



NUTZUNGSCHABLONEN

PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET
W1 - W15, W18, W21	W16, W17	W20
ART D. BAUL. NUTZUNG	ART D. BAUL. NUTZUNG	ART D. BAUL. NUTZUNG
WR	WR	WR
II	II (D)	II
0,30	0,30	0,40
a.	a.	a.
ANZAHL WE	ANZAHL WE	ANZAHL WE
3 / 1 WE	3 / 1 WE	8 WE

ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE

Fl.40	0.1. Flurnummer	0.3. Flurstücksgrenze
1.03	0.2. Flurstücksnummer	0.4. Gebäude vorhanden

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

D

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

W2

2.1. Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen

2.2. Abgrenzung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

3.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WR

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 17 sowie 19 - 21a BauNVO)

4.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,30

4.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

4.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit der Maßgabe, dass das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist

II (D)

5. Zahl der zulässigen Wohnungen / Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

5.1. Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro freistehendes Einzelgebäude

8 WE

5.2. Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte

3 / 1 WE

5.3. Die Mindestgrundstückgröße neugebildeter Baugrundstücke für Doppelhäuser beträgt 250 m².

6.1. Definition des Bezugspunktes

Bezugspunkt für die nachstehenden Höhenfestsetzungen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (tatsächlich) maßgebend.

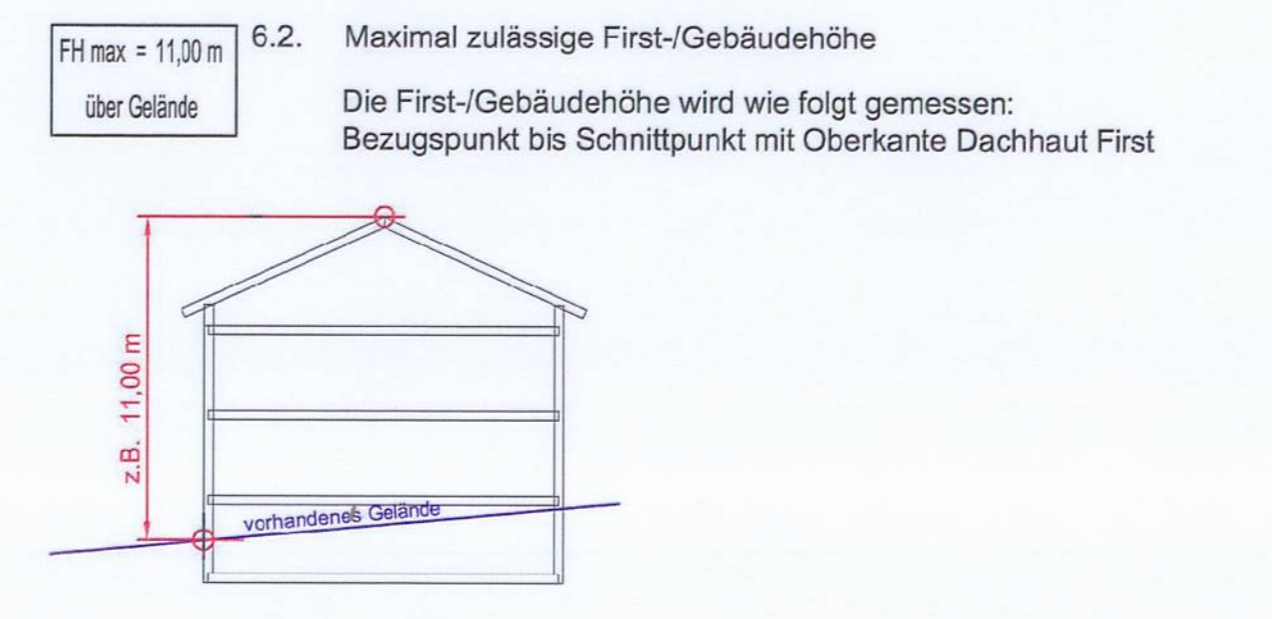
Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten und Garagenanbauten bleiben bis zu einer maximalen Abgrabungstiefe von 6,0 m entlang der maßgebenden Fassade unberücksichtigt. Die Breite der Abgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß von 6,0 m erweitern.

