

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (RdM. I, S. 241 f.), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 21.12.2008 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 in der derzeit geltenden Fassung.
  1. **Bauliche Nutzung (Art, Maß, Bauweise)**
    - 1.1. **Art der baulichen Nutzung**  
Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) § 4a BauNVO.  
Gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Bereiche des Industriegebietes sind.  
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können  
- und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
    - 1.2. **Festsetzung nach § 12 Abs. 4 BauNVO**  
Im WB 4 sind im Erdgeschoss nur Garagen und zugehörige Nebenanlagen (Garagegaragen) zulässig.
    - 1.3. **Festsetzung nach § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO**  
Im WB 3 und 4 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig (Ausnahme: siehe 1.3.1).
    - 1.3.1. **Festsetzung nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO**  
In den Baugebieten WB 3 und 4 sind für die Blockbebauungen entlang der Hauptstraße und der Zehlfelder Straße die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:  
- Läden  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Geschäfts- u. Bürogebäude  
im 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.
    - 1.4. **Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO**  
Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche einer Tiefgarage nicht mitzurechnen.
    - 1.5. **Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 20 BauNVO**  
WB 3 und 4 III höchstens I Vollgeschoss  
WB 3 und 4 III höchstens II Vollgeschoss  
Auf die Ziffer 2.0 der baurechtlichen Vorschriften wird besonders hingewiesen.
    - 1.6. **Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 18 BauNVO**  
Baugebiet Höchstgrenze der Traufhöhe 8,00 m (bei Festsetzung für die Blockbebauung entlang der Hauptstr. und Zehlfelder Str.)  
Bei Gefälle im Terrain gilt die mittlere Traufhöhe.  
(Traufhöhe ist die Höhe gemessen von CN natürlichem Gelände im Mittel bei zum Schnittprofil der Außenwand mit der Dachhaut).  
1.6.1. Die Firste der Innenblockbebauungen dürfen die vorh. Firsthöhe der Turmhalle (= 152,50 m ü. NN) nicht überschreiten.
    - 1.7. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Für die Planbereiche WB 3 und 4 wird gemäß § 22 Abs. 1 u. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
  2. **Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen hat gem. Planbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.
  3. **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme der notwendigen Fluchtstoppentürer Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO anzulassen.
  4. **Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
    - 4.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der bebauten Fläche zulässig; insbesondere aber in der ausgewiesenen Fläche innerhalb der TGA.
    - 4.2. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  5. **überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
    - 5.1. In den Baugebieten WB 3 und 4 wird für die Bauzeilen entlang der Haupt- und Zehlfelder Straße gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt, dass die Baulinie bzw. Baugrenze zum öffentlichen Raum hin in den Obergeschossen bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m und über eine Breite von max. 40% je Baukörper ausnahmsweise überschritten werden kann.
    - 5.2. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die Bauzeilen entlang der Hauptstraße eine Überschreitung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - oberhalb des I. Vollgeschosses durch z.B. Terrassen, Balkone, Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 60% je Baukörper als Ausnahme zulässig ist.
    - 5.3. Weiterhin wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Baugrenzen der Innenblockbebauungen um jeweils 0,50 m für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden dürfen.
  6. **Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Flurstücken 184/3, 186/1, 822/187, 167/1, 201/2 entsprechend der zeitlichen Festlegung jeweils für die Höhe des Erdgeschosses festgesetzt. Die genaue Lage der Wegfläche wird erst im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauantragsgenehmigungen bestimmt.
  7. **Immissionschutz**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die dem Blockinnerbereich zugewandten Außenwände des Erdgeschossigen Garagenschosses ohne Öffnungen herzustellen sind. Beibehaltungseinrichtungen sind so anzuordnen, dass Luftströmungen der umliegenden Wohnnutzungen über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinaus vermieden werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind in den Blockinnerbereichen einzuhalten.
- II. Baurechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9(4) BauGB in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 81, Abs. 1, 3, 4 und 5 HBO vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) in der derzeit geltenden Fassung.
  1. **Eingrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 6 HBO)**
    - 1.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksflächen - im Sinne des § 8 (1) Hess. Bauordnung sind zumindest 60 v. H. grünhergestellt anzulegen und zu unterhalten.
