

**LEGENDE**

- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
  - 0,7 GFZ Geschossflächenzahl
  - o offene Bauweise
  - II Vollgeschoss
- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**
  - FFG Flächen für den Gemeinbedarf
  - Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
  - Fläche für den Gemeinbedarf - Sport- und Veranstaltungshalle
- Verkehrflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
- Grünordnung**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze - Schule bzw. Kita (Bestand)
  - Stellplätze - Sport- und Veranstaltungshalle (Neu)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
  - Firstrichtung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Teilbereich 2)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 140 „Taublickschule/ Neubau Ländcheshalle“**

**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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 5 BauGB)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - Entsprechend der Planzeichnung werden festgesetzt:
    - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke bzw.
    - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

**1.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA-Gebiet auf 0,4 festgesetzt.

**1.3 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA-Gebiet auf 0,7 festgesetzt.

**1.4 Anzahl der Vollgeschosse**

Im WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 2.2 Im FFG-Gebiet sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan dafür dargestellten Stellplatzflächen zulässig. Garagen und Carports sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.3 Im WA-Gebiet ist innerhalb der nicht-überbaubaren Fläche an der geplanten Erschließungsstraße pro Grundstück max. eine Garage oder Carport mit max. 6 m Länge sowie ein vorgelagerter offener Stellplatz zulässig. Dabei ist ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der zu bepflanzen oder durch eine Hecke einzufrieden ist. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der nicht-überbaubaren Flächen entlang der geplanten Erschließungsstraße nicht zulässig.

**3. Zufahrtsbreite (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 3.1 Die Grundstückszufahrtsbreite wird im FFG-Gebiet auf max. 18 m an der Straße „Am Rheingauer Weg“ festgesetzt, an der Ebacher Straße zusätzlich auf max. 6 m. § 2 (1) Satz 2 der Stellplatzsatzung kommt hier insoweit nicht zur Anwendung.

**4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)**

- 4.1 Die maximale Firsthöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 11 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (einseitig) maßgebend. Bei Pultdächern und Flachdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

**5. Lärmschutzvorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden im festgesetzten WA die folgenden Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz vor Lärmeintritten festgesetzt:
  - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeintritten sind Grundrisse so zu orientieren und Räume so zu organisieren, dass in Wohnungen an Fassaden mit freier Sichtverbindung auf den geplanten Parkplatz (als Stellplatzfläche Sport- und Veranstaltungshalle ausgewiesene Fläche) schutzbedürftige Aufenthaltsräume keine offeneren Fenster besitzen.
  - An diesen Fassaden sind Fenster und sonstige Öffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen somit nicht-öffentlich herzustellen und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine Raumbelüftung ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Von den fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kann dabei abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume über zusätzliche Fenster an sonstigen Fassaden verfügen, über die eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann.

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

- 6.1 Auf der als Teilbereich 2 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Wiesensvegetation durch eine ein- bis maximal zweimalige Mahd im Jahr zu nutzen oder zu pflegen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni und die zweite Mahd nach dem 15. August des Jahres durchzuführen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind geschlossene Heckenpflanzungen gem. Artenverwendungsliste anzulegen und in einer Mindesthöhe von 2,00 m zu entwickeln und im Bestand zu erhalten.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hofheim zu belasten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HGO in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457)

**9. Außengestaltung der baulichen Anlagen**

- 9.1 Im WA-Gebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-40°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Flachdächer zulässig.
- 9.2 Dachaufbauten und -einschnitte sind im WA nur bis max. 50% der Traufhöhe (Traufhöhe = Gebäudebreite) zulässig.
- 9.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA transparente Einfriedungen in Form von offenen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m und Hecken zulässig. Mauern oder Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
- 9.4 Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umfassen. Im Bauantrag sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.
- 9.5 Im WA-Gebiet sind die nicht bebauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 m Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.6 Das anfallende Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen im WA-Gebiet ist entweder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten, als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächennah über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsmulden). Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen.

