

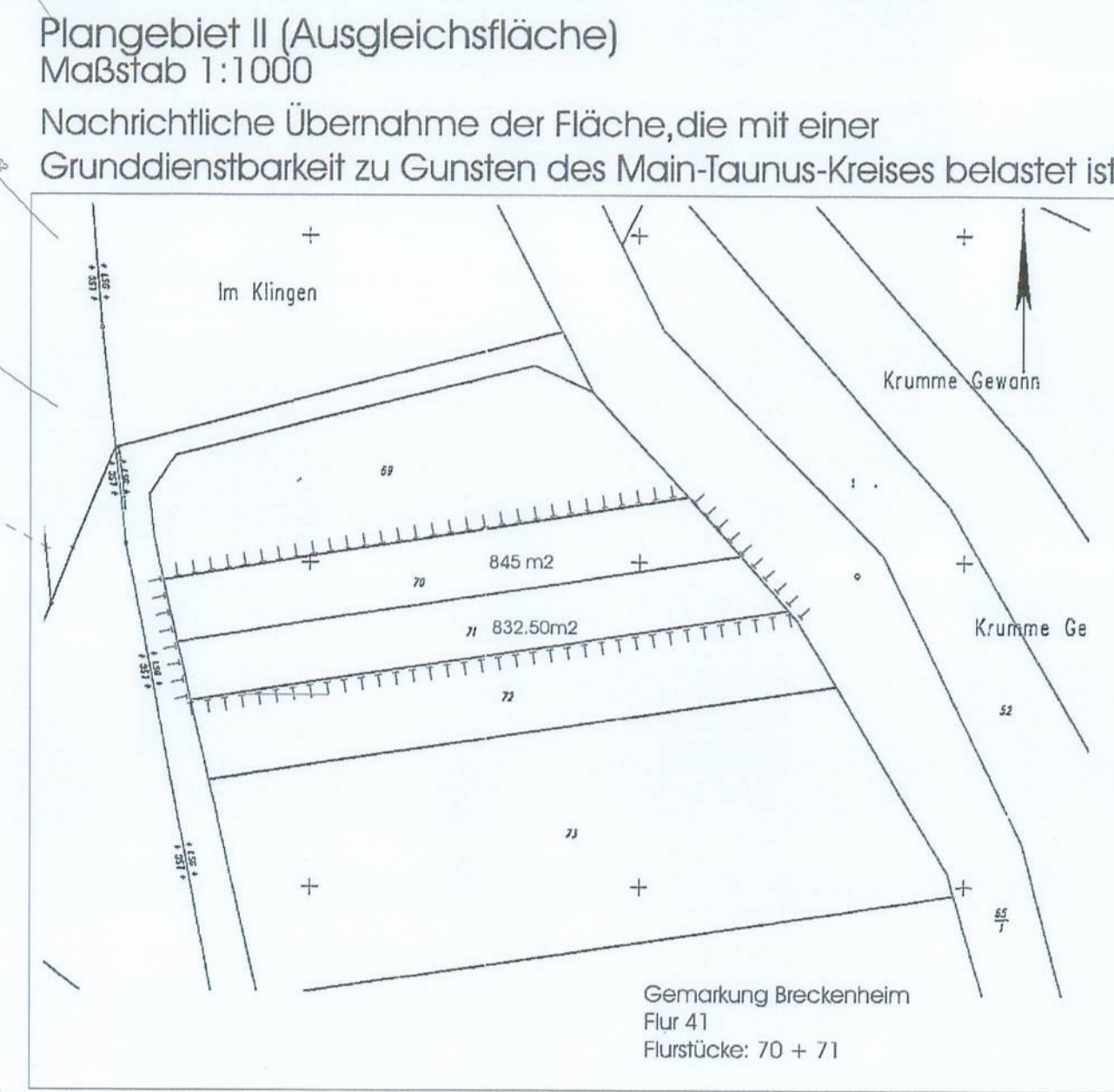
## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9-3 DER STADT HOFHEIM AM TAUNUS STADTTEIL WILDSACHSEN

Plangebiet I

Maßstab 1:500



- Zeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB
  - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
  - II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
  - △ Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
  - 0,30 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - SD, PD Satteldach, gegeneinanderversetztes Pultdach (§ 6 HGO)
  - 15°-35° Dachneigung (§ 6 HGO)
  - ↔ Firstrichtung
  - V Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - 5,31 Flurstücknummer, nichtrichtlich
  - Pflanzbeete im Straßenraum
  - A Grundstückskennzeichnung
  - Hinweis: vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 260 Höhenlinie über NN



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom April 1999.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, 5528-1 S. 532  
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, OVB1, 1 S. 534  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1994.  
Stand: 18. Juli 2002

Teilliche Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9-3 der Stadt Hofheim, Stadtteil Wildsachsen

