I. PLANUNGSRECHT

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, beziehungsweise durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

1.0 Bebauung gemäß §§ 4, 4 und 8 BauNVO

1.1 Die Arten der baulichen Nutzung sind im Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 1 BauNVO, "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Soweit nachfolgend nichts anderes festgesetzt wird, gilt die mit der Ausnahme vollzogene Einschränkung:
A. Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelverkauf sind bei einer Geschoßfläche von mehr als 400 qm im Plangebiet unzulässig.

B. Lagerhäuser und Lagerhallen, die als selbständige Anlagen und Einrichtungen anzusehen sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.
Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauGB und § 1 Abs. 4 und 9, sowie § 8 BauNVO).

1.2 Es wird teils geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO und teils abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird jedoch nicht begrenzt.

1.3 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch i.V. Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4 Die Außenwandhöhe wird in III-geschossigen Bereichen gemäß § 16 BauNVO bis Anschnitt Außenwand/Dachhaut auf max. 10.00 m über der Straßenbordsteinkante, Fahrbahnmitte gemessen in der Mitte vor dem Grundstück, beschränkt. In II-geschossigen Bereichen reduziert sich dieses Maß auf 7.00 m. Bei Gebäuden mit geneigtem Dächern beträgt die Firsthöhe im gesamten Plangebiet max. 15.00 m.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

2.1 Grundstückszufahrten und - Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Sie sind zu mindestens 40 % als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.

2.2 Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

2.3 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist bei Neu- oder Erweiterungsbauten über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu sammeln. Von den Zisternen darf das Regenwasser nur gedrosselt (max. 10 cbm/Std.) an den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal abgegeben werden.
Das Fassungsvermögen soll mind. 5 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.
Die Gemeinde von Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) mit Filterung und Vorfiltern.

siehe Text v. 18.4.98

3.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 BauGB

3.1 Ist das Beseitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerläßlich, ist für jeden entfernten Baum an gleicher oder benachbarter Stelle eine Neupflanzung in der Mindestgröße 250 - 400 cm bzw. 18-20 cm Stammumfang vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen.

3.2 Mindestens 70 % der gemäß Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Beispiel:		
	Grundstücksgröße	10.000 qm
	GRZ 0,8	
	nicht bebaubar	2.000 qm
	davon 70 %	1.400 qm

3.3 Vor jeden Anwesen sind mindestens ein heimischer Laubbaum, ein Obstbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume können bis zu 1,50 m an die Grenze zur Verkehrsfläche gepflanzt werden.

3.4 Mindestens 80 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein; der maximale Anteil der Nadelgehölze wird auf 5 % festgesetzt. Empfehlungen für Neupflanzungen sind den beigefügten Pflanzenlisten 1. und 2. zu entnehmen.

3.5 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer in Gewerbegebiet 0-20 Grad (Neigungsgrad) werden als extensiven

siehe Text v. 18.4.98

3.6 Im Geltungsbereich sind alle Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzenliste 3) zu bepflanzen und zu unterhalten. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 4 lfdm. Ausnahmen bei Büro und Wohngebäuden können zugelassen werden.

3.7 Das Einfriedung des Geländes ist zu 50 % mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste 3) oder in eine Gehölzpflanzung zu integrieren.

3.8 Anrechnung von Anpflanzungen:
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,00 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder Obstbochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm
- Pflanzungen, die aufgrund der Hofheimer Stellplatzsatzung erforderlich sind.

3.9 Bei der Erfüllung der Pflanzgebote ist der vorhandene Boden zu verbessern und der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Das Einbringen von Torf ist gemäß unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHT

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Verordnung über die Ausnahme von auf Landesrecht beruhenden Bestimmungen in den Bebauungsplänen vom 26.01.1977 und § 118 Abs. 4 HBO vom 20.06.1990.

1.0 Bauliche Anlagen sind einfach und klar zu gliedern. Großflächige Fassaden in Metallbau-Paneel-, Kunststoffplatten o.ä. sind nicht zulässig; Metallverkleidungen sind nur als Gliederungselement zulässig.

2.0 Zulässige Dachformen sind Flachdach und Satteldach. Als drittes Vollgeschoß kann nur ein Mansardendach errichtet werden. Die Dachneigung darf im Gewerbegebiet max. 40 Grad betragen. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind max. 45 Grad zulässig. Beim Mansardendach 45-75 Grad.

3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

3.1 Für die Baumpflanzungen gemäß der Hofheimer Stellplatzsatzung ist die Pflanzenliste 1 anzuwenden.

3.2 Von der gesamten Grundstücksfreifläche, bestehend aus der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen nicht baulich genutzten Flächen (Zufahrten, Stell- und Lagerplätze sind gem. HBO bauliche Anlagen), sind mindestens 50% mit Bäumen (ein Baum entspricht 20 qm) und mit Sträuchern (ein Strauch entspricht 2 qm) zu bepflanzen und zu unterhalten.

3.3 Die Auswahl von Pflanzen hat so zu erfolgen, daß auf jedem Grundstück pro angefangenen 200 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, gepflanzt wird.

3.4 Die unter Ziffer 3.1 vorgeschriebene Ersatzpflanzung und die aufgrund der Hofheimer Stellplatzsatzung erforderlichen Pflanzungen werden auf die vorgesagten Pflanzgebote angerechnet.

4.0 Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Gebäude einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung gemäß Bauordnungsverordnung anzugeben.

5.0 Sämtliche Grundstückseinfriedigungen sind als massive Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,30 m, offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht) und Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

III. HINWEISE

1.0 Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorlVO ist maßstäblich im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer "Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

2.0 Oberboden (gem. DIN 18915, Teil 1-3)
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Oberdeckung des Bodens mit steriem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung nachgemäß zu lagern.

3.0 Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (St.Anz. 79 S.1242, 82 S.452) bezüglich der Nutzung der Energie der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen (s.Anlage).
Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit den umgebenden Bebauung (Ortsbild und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

II. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 12 "GEWERBEGEBIET LANGGEWANN" UND NR. 41 "GEWERBEGEBIET NORD"

DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS TEILBEREICHE DER FLUREN 31, 32, 37 UND 38 GEMARKUNG HOFHEIM

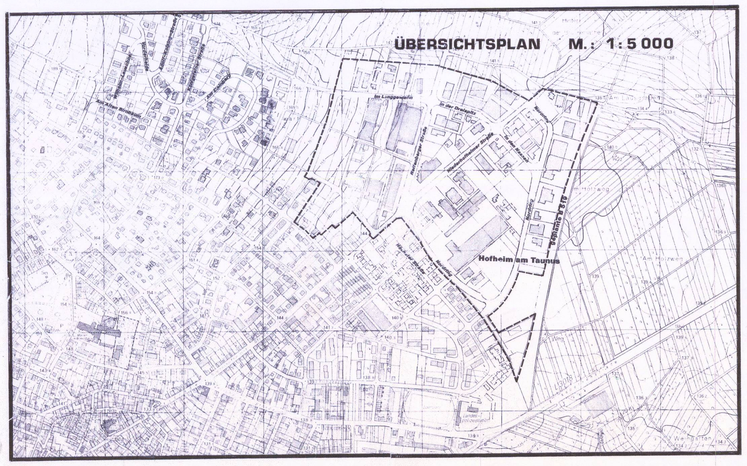
LEGENDE

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
- 2,4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
- III — ANZAHL DER GESCHOSSE / HÖCHSTWERT (§ 16 ABS. 2 BauNVO)
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 1 und 3 BauNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE / SIEHE TEXT (§ 22 ABS. 4 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / BAUGRENZE (§ 23 ABS. 1und 3 BauNVO)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- V — GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- P — GRÜNFLÄCHE / SPIELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- P — GRÜNFLÄCHE / PRIVAT (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR 1 BauGB)
- UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 ABS. 7 BauGB)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Nordsüder oder ähnliches) mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einer extensiven/intensiven Dachbegrünung zu versehen.
Auf eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen im Sinne der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer II.1 zur Ausführung kommen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten.
Das Zisternenfassungsvermögen muß 13,5 l/qm projizierte Dachfläche betragen.
Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40% reduziert werden (5,4 l/qm). Für 8,1 l/qm ist in Anwendung des ATV Arbeitsblattes A 138 Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (bei Flächenversickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone)."
Die Bebauungsplanänderungen erlangen mit Wirksamwerden der Bekanntmachung Rechtskraft.

Rechtskraft am 18.4.98



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ~~MIT DEM STANDE VOM~~ ÜBEREINSTIMMT.
~~VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS~~
HOFHEIM am Main-Taunus, DEN 19. April 1994
DER VORSITZENDE DES MAIN-TAUNUS-KREISES IM AUFTRAG
VERMESSUNGSDIREKTOR

ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAU GB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 GEÄNDERT AM 25.07.1988 VOM STADTBAUAMT DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
BAUDEZERNENT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAU GB VOM 24. 01. 1990
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMÄSS § 2, ABS. 1 BAU GB DURCH VEROFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 02.08.1991
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
Stadtrat

BETEILIGUNG DER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAU GB. MIT ANSCHREIBEN VOM 12.07.1991
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
Stadtrat

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAU GB DURCH ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 12.08.1991 - 12.09.1991 DURCH AUSLEGEN EINES PLANKONZEPTES NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG AM - 2. Aug. 1991
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
Stadtrat

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHLIESSLICH BEGRUNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAU GB AUF GRUND DES STADTVERORDNETEN-BESCHLUSSES VOM 23. Sep. 1992 NACH VEROFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 30. Okt. 1992 IN DER ZEIT VOM - 9. Nov. 1992 BIS - 9. Dez. 1992
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
Stadtrat

ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BAU GB BESCHLOSSEN IN DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM - 2. März 1994
HOFHEIM a. TS., DEN 14. April 1994
Stadtrat

ANGEZEIGT GEMÄSS § 11 BAU GB
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom - 15. 7. 1994
Az.: IV/34- 61 d 04/01 - Hofheim - 18
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
DARMSTADT, DEN
REGIERUNGSPRÄSIDENT

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEMÄSS § 12 BAU GB DURCH VEROFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM
HOFHEIM a. TS., DEN
Stadtrat