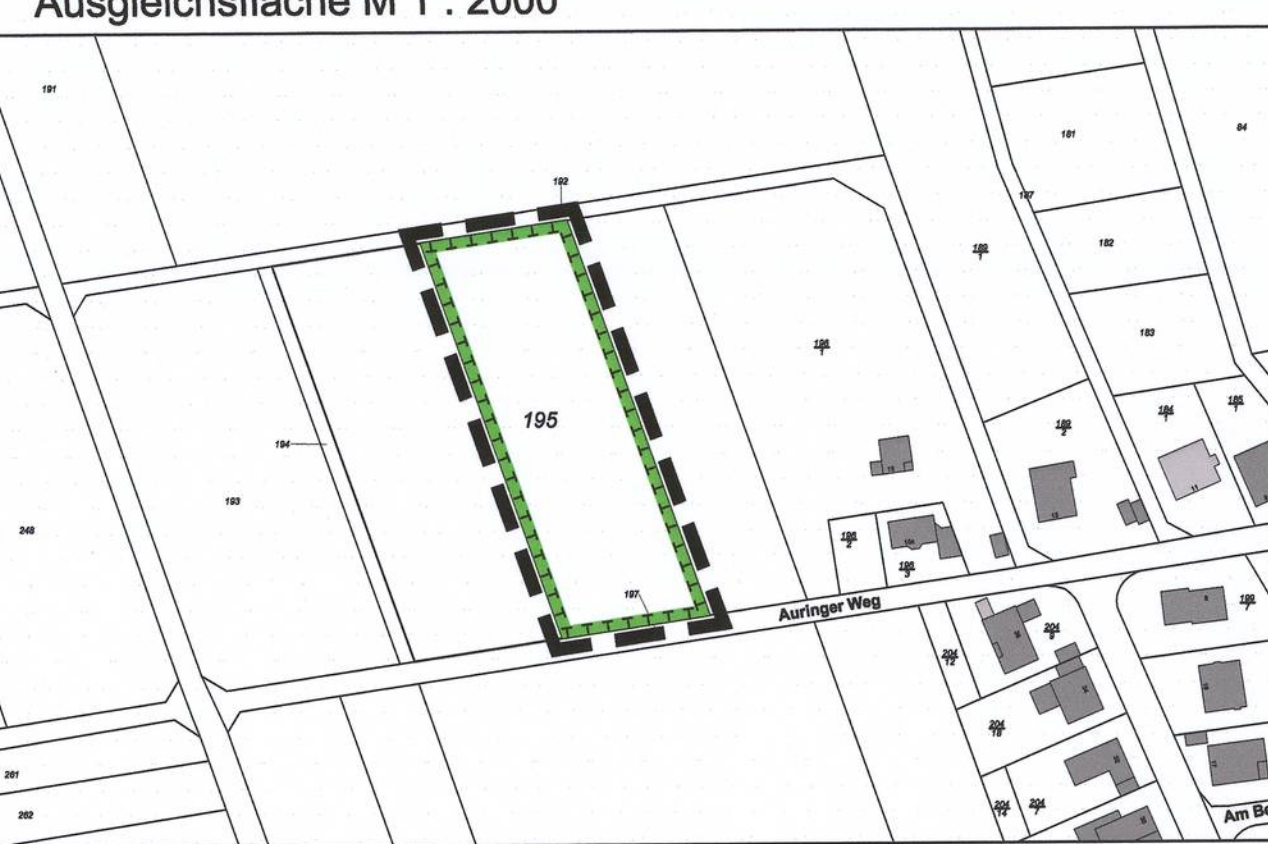
**HINWEISE**

- 10.1 Auf den Artenschutzbeitrag des Büros für Angewandte Landschaftsökologie wird hingewiesen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) oder ggf. des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) müssen eventuelle Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn gutachterlich belegt wird, dass die Verbotstatbestände trotz des abweichenden Zeitpunkts nicht eintreten und die zuständige Naturschutzbehörde dem zustimmt.
- 10.2 An drei Gebäuden des derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudebestands wurden Brutnester gebäudebrütender Vogelarten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass Nischen oder Absätze dieser und/oder weiterer Gebäude auch künftig als Brutplatz genutzt werden. Auch wenn sich hierfür bei den Untersuchungen keine Hinweise ergaben, ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass es künftig zu einer Quartiernutzung durch Fledermaus kommt. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszuschließen zu können (insbesondere das Tötungsverbot), ist deshalb vor der Durchführung eventueller Abbruch- oder Sanierungsarbeiten eine nochmalige gezielte Suche nach Individuen oder indirekten Besiedlungsspuren erforderlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn solche Maßnahmen in der Aktivitätsphase der Arten durchgeführt werden sollen.
- 10.3 Zur Stärkung und Förderung einer siedlungstypischen Vogel- und Fledermausfauna wird bei Gebäude-Neubauten die Schaffung von Lebensstättenangeboten in Form folgender Maßnahmen empfohlen:
  - Einbau von Fledermaus-Ganzjahres-Einbaquartieren
  - Einbau von Niststeinen für Vögel
  - Einbau von Mauerseglerkästen
- 10.4 Bei der Rodung von Gehölzen zum Neubau der Ländcheshalle sollten im Bereich von Bäumen der Umgebung (im Schulgelände sowie im Bereich der verbleibenden Randbepflanzung des Sportplatzes) 10 Vogelnistkästen aufgehängt werden. Diese sollten spätestens zu Beginn derjenigen Vorbereitungsarbeiten, die auf die Rodung der vorhandenen Gehölze folgt, folgende Ausführungen des einschlägigen Fachhandels werden hierfür vorgeschlagen:
  - Nisthöle
  - Nischenbrüterhöle.
