

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet, WA
 - MI Mischgebiet, MI
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,4
 - GFZ 1,0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,8
 - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - GH + 189,0 m ü. NN Gebäudehöhe, als Höchstmaß, z. B. 189,0 m ü. NN (Normalnull)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Offentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)
- Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 - Anzupflanzende Bäume, Mindestanzahl z. B. 3 Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
 - Besandsgebäude
 - Vermaßung, in Metern
 - +123,51 m ü. NN Höhe der Straßenlage in m ü. NN (Normalnull)

Art der Nutzung

GRZ	GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone Beispiel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Ausnahmevoraussetzungen können zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
 - Mischgebiete (MI)**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 4 und § 18 BauNVO und § 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)**
 - Zulässige Grundflächenzahl
 - Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4, für das Mischgebiet MI eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Flächen von Terrassen, Balkonen, Lichtschächten u. ä. sind in die zulässige GRZ miteinzurechnen.

- Überschreitungen der GRZ (GRZ 2)**

Baugebiet WA
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Geschossflächenzahl (GFZ)**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine GFZ von 1,0, für das Mischgebiet MI eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Garageschosse in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss**

Baugebiet WA und MI
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- Baugebiet WA**

Entsteht aufgrund der Hangneigung des Geländes ein Vollgeschoss als Garageschoss, kann die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss erhöht werden.
- Höhe baulicher Anlagen**

Baugebiet WA
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH), bezogen auf Normalnull (NN), gemäß Planeintrag festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
Die Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern (FD) bis zur Oberkante der obersten Attika gemessen, bei Satteldächern (SD) bis zum First.

Baugebiet MI
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) bezogen auf den unteren Bezugspunkt, gemäß Planeintrag festgesetzt.
Die Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern (FD) bis zur Oberkante der obersten Attika gemessen, bei Satteldächern bis zur Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum First. Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehwegunterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen längs vor der Gebäudemitte, auf der, der Verkehrsfäche zugewandten Seite. Aufgrund der topographischen Situation sind ausnahmsweise Abweichungen bis maximal 1,0 m vom unteren Bezugspunkt zulässig, wenn dies aus technischen, wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist.
- Baugebiete WA und MI**

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um bis zu max. 1,5 m überschritten werden.
Notwendige Aufzugsüberfahrten und technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 3,0 m mit einer max. Grundfläche von 15 m² überschreiten.
Überschreitungen der Gebäudehöhe durch mögliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie oder notwendige Aufzugsüberfahrten und technische Dachaufbauten müssen alleseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhöfen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m nicht überschreiten.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise o mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, jedoch maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie.
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.
- Überschreitung der Baugrenzen**

Baugebiet WA
Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenze zur Gebäudegliederung durch Vor- und Rücksprünge der Fassade jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Länge von 5,0 m zulässig.

Baugebiete WA und MI
Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, jedoch maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie.
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Tiefgaragen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 - Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhöfen sind nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht zulässig und nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen**
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationsschicht von mind. 60 Zentimeter Stärke, im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 80 Zentimeter Stärke zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
 - Befestigte Freiflächen**
Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserundurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserundurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.
Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.
 - Dachbegrünung**
Flachdächer sowie flachgeneigte mit einem Neigungswinkel bis zu 20° sind ab einer Dachfläche von 10 m² extern zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtdicke von mind. 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Dachterrassen, technische Ein- und Stützmauern und deren Zuwegung sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.
 - Vermeidungsmaßnahmen**
 - Zeitliche Beschränkung (Gehölzrodung und -rückschnitte)
Baumfällungen oder -rückschnitte und die Rodung der Gehölze müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. erfolgen.
 - Vorbenspezifische artenschutzrechtliche Prüfung
Bei der Entwicklung von Bauvorhaben im Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist (gemäß Artenschutzfachbeitrag) vorbereitend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.
- Ausgleichsmaßnahmen**