6.2. Maximal zulässige First-/Gebäudehöhe

Die First-/Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bei Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First

FH max = 11,00 m über Gelände



7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

7.1. Abweichende Bauweise

a.

Zulässig ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO, jedoch mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge bis 20 m.

2. Baureihen sind mit Ausnahme der Plangebiete W4, W6, W18 und W19 nicht zulässig.

7.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

E

7.1.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED

7.2. Baugrenze

Eine Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen sowie untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten wie Wintergärten und Erker ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.1. Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nur dann zulässig, wenn diese gleichzeitig als Zufahrten zu Garagen und / oder Carports dienen.

Gartenhütten bis 15 m² sind hinter der rückwärtigen Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

9.1. Straßenbegrenzungslinien

9.2. Straßenverkehrsflächen

9.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9.3.1 Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

9.3.2 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1. Öffentliche Grünflächen

10.1.1. Zweckbestimmung: Parkanlage

10.1.2. Zweckbestimmung: Spielplatz

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1. Erhaltung von Bäumen

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

11.2. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch Nadelbäume aus nachstehender Liste zulässig.

Liste Nadelbäume

Juniperus communis	in Sorten	Wachholder
Picea abies	in Sorten	Fichte
Pinus mugo in Sorten	in Sorten	Bergkiefer
Pinus sylvestris	in Sorten	Waldkiefer
Taxus baccata	in Sorten	Eibe

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HfBO)

1. Dachneigung

Hauptbaukörper sind mit geeigneten Dächern mit einer Mindestdachneigung von 15° auszustatten. Flachdächer bei Hauptbaukörpern sind zulässig, wenn diese als begrünnte Dächer ausgeführt werden.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern, wie z.B. Garagen, sind flachere Dachneigungen oder Flachdächer, auch ohne Dachbegrünung, zulässig.

2. Dachgauben / Dachschneitte

Dachgauben und Dachschneitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelängen nicht überschreiten. Sie sind von Örtungen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

3. Gestaltung von Staffelgeschossen

Im Geltungsbereich sind Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig.

4. Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasengittersteine, Okopflaster, Schotterterrassen etc.) in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Bei der Auswahl der Bäume sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

5. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m oder Hecken zulässig.

Zulässig sind:

- Sockelmauern bis zu einer Höhen von 0,60 m.
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einfriedungen mit großflächigen Stacheldrahtplatten oder -Paneele aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Denkmalschutz (§ 20 HfDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Wasserschutz (§ 42 HWG)

Bei Neu- und Umbauten wird die Errichtung von Zisternen für das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser empfohlen. Das Fassungsvermögen soll 25 l / m² projizierte Dachfläche betragen. Bei geringem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen reduziert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 20.01.1999

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.03.2006

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2005

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 17.03.2006 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 27.03. bis 21.04.2006

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2008

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 06.02.2008 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.02.2008 in der Zeit vom 18.02. bis 20.03.2008

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Erneute Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 18.03.2009 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 09.04.2009 in der Zeit vom 20.04. bis 28.05.2009

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Erneute Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.04.2009

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten-Versammlung vom 07.03.2009

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HfBO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 04.02.2009 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.02.2009

Hofheim am Taunus, den 21. Sept. 2009

Stand der Plangrundlage (Kataster: August 2009)

STADT HOFHEIM AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 120-1 "WOHNGEBIET ÖSTLICH DES KAPELLENBERGES"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr.: 1 | M. 1:1.000 | AZ: S 410/04

DATUM	BEREITER	PLANFERTIGSTELLUNG
18.01.09	LH	Einreichung Erweiterter Geltungsbereich
21.01.09	LH	Einreichung Erweiterung nach § 3 Abs. 1 BauGB
28.02.09	LH	Änder. Festsetzungen Höhen, Dachneigen, WE
28.03.09	LH	Abwägung Februar 2009
14.04.09	CU	Verfahrensweise 2009 / Anzeige
15.06.09	LH	

PLANERGRUPPE ASL

KRUSCHALANDE 6 60648 FRIEDRICHSTAL
 TEL: 079 78 82 28 FAX: 079 7 82 42 46
 E-MAIL: info@planergruppe.de