- 10.5 Die Satzung über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Hofheim am Taunus ist zu beachten, soweit die Festsetzungen dieses B-Plans nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass gemäß Stellplatzsatzung für je 6 Stellplätze für Kfz ein geeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Stellplätze mit mehr als 1000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Zudem sind Stellplätze mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen, z.B. wassergebundener Decke, Flugspflaster, Kockpflaster, Rasengittersteinen o.ä. zu befestigen, sofern nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.
- 10.6 Bei Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten.
- 10.7 Bäume sollten nur in dem für die Baumaßnahmen notwendigen Umfang oder ggf. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften entfernt werden.
- 10.8 Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 10.9 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.
- 10.10 Durch eine im November 2015 durchgeführte geomagnetische Prospektion wurden im Bereich des Flurstücks 6/1, Flur 30, Gemarkung Wallau, Bodendenkmäler nachgewiesen. Daher sind weitere denkmalpflegerische Begleitmaßnahmen (archäologische Ausgrabungen) notwendig. Diese sind im Vorfeld der Baumaßnahmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHAEOLOGIE, abzustimmen und durchzuführen.
- 10.11 Die in der Schalltechnischen Untersuchung, Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 2016, S. 3, in Kapitel 0 „Zusammenfassung“ genannten gebäudebezogenen Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der geplanten Sporthalle sind zu beachten.
- 10.12 Falls im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdrächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.
- 10.13 Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Hofheim wird hingewiesen. Hinsichtlich des in Festsetzung 9.6 bestimmten Mindestfassungsvermögens von Zisternen wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungssatzung der Stadt Hofheim bzgl. einer reduzierten Veranlagung des Gebäudemäßig für Niederschlagswasser darüber hinausgehende Anforderungen stellt.
- 10.14 Es wird empfohlen, auch bei Bauvorhaben in den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf (FFG) die Möglichkeiten einer Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von unbegrüntem Dachflächen zu prüfen und umzusetzen.