- A. Planungsziel/Höhe Festsetzungen nach § 9 BauGB (BauGB)**
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Reines Wohngebiet
  - 1.1 **Zulässig** sind Wohngebäude im Sinne § 3 BauNVO.
  2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB §§ 19 und 20 BauNVO)
  - 2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.
  - 2.2 **Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen werden nicht auf die GFZ angerechnet.
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Die festgesetzte max. Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
  3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.1 Im Baugelände sind im Rahmen einer offenen Bauweise nur Doppelhäuser zulässig.
  4. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB LV, mit § 16 (4) BauNVO)
  - 4.1 Die max. Firsthöhe wird bei Doppelhäusern auf 11,0 m festgesetzt, gemessen an der mittleren Straßenhöhe (Mittelpunkt) der angrenzenden Straße, die dem Hauseingang zugewandt ist.
  5. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) BauGB LV, mit § 23 (5) BauNVO)
  - 6.1 **Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Grundstücken A\*, J\*, O\* und P\* können die Garagen (Carports) ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.
  8. **Stallplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
  - 8.1 **Stallplätze und Garagen** sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den extra ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den Grundstücken A\*, J\*, O\* und P\* können die Garagen (Carports) ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.
  7. **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB sowie § 9 (1) 25 a und b BauGB)
  - 7.1 **Private Grünflächen**  
Die angrenzende externe private Grünfläche entlang der östl. Plangebietsgrenze ist als Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten. Der Pflanzstreifen ist mit mindestens 3 Gehölzen je laufenden Meter anzulegen. Es sind Pflanzen folgender Arten zu pflanzen:  

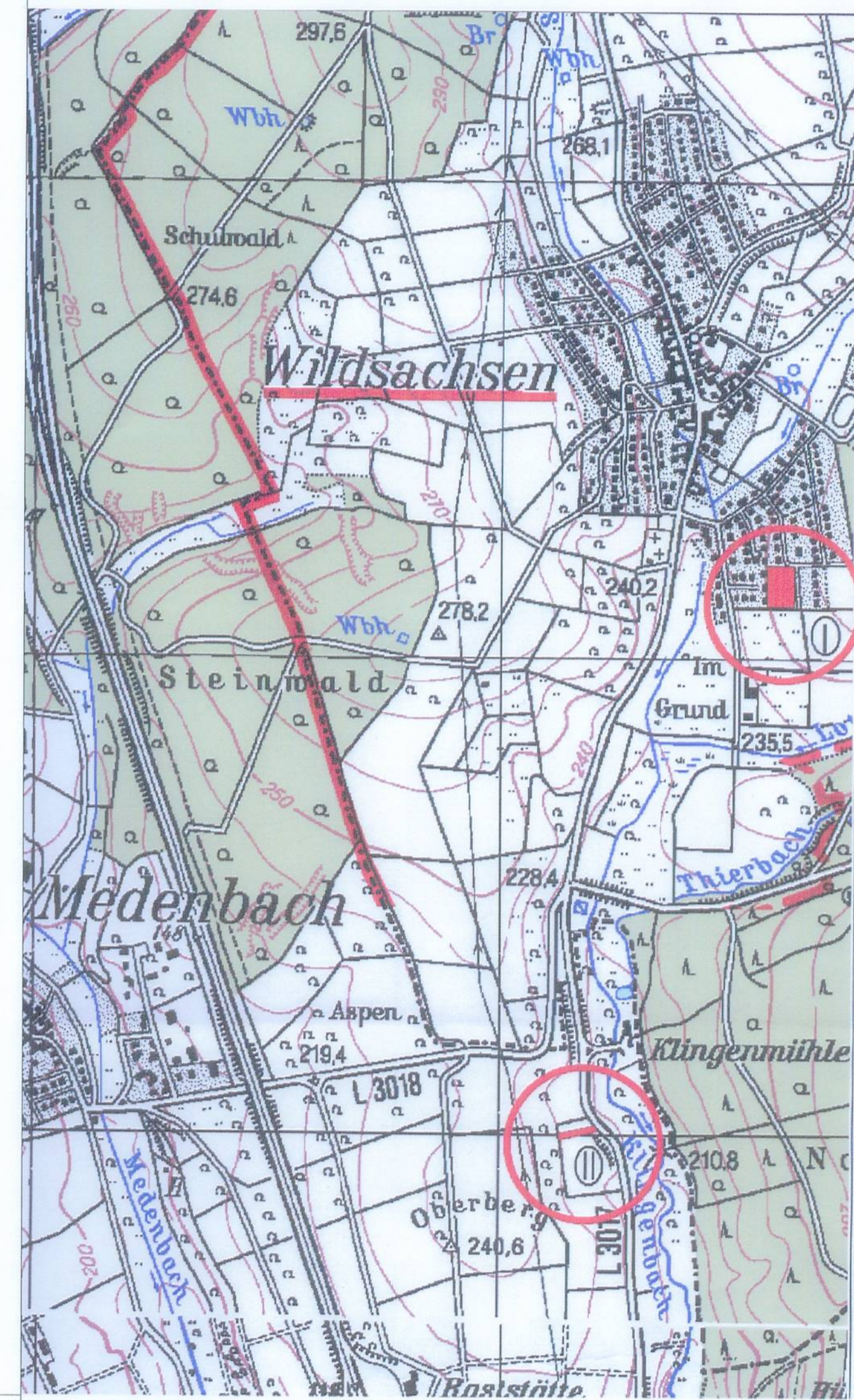
Bäume 2. Ordnung:	Acer campestre	- Feldahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Prunus avium	- Wildkirsche
	Malus sylvatica (Syn. Malus communis)	- Wildapfel
	Sorbus aucuparia	- Vogeleiche (Vogelbeere oder Eberesche)

