

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 LORSBACHTAL 1 - 1. ÄNDERUNG

STADT HOFHEIM AM TAUNUS

Teilbereiche der Fluren 58 und 59



ZEICHENERKLÄRUNG

- SO 4** SONDERGEBIET MIT ENTSPRECHEND FESTGESETZTEN NUTZUNGEN
- GRÜNFL. SPORT** GRÜNFLÄCHE SPORT
- II** ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE** BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- A** NEUANLAGE AUWALD
- B** HERRICHTUNG EINES GEBÄUDERESTES ALS HOHLBOCKTOPF
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG DES ZUSAMMENHÄNGENDEN ERLENBESTANDES IM BEREICH DES SCHWARZBACHS UND MÜHLGRABENS** BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG DES ZUSAMMENHÄNGENDEN ERLENBESTANDES IM BEREICH DES SCHWARZBACHS UND MÜHLGRABENS
- ZU ERHALTENDE LAUBBÄUME** ZU ERHALTENDE LAUBBÄUME
- ANZUPFLANZENDE LAUBBÄUME** ANZUPFLANZENDE LAUBBÄUME
- P** PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE STELLPLÄTZE
- LEITUNGSRECHT ZUKUNFTEN DES SCHWARZBACHVERBANDES** LEITUNGSRECHT ZUKUNFTEN DES SCHWARZBACHVERBANDES
- FÜHRUNG DES VORHANDENEN GRUPPENSAMMLERS** FÜHRUNG DES VORHANDENEN GRUPPENSAMMLERS
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES** GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- VORHANDENE GEBÄUDE** VORHANDENE GEBÄUDE
- BÖSCHUNG** BÖSCHUNG
- BACHLAUF-WASSERFLÄCHE** BACHLAUF-WASSERFLÄCHE
- FLUR** FLUR
- FLURSTÜCK** FLURSTÜCK
- VORAUSSICHTLICHE GRENZE DES ÜBERSCHWEMMUNGSBIEGEBIETES (NOCH IN FESTSTELLUNGSVERFAHREN) HQ 100 WASSERTIEFE CA. 40 CM** VORAUSSICHTLICHE GRENZE DES ÜBERSCHWEMMUNGSBIEGEBIETES (NOCH IN FESTSTELLUNGSVERFAHREN) HQ 100 WASSERTIEFE CA. 40 CM

Maßstab 1:1000

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB vom 27.08.1997 in derzeit geltender Fassung