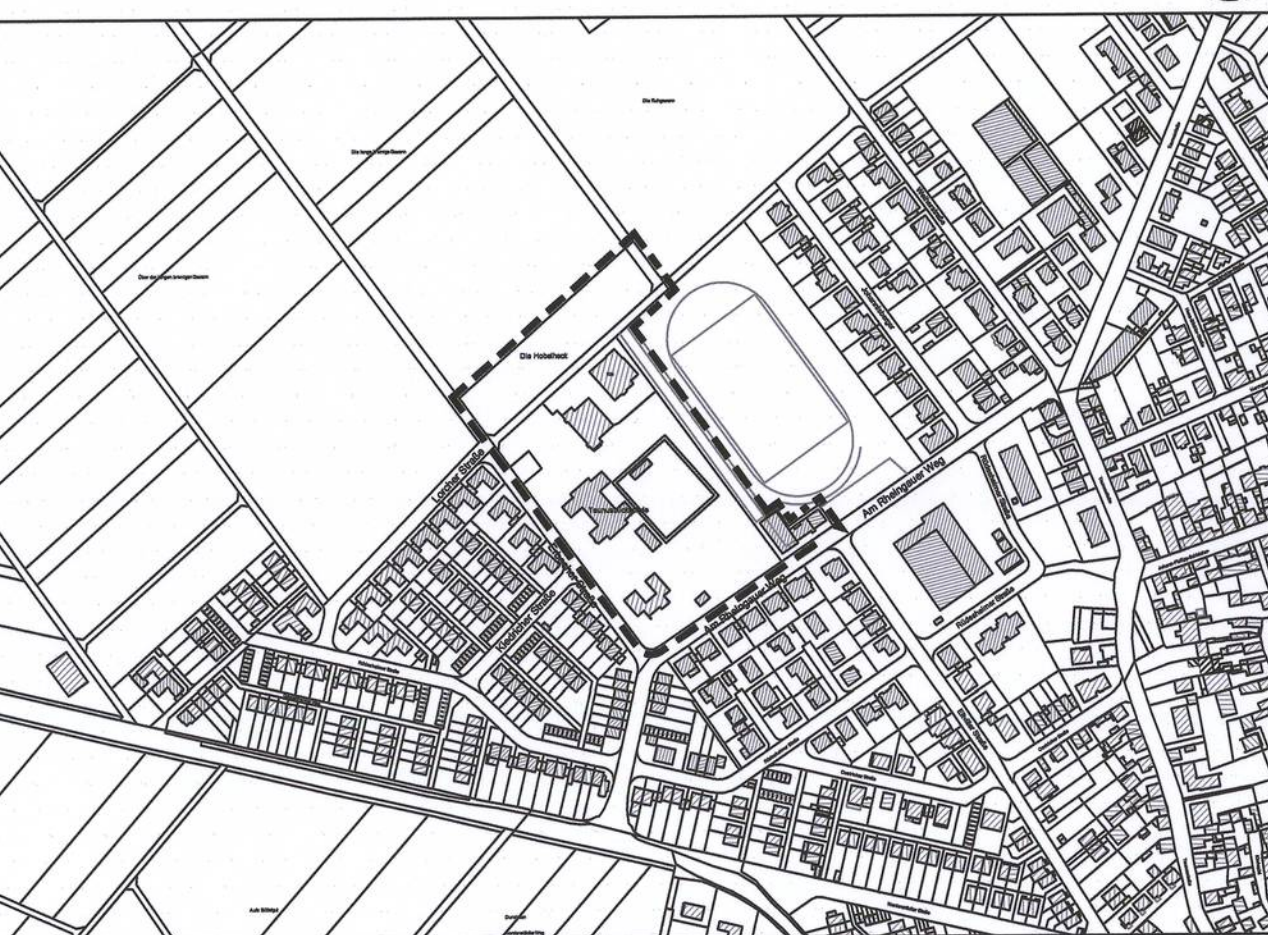
**Pflanzliste**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Corylus Flachdächer zulässig
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euronymus europaeus	Pflaumentzianen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Teilbereich 2 Gemarkung Wildsachsen, Teile der Flur 1 Ausgleichsfläche M 1 : 2000**



**Übersichtsplan M 1 : 5000**



Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 13.02.2016  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 12.02.2016 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit 13.02.2016 vom 22.02.2016 bis 24.03.2016  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 16.12.2015 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 12.02.2016 in der Zeit vom 22.02.2016 bis 24.03.2016  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssetzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2016 beschlossen.  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 07.11.2012  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschriften vom 12.03.2015  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom 22.02.2016  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2016  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssetzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 16. BEZ 2016  
Hofheim am Taunus, den 12.12.2016

**BEBAUUNGSPLAN NR. 140 "Taublickschule / Neubau Ländcheshalle"**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS  
GEMARKUNG WALLAU  
TEILE DER FLUR 30

Maßstab: 1 : 1000  
Datum: Dezember 2016

