traubeneiche	Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Pflanzenliste III <u>Sträucher</u>	Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Cornus sanguinea - Hartriegele Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuss Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaea - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Prunus spinosa - Schlehe Rosa canina - Hundrose	Carpinus betulus - Hainbuche Malus communis - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Wildbirne Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus ana - Mehlbeere Sorbus torminalis - Eisbeere
Klein- bis mittelkronige Bäume	Acer campestre - Feldahorn	
Pflanzenliste IV <u>Laubgehölze des Ufersaumens</u>	Alnus glutinosa - Schwarzerle Corylus avellana - Haselnuss Salix alba - Silberweide Salix purpurea - Purpurweide Salix viminalis - Korbweide Viburnum opulus - Wasserschneeball	Salix cinerea - Achsweide Salix purpurea - Purpurweide Salix viminalis - Korbweide Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzenliste IV

Obstbäume lokaler Sorten
- Äpfel
Anhalter, Baumanns Renette, Berlepsch, Bismarckapfel, Blauer Kölner, Brauner Metaapfel, Bretbacher, Dietzels Rosenapfel, Erbacher Mostapfel, Gelber Edelapfel, Glockenapfel, Goldparäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Mostwunder Hilde, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Riesenboikenapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Einsler, Roter Stern, Schafsnase, Schneepapier, Schöner aus Boskoop, Trierer Weinapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel, Wildapfel
- Birnen
Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Holzbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereins-Dechant-Birne
- Steinobst
Hauszweitschge, Wangenheims Frühzweitsche, Zimmers Frühzweitsche, Große Grüne Renedode, Nancy-Mirabelle, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Rote Knorpelkirsche, Schneiders Schwarze Knorpelkirsche
- Sonstige
Speierling, Walnuss

Pflanzenliste V

Laubgehölze des Ufersaumens
Bäume
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Salix alba - Silberweide
Salix fragilis - Bruchweide
Quercus robur - Stieleiche
Sträucher
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Hartriegele
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix triandra - Mandelweide
Salix aurita - Ohrweide
Salix cinerea - Achsweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Viburnum opulus - Wasserschneeball

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

Hofheim am Taunus, den 08. Aug. 2007, Az.:
Amt für Bodenmanagement Limburg
Außenstelle Hofheim



Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.02.1992

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 29.12.1992 und 18.08.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 01.08.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.08.1995
durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit
vom 29.08.1995 - 18.09.1995

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Beteiligung der Behörden am Planverfahren
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 19.12.2005

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2
BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 14.12.2005
nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 16.12.2005
in der Zeit vom 02.01.2006 - 03.02.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten -
Versammlung vom 12.07.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als
Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom
12.07.2006 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der
bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch
Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 14.07.2006

Hofheim am Taunus, den 03. Aug. 2007



Im Auftrag
Bretschneider
[Signature]
Vermessungsgeodimeter

[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

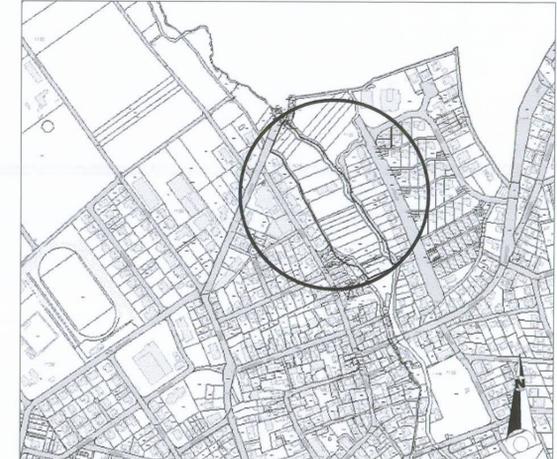
[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

[Signature]
Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSKARTE M. 1:5.000



Index	Art der Änderung	Datum	Zeichen
-------	------------------	-------	---------

PROJEKT Bebauungsplan Nr. 103 'Wohnungsferne Gärten zwischen Wickerbach und Bleichstraße' Stadt Hofheim am Taunus, Gemarkung Wallau Teilbereiche der Flur 34

BRUNNEN Stadt Hofheim am Taunus **INTERDISZIPLINÄR:**

DATEI November 2006 **BEARBEITET:** UK

MAßSTAB: 1:1.000 **PROJEKTNUMMER:** 210 017-3

FILENAME: 210017-3-R_103_Wallau_070801.dwg **ANLAGE-/BLATTNUMMER:** 2/3

VERFASSEN: **UMWELT- UND GRÜNPLANUNGSBÜRO**
URSULA KASTNER + MARKUS WARNING
FREIE LANDSCHAFTSARCHITECTEN ifla / bdla
KREIZBERGER RING 30 TELEFON: 06111/9721172
D - 65205 WIESBADEN TELEFAX: 0611/9721173