Anpflanzungen von künstlichen Nisthilfen
Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vögel und Sommerlebensräumen für Vögel- und Fledermausarten sind auf den Flurstücken Flur 31, 56/1, 57/1, 58/1, 59/1 und 127/3 (teilw.) bauseitig an den Gebäuden oder auch Neupflanzungen mindestens sechs künstliche Nisthilfen für Vögel sowie mindestens sechs Fledermauskästen (gemäß Artenschutzfachbeitrag) vorzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie im östlichen Bereich des Mischgebietes sind zur Vermeidung von Abwehransprüchen gegenüber gewerblichen Lärmmissionen mit Fenstern auszustatten, die nicht offen sind. Ausnahmsweise sind offene Fenster zulässig, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungsarbeiten geöffnet werden können. Die Belüftung muss über schalldämmte Belüftungs-einrichtungen gewährleistet werden, (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder Außenwand integrierter Schalldämmflügel). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
Alternativ dazu können für diese Räume auch offene Fenster vorgesehen werden, die mit einer feststehenden verglasten Vorsatzschale ausgestattet werden. Die Pegelminderung gegenüber dem freien Schalleintrag vor der Mitte des - hinter der Prallschleibe - geöffneten Fensters muss ≥ 8 dB(A) betragen.
 - Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 des Gutachtens unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:
Für Räume, deren regelmäßige Nutzung zum Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerparterres) entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie im östlichen Bereich des Mischgebietes: Lärmpegelbereich IV
Für die Schlafräume im weiteren Bereich des Mischgebietes: Lärmpegelbereich III
Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume im gesamten Bereich des Mischgebietes: Lärmpegelbereich III
Für alle schutzbedürftigen Räume im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes: Lärmpegelbereich II
Grundlage für die Berechnung sind die DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen bzw. deren Nachfolgenormen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Straßenbegleitende Bäume auf privaten Grundstücken**
Es ist gemäß Planeintrag die Mindestanzahl an straßenbegleitenden Bäumen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Es sind mindestens 2 straßenbegleitende Bäume der II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 cm pro Grundstücksgröße zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
*Beispiel: Grundstücksgröße 1.000 m²
GRZ II ohne Tiefgarage: 0,6
Nicht überbaut 600 m²
Davon 80% 400 m²*
 - Grundstücksfreiflächen**
 - Mindestens 90 % der gemäß Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Tiefgaragen sind hierauf anzuziehen.
*Beispiel: Grundstücksgröße 1.000 m²
GRZ II ohne Tiefgarage: 0,6
Nicht überbaut 600 m²
Davon 80% 480 m²*
 - Pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche einschließlich der nicht überbauten Tiefgaragen sind je 1 Baum II. oder III. Ordnung und ein heimischer Strauch oder eine freiwachsende Hecke unter Verwendung von geeigneten, naturnahen und gut durchlüfteten Bodensubstrat zu pflanzen und zu erhalten. Bäume gemäß Ziff. 8.1. können angerechnet werden.
 - Notwendige Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.
Anrechnung von Anpflanzungen:
 - Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
 - Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18-18 cm oder Obsthochstämme
 - Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm
 - Pflanzungen, die aufgrund der Hofheimer Stellplatzsatzung erforderlich sind
 - 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.
- AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN** (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))
 - Dachgestaltung** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 - Dachformen**
Es sind nur Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.
 - Staffelgeschosse**
Staffelgeschosse sind an den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudesseiten mindestens um 1,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Treppenhäuser sind von dem Rücksprung ausgenommen.
 - Fassaden** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalarange, RAL-Farbe 3001 Signarot, RAL-Farbe Nr. 4003 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalarblau, unzulässig.
 - Standflächen für Abfallbehälter, Einfriedungen und Stützmauern** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Standflächen für Abfallbehälter**
Abfallsammelanlagen sind zu begrünen oder einzuhäusen oder ins Hauptgebäude zu integrieren.
 - Einfriedungen, Hecken und Stützmauern**
Es sind nur offene Einfriedungen und Hecken zulässig. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, Hecken bis zu einer Höhe bis 1,80 m zulässig. Dabei ist ein 0,15 m hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt (Kleintierdurchlass) offen zu halten.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind in voller Höhe zu begrünen.
 - Aufschüttung und Abgrabung**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodulation sind zulässig.
 - Grundstücksfreiflächen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Grundstücksfreiflächen sind naturnah zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
 - Baugebiet WA**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung im Erdgeschossigen Bereich bis zu einer Anzeigefläche von 1,0 qm zulässig.