    - 1.2. Es sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzenarten wie z.B.: Sträucher (1 - 7 m)  
Felsenbirne - Berberitze - Buchsbaum - Hartriegel - Zwergmispel - Pfaffenblüthe - Wildwacholder - Liguster - Heckenrose - Schwanzel - Bläublühler - Schwarze Johannisbeere - Rote Johannisbeere - Kirschrose - Hundrose - Heckenrose - Blauweissdorn - Chrysanthe - Aschweide - Lavendelrose - Purpurweide - Korweide - Voller Schneeball - Rotweissdorn - Beerenrose - Schwarzerdbeer - Ginster - Seibaldbeere - Deutscher Ginster - Beharmer Ginster - Fächerdistel - Weinstock - Kratzweide - Brombeere - Himbeere - Fäldhorn - Halbtanne - Korbweide - Roter Hartriegel - Haselnuss - Weißdorn - Schlehe - Schwarzer Holunder - Kreuzdorn - Wild-Flieder - Steinweissel - Kletterpflanzen  
Waldrebe - Efeu - Wald-Gelbstäuel - Anemone Bergrebe - Wilder Wein - Stachelbeere  
Bodendecker  
Efeu - Kleines Immergrün zu verwenden.  
Der Anteil der Nadelgehölze darf 20% der Neupflanzung nicht überschreiten.
    - 1.3. Zusammenhängend geschlossene Außenwände von mehr als 40 m sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, daß die Begrünung bautechnisch bedenklich ist. Kletterpflanzen müssen ausreichend dimensioniert und den Erfordernissen der jeweiligen Pflanzensart angepasst sein. Pro Fl. ist mind. eine Pflanze einzusetzen.
  - 2.0. **Äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Als Dachform ist in den Baugebieten WB 3 und 4 nur das Satteldach zulässig. Die Dachneigung für die besonderen Wohngebiete wird auf 47 Grad - 50 Grad festgesetzt.  
Im Bereich der festgesetzten I-geschossigen Bebauung ist auch ein Flachdach zulässig, das extern zu begrünen ist.  
Bei der Festsetzung III- muss sich das III. Vollgeschoss im Dachraum befinden.  
Für die äußere Gestaltung, Stellung und Gliederung der Baukörper gelten für den gesamten B-Planbereich die Festlegungen der Gestaltungssatzung außer den §§ 3.4.5 und 6 in der jeweils geltenden Fassung.  
In Abweichung von der Gestaltungssatzung sind zulässig:  
Erforderliche Vor- und Rücksprünge von Gebäuden über 15 m Länge erhalten keine mittliche Begrenzung (§ 2.1).  
Hintergebäude dürfen Vordergebäude überragen (§ 2.2).  
Flachdächer für untergeordnete Bauten, Anbauten und I-geschossige Nebenbauten z.B. TGA-Einfahrten (§ 7.1).  
Dachziegel mit einer Höhe von 1,20 m (§ 7.1).  
Giebeln mit einem Flächendachfenster und lediglich Dachflächenfenster (§ 7.4).  
Die Anzahl der Giebeln u. Dachflächenfenster wird auf max. 6 Gr. je Reihe (Ebene) pro Dachfläche für eine Gebäudeteil von 15,0 m begrenzt (§ 7.4).  
Dachgärten und Zwergebauwerke dürfen in der Summe 60% der Gebäudfläche je Seite betragen.  
Abstände mind. 1,20 m von Giebeln und Kehlen und 1,00 m zueinander.  
Zwischenbühnenartige Giebel/Dachaufbauten, die flächenbündig mit der Außenfassade liegen (§ 7.4).  
Dachschneisen ohne mittliche Festsetzung in Anzahl und Breite (§ 7.5).  
Begrünungen dürfen die anschließende Dachfläche überragen (§ 7.5).  
Ausführung der Frei- und Eingangsreppen auch in Betonwerkstein. (§ 10.3)  
Insoweit erfährt die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.1981 eine Änderung.
  - 3.0. **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig und dürfen nicht größer als 1,5 m sein.  
Ausnahmen können bei Anlagen aus profilierten Einzelbuchstaben und/oder Symbolen zugelassen werden.
  - 4.0. **Befestigung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**  
Für Kraftfahrzeugstellplätze ist generell die Verwendung von begrüntem Befestigungssystemen wie Pflastersteinen, Pflastersteinen o.ä. vorzuziehen.
  - 5.0. **Befestigung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**  
Im Bereich der Grundstücksflächen ist bei Befestigung ausschließlich auf die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien in der Höhe von max. 40% der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasenpflaster, wasserundurchlässiges Verbundpflaster oder wassergebundene Decks.  
**HINWEISE:**  
III. Auf die Gestaltungssatzung für die Altstadt Höhen wird ausdrücklich hingewiesen.  
IV. Regenwasserabfuhr  
Als Maßnahme zum Schutz der Landschaft wird empfohlen: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem auf dem Grundstück gezielte Zisternen zu leiten.  
Das Fassungsvermögen muss mindestens 13,5 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen.  
Die Entnahme von Brauchwasser (Griffenbewässerung, Toiletenspülung, etc.) ist zulässig und erwünscht.  
V. Für das Grundstück Hauptstraße 1 (Flurstück 185/1) besteht eine Eintragung im Altlasteninformationssystem-ALTISS. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BImSchG liegen nicht vor. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine eventuelle Sanierungsnotwendigkeit in Bezug auf die geplanten Nutzungen zu prüfen und ggf. durchzuführen. Es ist verstärkt auf Bodenverunreinigungen zu achten. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Main-Taunus-Kreises zu benachrichtigen.  
VI. Wenn bei Erdarbeiten Bodenarbeitsmittel bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalschutz, Archäologische Dienststelle, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1. **Planzeichenerklärung**
  1. **Nutzungsschablonen**