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das **Sondergebiet SO 4 „Gebiet für Hotel“** dient der Unterbringung und Erweiterung eines das Wohnen nicht wesentlich störenden Beherbergungsbetriebs mit Restaurant, Tagungs- bzw. Konferenzräumen sowie den für die genannten Nutzungen jeweils notwendigen Stellplätzen. Zulässig sind: Hotel mit Restaurant. Die Anzahl der Hotelbetten wird auf maximal 90 und die Anzahl der Hotelzimmer auf maximal 60 beschränkt. Die Größe von Tagungs- bzw. Konferenzräumen wird auf insgesamt maximal 340 m² beschränkt.
 - 2.2 Grundfläche (GR) Hotel: Die max. GR ist gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen.
 - 2.3 Die festgesetzte „**Grünfläche Sport**“ dient der Unterbringung von Tennis-Freiplätzen. Zulässig sind: Tennis-Freiplätze mit notwendigen Dusch- und Umkleeeinrichtungen. Grundfläche der Tennis-Freiplätze: max. 2030 qm
 - 2.4 Stellplätze: Stellplätze incl. der notwendigen Zufahrten sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen GR durch Stellplätze incl. Zufahrten ist gem. §19 (4) S. 3 bis zur vollständigen Ausnutzung der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
 - 2.5 Geschossigkeit: II zulässige Vollgeschosse
 - 2.6 Höhenlage: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird mit mindestens 0,15 m über dem Niveau des voraussichtlichen Überschwemmungsbereiches bei 100-jährigen Hochwassern festgesetzt. Darüber hinaus sind zum Schutz von Bauwerken geeignete bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.
 - 2.7 Innerhalb des im Plan besonders gekennzeichneten Überschwemmungsbereiches des Schwarzbachs bei 100-jährigen Hochwassern ist eine Unterkellerung nicht zulässig.
3. **Flächen für das Anpflanzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - 3.1 Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch Neupflanzung von Arten der Artenverwendungsliste 1 zu ersetzen. Mindestpflanzgröße Hochstamm, 4 x v, 20/25 cm.
 - 3.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und zu pflegen. Eventuell erforderliche Nachpflanzungen nur mit Arten gemäß Artenverwendungsliste 3.
 - 3.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als dreireihige Laubholzhecke gemäß Artenverwendungsliste 2 anzulegen und zu entwickeln. Mindestpflanzgröße Heckenpflanzen, 2 x v, 100-125 cm, je Reihe 3-4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind so zu entwickeln, daß sie spätestens 3 Jahre nach Begründung eine Breite von 3 m und eine Höhe von 2,5 m erreicht haben und sind in dieser Mindestbreite und -höhe dauerhaft zu unterhalten. Nach der Anwachsphase dürfen Heckenabschnitt und sonstige Rückschnitte nur im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 15. März durchgeführt werden. Vorhandene Abschnitte mit Ahorn-Abpflanzungen dürfen erhalten werden.
 - 3.4 Im Bereich von Stellplatzflächen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum gemäß Artenverwendungsliste 1 mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße Hochstamm, 4 x v, 20/25 cm. Vorhandener Bestand wird angerechnet. Unabhängig von der Stellplatzzahl sind in den „Bereichen für die Anlage von zusätzlichen Stellplätzen“ mindestens 10 Bäume zu pflanzen.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - 4.1 Die im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzte Fläche ist als vorwiegend auwaldartiger Gehölzkomplex mit randlich angrenzenden Böschungsgehölzen zu erhalten sowie in Teilen neu anzulegen und zu entwickeln.
 - 4.2 Im Teilbereich A sind als naturschutzrechtliche und wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme die im Zuge der Errichtung eines Tennisplatzes aufgetragenen Materialien zu entfernen. Dabei entstehende Bodenmulden sind gezielt zu erhalten. Nach Abtransport der o.g. Materialien sollen eventuell an die Oberfläche tretende alte Gebäudefundamente mit einer im Mittel 10-20 cm mächtigen Schicht von Mutterboden überdeckt werden. Bodenmulden sollen dabei nicht verfüllt werden. Die derart vorbereitete Fläche ist mit Erle (90 %), Esche und Stieleiche (je 10 %) aufzuforsten. Details der Aufforstung sind mit dem Forstamt Hofheim abzustimmen. Die Maßnahme dient auch der Schaffung zusätzlicher Retentionsflächen.
 - 4.3 Im Teilbereich B soll der in einem Gebäuderest vorhandene Raum zugemauert werden. Vorher soll im Inneren eine Lage Hohlblocksteine so aufgeschichtet werden, daß die Hohlräume der Steine in das Innere des Raumes weisen. Die Türöffnung soll so zugemauert werden, daß in Bodenhöhe ein ca. 20 cm hoher Spalt erhalten bleibt. Im Bereich der Fensteröffnung soll eine etwa 15 x 15 cm große Öffnung erhalten bleiben. Ein auf dem Gebäuderest befindliches verzinktes Metallgeländer ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu erhalten. Es ist zur besseren landschaftlichen Einbindung braun zu streichen. Ein weiteres Metallgeländer im Bereich eines alten Treppenaufganges ist zu beseitigen.
 - 4.4 An geeigneten Bäumen im Areal des Plangebietes sollen 10 Fledermauskästen als Beitrag zum Artenschutz und zur biologischen Schädlingsbekämpfung angebracht werden.
 - 4.5 Die Außenbeleuchtung ist so zu wählen, dass negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten minimiert werden. Es dürfen nur Niedrigdruck- Hochdrucklampen verwendet werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn Beleuchtungsanlagen zur Verfügung stehen, die wissenschaftlich anerkannt einen gleichwertigen oder besseren Schutz nachtaktiver Insekten bewirken. So genannte Skybeamer sind ausgeschlossen

Baurechtliche bzw. wasserrechtliche Festsetzungen

1. **Eingrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
Die nicht bebauten sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der Fläche sind dabei Sträucher oder Kleingehölze anzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu mindestens 50 % der Artenverwendungsliste 3 zu entnehmen.
2. **Regenwasserrückhaltung (§ 51 Abs. 3 HWG)**
Das anfallende Niederschlagswasser des neu zu errichtenden Baukörpers ist in eine Zisterne zu leiten. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Freiflächenbewässerung) ist vorzusehen.
3. **Befestigung von Stellplätzen und Verkehrsflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Kraftfahrzeugstellplätze sind mit wassergebundener Decke anzulegen. Die Befestigung neu anzulegender Zufahrten zu Stellplätzen und Gebäuden ist mit wassergebundener Decke oder breittüftigem Pflaster mit einer Fugenbreite von 2-3 cm herzustellen.
4. **Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Die Fassaden der einzelnen Baukörper sind einheitlich anzulegen. Es dürfen nur helle bis dunkle Beige- und Brauntöne verwendet werden.

Hinweise:

1. Der im Plan gekennzeichnete voraussichtliche Überschwemmungsbereich wird im 100-jährigen Hochwasser um bis zu 40 cm überschwert. Innerhalb dieses Bereiches sind zum Schutz von Bauwerken mit der unteren Bauaufsichtsbehörde geeignete bauliche Maßnahmen abzustimmen und umzusetzen.
2. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten gefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Main-Taunus-Kreises zu benachrichtigen.
4. Als Beitrag zur Erhaltung der Fledermäuse sind 10 Fledermauskästen an Bäumen anzubringen.

Artenverwendungslisten

- Artenverwendungsliste 1**
Bäume
Mindestpflanzgröße Hochstamm, 4 x v, 20/25
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Artenverwendungsliste 2**
Gehölze für die Neuanlage von Laubholzhecken
Verpflanzte Heckenpflanzen; Mindestpflanzgröße 2 x v; 100-125
- | | |
|------------------|--------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
- Artenverwendungsliste 3**
Gehölze für sonstige Anpflanzungen
- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus laevigata | Zweigriffiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |

| | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|
| <p>Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.1. Jan. 2007</u> Az.: Amt für Bodenmanagement Limburg Außenstelle Hofheim</p> <p>Im Auftrag Bretschneider Vermessungsdirektor Bretschneider</p> | <p>Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt Bürgermeisterin</p> | <p>Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 03.11.1999 und Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.02.2005</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 14.02.2005</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 28.02.2005 bis 29.03.2005</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 04.04.2006</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> |
| <p>Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 15.03.2006 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 21.04.2006 in der Zeit vom 02.05.2006 bis 02.06.2006</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Erneute Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 3 BauGB mit Anschreiben vom 20.10.2006</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Erneute Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung, Umweltbereich sowie wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 11.10.2006 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 13.10.2006 in der Zeit vom 23.10.2006 bis 23.11.2006</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 2.8. DEZ. 2005</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 2.8. DEZ. 2005 beschlossen.</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> | <p>Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 1.9. JAN. 2007</p> <p>Hofheim am Taunus, den <u>1.6. JAN. 2007</u></p> <p>Bürgermeisterin</p> |

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 LORSBACHTAL 1 1. ÄNDERUNG STADT HOFHEIM AM TAUNUS

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005, in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005, durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 06.05.2005.

