

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

GEMARKUNG HOFHEIM a.Ts. TEILE DER FLURE 16 u. 17 DISTRIKTE A u. C

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem neuesten Stand übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den 10. April 1997
Der Landrat des Main-Taunus-Kreis

Am Auftragsgeber
Lohr
Verwaltungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauB in der Fassung vom 08.12.86...
vom Stadtbaumeister der Stadt Hofheim am Taunus

Aufstellungsbescheid der Stadtverordnetenversammlung des Main-Taunus-Kreis, Hofheim am Taunus, den 09.09.97

Bekanntmachung des Aufstellers des Bebauungsplans Nr. 61 Abs. 2 BauB durch Hofheim am Taunus, den 02.11.97

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Planung und Planfestsetzung gem. § 2 Abs. 5 BauB mit Hofheim am Taunus, den 02.11.97

Beteiligung der Bürger an Planung und Planfestsetzung gem. § 2 Abs. 2 (2-5) BauB durch Hofheim am Taunus, den 02.11.97

Offenlegung der Planentwürfe zur öffentlichen Berichtigung gem. § 3 Abs. 2 BauB durch Hofheim am Taunus, den 02.11.97

11. Sitzung gem. § 10 BauB beschlossene in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.97

Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauB wurde durchgeführt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans gem. § 12 BauB durch Hofheim am Taunus, den 02.11.97

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 23.7.1997
Az: W 04-6/104/97-Hofheim-36
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Rechtskräftig am 9.8.97

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen folgende Vorschriften:

- PLANNRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAUGESTZBUCH**
BAUW IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 IN VERBUNDHANG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -BAUNVO- IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (SGBL I. S. 132), beides zuletzt geändert durch Investitions-lichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (SGBL I. S. 466)
- Bauliche Nutzung (Art, Maß, Bauweise)**
1.1. Art d. baul. Nutzung Maß d. baul. Nutzung Bauweise (§ 16 - 21 BauVO) (§ 11 - 5 BauB)
- Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung** (§ 9 (1) Nr. 2 BauB)
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen hat gem. Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.
- Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauB**
Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzuwendenden Flächen im Sinne des § 10 (1) HGO eine mind. 0,60 m dicke Erdabdichtung erhalten, die eine Begrünung ermöglicht.
- Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauB**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist bei Neubau- oder Erweiterungsbauten über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zur Aufnahme von Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zu leiten.
Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen.
- Restriktionen Gebäudeansammlungen und größere Fensterlose Fassadenflächen**
Kletterhilfen müssen ausreichend dimensioniert und den Anforderungen der jeweiligen Planzoneart angepaßt sein.
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO**
Zustimmen der Allgemeinheit wird auf dem Grundstück 176/1 (Bürgerstr. 19) sowie auf den Grundstücken 209/30, 209/29, 209/28, 209/27, 209/26 (Klosterstr. 7-12) ein Grünraum entsprechend der zeichnerischen Festlegung jeweils für die Höhe des Erdgeschosses.
- Zustimmen der Grundstücke 180/1, 181, 182, 136/7, 132/6, 288/3, 136/9 und 138/4** wird ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück 184/7 und 209/6 entsprechend der zeichnerischen Festlegung festgesetzt.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauB)
Die durch planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und zu unterhalten.
Es sind nur folgende Bäume in Straßenraum zulässig:
- Robilthandweide (Aesculus carnea)
- Rotahorn (Quercus rubra)
- Robilia pseudo "Monophylla"
- Corylus colurna (Korbhainbuche)
- Platane - Platanus acerifolia
- Kaiserlinde - Liriodendron chinensis
- Rotkorn - Crataegus laevigata
- Pauls Engelhölzchen - Pyrus callidifolia
Im Bereich der Verkehrsflächen sind die eingetragenen Standorte unverrückbar. Pflanzungen hier sind besonders bevorzugt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGESTZBUCH**
BAUW IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 IN VERBUNDHANG MIT § 9 (7) HGO VOM 20.12.1993 (SGBL I. Nr. 22 S. 455 f.)
- Höhenlage der Gebäude**
Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Erdgeschossfußböden im Mittel max. 0,30 m über der Straßenhöhe liegen. Boden des Gebäudes oberhalb liegt als die Straßen- oder Erdgeschossfußböden max. 0,3 m über dem Flächenmittel anzunehmen, das aus den Höhenlinien und den seitlichen Grundstücksgrenzen gebildet wird.
- Eingrünung** (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HGO)
2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksflächen - im Sinne des § 20 (1) HGO sind mit mind. 50 % Bepflanzung zu versehen.
2.2. Es sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden.
Der Anteil der Bepflanzung darf 20 % der Neupflanzung nicht überschreiten.
- Andere Gestaltung**
Als Dachform ist in allen Baugebieten, bis auf die Baugebiete FG 2 u. 5, nur das Satteldach zulässig.
Die Dachneigung wird in den Baugebieten WB 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17 und FG 1 u. 2 mit 50 Grad - 60 Grad in den Baugebieten WB 1, 2, 12, 13, 14, 15, MK 1 u. FFG 5 mit 45 Grad - 55 Grad und in den Baugebieten WB 3 mit 45 Grad - 50 Grad festgesetzt.
Ausnahmen können Hausrückseiten in den Baugebieten WB 1, 2, 3, MK 1 und FFG 5 zugelassen werden.
Die Schrägfläche zwischen Hausrückseite und oberer Dachfläche muß mind. 0,50 m hinter der Außenkante Außenwand zurückliegen.
Nur unregelmäßige Bauteile und Garagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.
Bei der Festsetzung II muß sich das II. Vollgeschoss, bei der Festsetzung III muß sich das III. Vollgeschoss und bei der Festsetzung IV muß sich das IV. Vollgeschoss im Dachraum befinden.
In den Baugebieten WB 12, 13 und 14 sind Flachdächer nur für die entsprechend gekennzeichneten Gebäude zulässig.
In Abweichung von der Gestaltungssetzung wird festgesetzt:
Dachziegel sind in den Baugebieten WB 12, 13, 14, MK 1 und FFG 2 u. 5 bei einer Höhe von 1,0 m zulässig.
In den Baugebieten WB 1, 2, 3, 12, 13, 14, 15, MK 1 u. FFG 5 sind oberhalb des III. Vollgeschosses und in den Baugebieten WB 1, 2, 3, MK 1 und FFG 5 oberhalb des II. Vollgeschosses keine Drempel zulässig.
Fenster ohne Sprösselung sowie liegende Dachflächenfenster jedoch nur max. 4 Stück je Deckseite auf einer Länge von 16,00 m Gebäudetransversal sind in den Baugebieten WB 1 und 2 zulässig.
Inneweit erfährt die Gestaltungssetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.1993 eine Änderung.
- Höhe und Traufansatz** sind durch Mauern, Holzwände oder geschlossene Holztraufanlagen einseitig oder örtlich im Straßenraum abzugrenzen.