WB	III	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
g	47°-50°	Bauweise	Dachneigung
  2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - 2.1. **Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
1. Änderung (Rechtskraft 22.05.1998)  
2. Änderung
    - 2.2. **Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung**  
WB 1
    - 2.3. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 und Bau NVO)**  
WB  
besonderes Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
    - 2.4. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17 u. 19-21 Bau NVO)**  
0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
III Zahl der Vollgeschosse (mindestens II, höchstens III Vollgeschosse)
    - 2.5. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 Bau NVO)**  
g geschlossene Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Abgrenzung von Flächen sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen  
Stellung der baulichen Anlagen
    - 2.6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
TGA Fläche für Tiefgarage  
EGG öffentliche Parkgarage im Erdgeschoss  
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage  
Einfahrtsbereich für Tiefgarage und öffentliche Parkgarage
    - 2.7. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie / Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
öffentliche Parkfläche  
Fußweg  
mit Geh- und Leitungsrecht zu betastende Fläche für die Allgemeinheit  
verkehrsberuhigter Bereich
    - 2.8. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Anpflanzung sowie Erhaltung von Bäumen
3. **Zeichen der Katastergrundlage**

Fl. 16	Flurnummern
201/2	Flurstücksnummer
///	Flurstücksgränze
□	Gebäude vorhanden
4. **Planzeichen mit Hinweischarakter**

+	Vermaßung in Meter
□	Fläche für ausschließliche Wohnbebauung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den **01. Feb. 2008**  
Amt für Bodenmanagement Limburg  
Außenstelle Hofheim

Im Auftrag Bruno  
Vermessungsdirektor

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2008 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus.  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom **08.09.2008**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom **09.03.2008**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **03.03.2008** durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom **13.03.2008** bis **10.04.2008**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **24.09.2004**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom **11.10.2008** nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **19.01.2009** in der Zeit vom **29.01.2009** bis **02.03.2009**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom **19.12.2007**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 9 HBO in der Stadtverordneten - Versammlung vom **19.12.2007** beschlossen.  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **09.02.2009**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