Sträucher:	Cornus sanguinea	- Bluthornfarn
	Corylus avellana	- Hasel
	Aper campestre	- Feldahorn
	Sambucus nigra	- schwarzer Hollunder
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
	Rosa canina	- Hundrose
	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
	Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
	Taxus baccata	- Eibe
	Ilex aquifolium	- Stechpalme

  
  - 7.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind naturgemäß zu begrünen oder pflanzlich zu nutzen. Vorgärten sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten und Hauseingänge als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.
  - 7.1.2 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: mindestens je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Obstbaum bzw. ein Laubbaum. Fesseln sind zu begrünen.
  - 7.1.3 Teil- und Randbereiche des Areals, z. B. der Baum der Hakenabgrenzung zur freien Landschaft wird nicht als Bäume, sondern als naturnahe, gärtnerische Wiesen mit standortnahen Saatgut angelegt und nur einschichtig nicht vor dem 15.08. gemäht.
  - 7.2 **Öffentliche Grünflächen**  
In der Verkehrsfäche sind Bauminseln anzulegen und dauernd zu unterhalten. Es sind Pflanzen folgender Art zu pflanzen:  
Bäume 2. Ordnung: Corylus Coloma - Baumhasel
  - 7.2.1 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Beibehaltung der Anzahl geringfügige Abweklungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
  - 7.2.2 Für die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird festgesetzt: Stammdurchmesser 14/16, 3 x verschult.

- B. Auf Landesebene beachtende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 (BauGB LV, mit § 81 HGO in der Fassung vom 28.08.2002)**
1. **Dachausbildung**
  - 1.1 Die Gebäude sind mit einem Satteldach oder gegeneinander versetztes Pultdach auszuführen.
  - 1.2 Die Dachabdeckung darf nur aus rot bzw. rotbraun eingefärbten Dachplatten ausgeführt werden. Die Ausbildung als Grün Dach ist ebenfalls gestattet.
  - 1.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe (Doppelhaus) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
  2. **Fassaden**
  - 2.1 Als naturnahe Materialien sind mineralische Putze, Ziegel, Kalksandstein und Holz bevorzugt zu verwenden. Fachwerkbauweise ist zulässig.
  - 2.2 Eine Fassadenbegrenzung ist vorzusehen.
  3. **Einfriedungen**
  - 3.1 Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen, die nicht an eine Verkehrsfäche anschließen, sind offene Einfriedungen bis 1,6 m Höhe zulässig, diese sind bodennah durchlässig bis zur Größe eines Igels vorzusehen.
  - 3.2 Straßenseitige Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und dürfen 0,8 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten.
  4. **Grundstücksflächen**
  - 4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksflächen) sind mit Ausnahme der Flächen der Garagen und Stallplätze, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 80 % der Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> der im vorliegenden Satz bezeichneten Fläche ist ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten (siehe auch Punkt A.7.2). In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Eingriffsausgleichsplanung und Flächenbilanzierung verwiesen.
  - 4.2 **Herstellungsfächen**  
Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude herzustellen.
- Hinweise:**
1. **Sicherung von Oberboden**  
Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Baustätigkeiten entsprechend DIN 18916 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit starrem Erdreich ist untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten zu lagern.
  2. **Denkmalgeschützte**  
Bei Erdarbeiten sind die Bodenschichten, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Schichten, Steinplatten, Steinreste und dergleichen sind nach § 20 DBOG 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. **Werbeschilder**  
Bei Werbeschildern und Freiraumbelichtung sind nach unten strahlende Halbdampflampfen-Niederdrucklampen einzusetzen.
  4. **Nachrichten, Hinweise für Mägen, Fladenmähdalen und -zägen, offentugige Trockenmauern, Natursteinmauern in soniger Lage sowie Garagenanlagen sind vorzusehen.**
  5. **Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Ortsteil Wildsachsen.**



### Übersichtslageplan Maßstab 1:10000

- I Plangebiet I
- II Plangebiet II

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom April 1999

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

g. H. H. H.  
Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 10.01.2003

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 17.01.2003

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 07.05.2003

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.05.2003

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.04.1999

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgeranhörung am 01.11.2000

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 11.12.2002 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 10.01.2003 in der Zeit vom 20.01.2003 bis 21.02.2003

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 07.05.2003 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 26.02.2010

Bürgermeisterin

Stand der Plangrundlage (Kataster): 02 / 2003

Stadt Hofheim am Taunus  
Stadtteil Wildsachsen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9-3 der Stadt Hofheim  
Stadtteil Wildsachsen

Maßstab: 1:500

Unterschrift