Auf die Ziffer 3,0 der baurechtlichen Vorschriften wird besonders hingewiesen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WB III	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,6 (16)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
g 50°-59°	BAUWEISE	DACHNEIGUNG
WB	BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4a BauVO)	
KB	KERNGEBIET (§ 7 BauVO)	
FL	FLÄCHE FÜR GEMEINDEGARTEN (§ 9 (1) NR. 5 BauB)	
-----	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauB) UND § 16 ABS. 5 BAUVO	
*****	ABGRENZUNG VON FLÄCHEN SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR. 1 BauB)	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 16 ABS. 2 NR. 3 u. § 20 BauVO)	
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 16 ABS. 2 NR. 3 u. § 20 BauVO)	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 19 BauVO)	
16	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 (1) NR. 1 BauB u. § 20 BauVO)	
-----	BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BauB u. § 23 BauVO)	
-----	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, FIRSTRICHTUNG DER DÄCHER (§ 9 (1) NR. 2 BauB)	
FLD	FLACHDACH (§ 118 ABS. 1 NR. 1 u. 2 HGO)	
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BauB u. § 22 BauVO)	
16a	OFFENE BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BauB u. § 22 BauVO)	
▲	FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE (§ 9 (1) NR. 4 BauB)	
▲	EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE (§ 9 (1) NR. 4 BauB)	
-----	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, STRASSENABGRENZUNGSLINIE, FUSSGÄNGERBEREICH (§ 9 (1) NR. 11 BauB)	
-----	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) NR. 11 BauB)	
-----	ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERÜHRENDE MASSIVMAßN	
-----	FUSSGÄNGERBEREICH	
-----	FUSS- UND RADWEG	
-----	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
-----	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE (§ 9 (1) NR. 15 BauB)	
-----	ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25 BauB)	
-----	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25 BauB)	
-----	MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BauB)	
-----	BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE	
-----	TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauB)	

PLANZEICHEN MIT HINWEISCHARAKTER

-----	GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
-----	EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGESTZBUCH)
-----	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGESTZBUCH)
-----	FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
-----	FLURGRENZE
-----	VERMESSUNG IN METERN
-----	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUSNUMMERN
-----	WASSERRINNE - / SPIEL