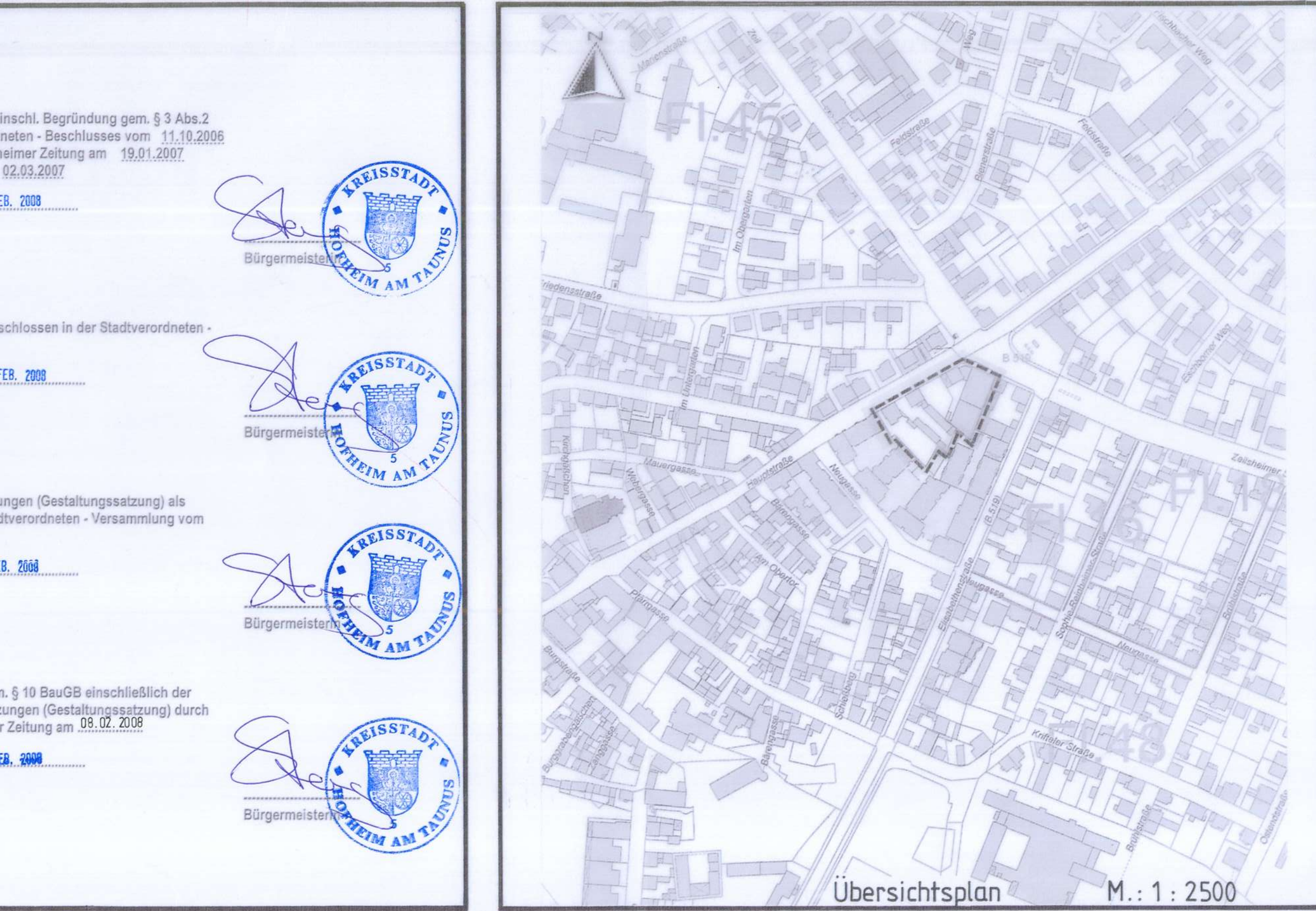
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **24.09.2004**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom **11.10.2008** nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **19.01.2009** in der Zeit vom **29.01.2009** bis **02.03.2009**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom **19.12.2007**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 9 HBO in der Stadtverordneten - Versammlung vom **19.12.2007** beschlossen.  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am **09.02.2009**  
Hofheim am Taunus, den **04. Feb. 2008**



# BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „NÖRDLICH DER NEUGASSE“

## 2. ÄNDERUNG

### DER KREISSTADT HOFHEIM AM TAUNUS

#### GEMARKUNG HOFHEIM TEILE DER FLUR 16

Übersichtsplan M.: 1:2500