- Baugebiete WA und MI**

Unzulässig sind Werbeanlagen:

 - in Form von Blitzlichtern,
 - im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten,
 - als laufende Schriftbänder,
 - als projizierende Lichtbilder,
 - als speleotragende Schilder,
 - freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über Dach sowie
 - im Bereich verglaster Gebäudeteile.
 - Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus**

Es gilt die jeweils aktuell rechtskräftige Satzung der Stadt Hofheim am Taunus (Hessen) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder – Stellplatzsatzung, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.
Abweichend von § 2 Abs. 1 der Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge sind im WA und MI bei Eckgrundstücken über 50 m Länge der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise aufgrund der Topografie eine zweite Zufahrt mit bis zu 6,0 m Breite zulässig.
 - HINWEISE**
 - DIN-Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Hofheim am Taunus während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.
 - Artenschutz**

Verwendung von Vogelschutzgläsern
Beim Bau großer sowie insbesondere durchsichtiger Gebäude- oder Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend minimiert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an o.g. Gebäudeeilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrichungen, Siebdruck, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Ranklitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.
Naturnahe Gestaltung von nicht genutzten Flächen
Wo möglich sollte versucht werden, naturnahe Strukturen zu schaffen bzw. zu erhalten. Dies kann einerseits durch einen weitestgehend möglichen Erhalt von vorhandenen Gehölzen erfolgen oder durch die Wahl von heimischen Gehölzen bei der Neugestaltung der Freiflächen. Die Verwendung von fruchttragenden Arten kann hierbei eine Steigerung der Nahrungverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse bewirken. Auf Kleintier Freiflächen sollte auf das Aufbringen von nährstoffreichem Mutterboden verzichtet werden. Hier kann eine Selbstbegrünung erfolgen oder blütenreiche Saatmischungen regionaltypischer Arten angebracht werden. An den Gebäuden sollten Vogelnist- und Fledermausquartierkästen angebracht werden.
Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
Zur Außenbeleuchtung sollten generell Leuchtmittel verwendet werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. die deren Orientierung nicht erschweren. Zu verwenden sind möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte Lampen (bspw. LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von max. 4.100 K).
 - Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - Wasserrechtliche Regelungen**

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben ist der Niederschlagsabfluss ordnungsgemäß zu versickern, verrieseln, oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Für alle Flächen ist im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken auf denen das Niederschlagswasser anfallt zu versickern, soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist.
Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung von Gartenflächen wird empfohlen.
 - Schallimmissionschutz**
Durch die Festsetzung von Fenstern in den gekennzeichneten Bereichen, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht offenbar sind bzw. mit einer Vorsatzschale ausgestattet werden müssen, sollen im Hinblick auf die bestehende gewerbliche Nutzung im Gebäude Im Langgewann 7 Immissionsorte gemäß der Ziffer A.1.3. des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – ausgeschlossen werden.
- PFLANZLISTE**
 - Bäume**
 - Bergahorn
 - Acer Pseudoplatanus
 - Acer Platanoides
 - Hainbuche
 - Fagus Sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Prunus Avium
 - Tilia Cordata
 - Sträucher**
 - Feldahorn
 - Kornelkirsche
 - Corus Sanguinea
 - Corylus Avellana
 - Euonymus Europaeus
 - Ligustrum Vulgare
 - Schlehe
 - Hundsrose
 - Salix Caprea
 - Viburnum Opulus

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. I S. 201)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018, GVBl. S. 184, 188
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2019

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form Bürgerinformation am 05.11.2019

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.02.2020 bis 22.03.2020

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.02.2020 bis 22.03.2020

Auslegungsbeschluss am 02.09.2020

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.09.2020 bis 02.11.2020

Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 14.09.2020 bis 02.11.2020

Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtvorordnetenversammlung am 11.02.2021

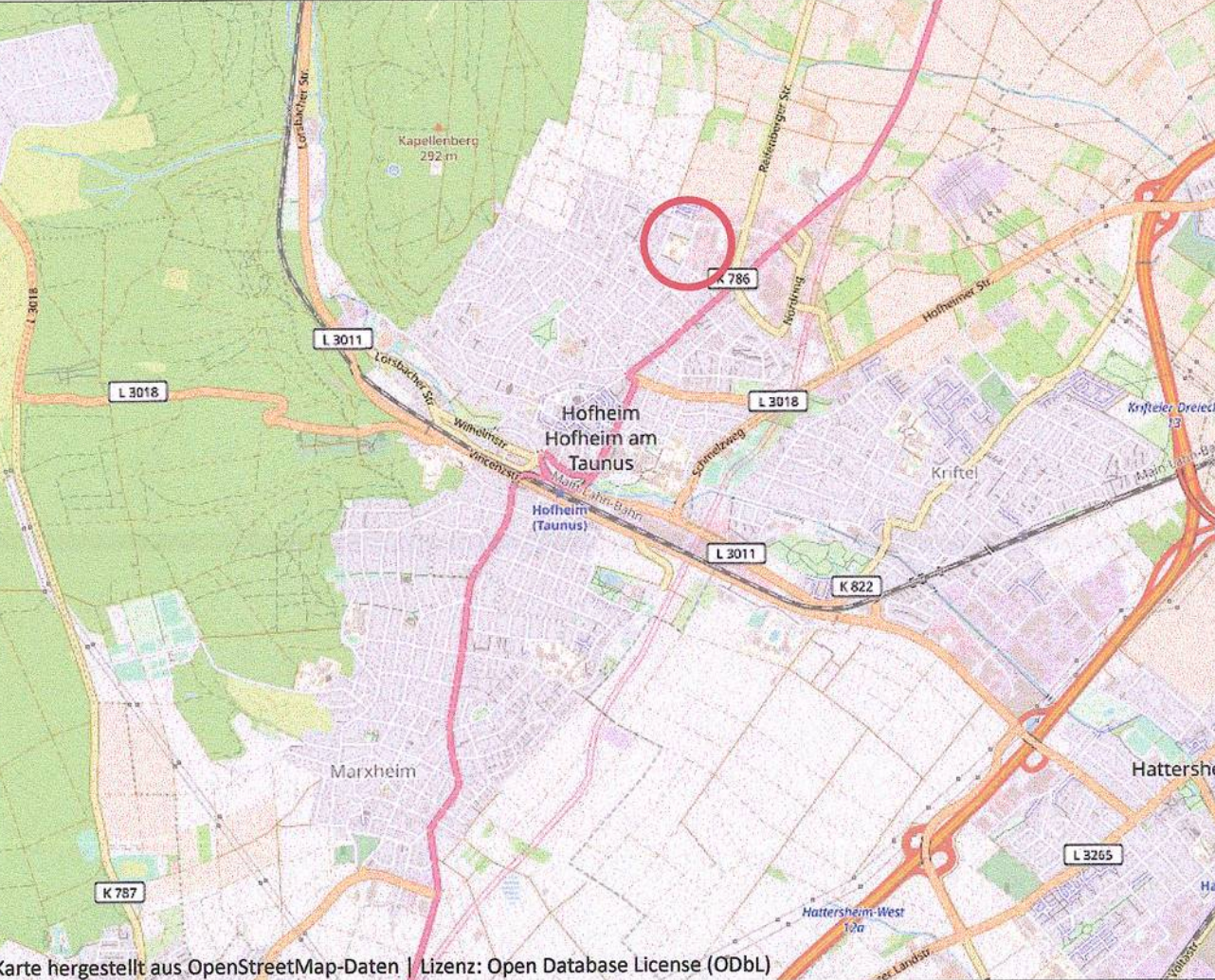
19. FEB. 2021
Datum
Ungeschrift
Erster Stadtrat

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Planhath unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtvorordnetenversammlung übereinstimmt

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: Oktober 2019

Bekanntmachung
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2021

19. FEB. 2021
Datum
Ungeschrift
Erster Stadtrat



HOFHEIM AM TAUNUS
Alles da, alles nah.

Kreisstadt Hofheim am Taunus
Bebauungsplan Nr. 146
„Im Langgewann III“

Maßstab: 1:1.000

planquadrat
Eiffers Geskes Krämer PartG mbB
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb
www.planquadrat.com

Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt