



**Legende**

**1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Fläche für den Gemeinbedarf - Schule

**3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Versorgungsfläche Elektrizität
- Versorgungsfläche Gas
- 4. Grünfläche**
- Grünfläche - Schulgarten
- Spielplatz

**5. Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzzone III (nachrichtlich)

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Bäume anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3.1)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3.3)
- Bäume erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3.2)

**7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 bzw. 5)**  
Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den folgenden Zwecksbestimmungen festgesetzt:  
FFG Schulen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke

**1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Rudolf-Mohr-Straße kann im Bereich der FFG-Flächen zur Realisierung von Wärmedämmmaßnahmen bis 0,5 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern eine solche Abweichung aus Gründen des Wärmeschutzes zwingend erforderlich ist.

**1.3 Planfestsetzungen nach § 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB**

**1.3.1** Die durch Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und zu unterhalten. Die genauen Standorte sind dabei unverbindlich. Die Artenverwendungsliste wird empfohlen.

**1.3.2** Die durch Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücke ist die Entführung festgesetzter Bäume zulässig, soweit die Flächen für Neubauten bzw. die Erweiterung von Bestandsgebäuden in Anspruch genommen werden. Erforderliche Füllungen festgesetzter Bäume im Rahmen des Baubetriebs (z.B. durch Baustelleneinrichtungen etc.) sind durch Neupflanzungen zu ersetzen (siehe Vorschlagsliste).

**1.3.3** Die festgesetzte Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist als geschlossene Gehölzzone zu erhalten. Das Absetzen von Bäumen aus Gründen der Erhaltung oder Wiederherstellung dichter Gehölzstrukturen ist zulässig.

**1.3.4** In der festgesetzten Grünfläche - Schulgarten ist die Nutzung als Schulgarten bzw. Schulbiotop einschließlich der Abzäunung gegen die Umgebung zulässig. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter einheimischer Arten (siehe Vorschlagsliste) zu ersetzen. Entlang der Grenze des Geltungsbereichs ist das Absetzen von Bäumen aus Gründen der Erhaltung oder Wiederherstellung dichter Gehölzstrukturen zulässig.

**1.3.5** In der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter einheimischer Arten (siehe Vorschlagsliste) zu ersetzen.

**1.3.6** Von den Festsetzungen Nr. 1.3.1 bis 1.3.5 sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen ausgenommen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind dabei entsprechend der o.g. Festsetzungen durch Neupflanzungen auszugleichen.

**1.3.7** In den FFG-Gebieten sind 30 % der Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern von Gebäuden (keine Vordächer o.ä.) mit einer Dachneigung bis 20° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dabei wird die Verwendung von Mischungen mit Samen und/oder Sprossen heimischer Herkunft empfohlen. Für den Fall, dass aufgrund technischer Anforderungen (z.B. Belüftung oder Brandschutz) eine Dachbegrünung nicht in vollem Umfang möglich ist, können die festgesetzten 30 % unterschritten werden. Die Festsetzung gilt nicht für Überdachungen von offenen Stellplätzen. Die Festsetzung gilt zudem nicht für Dachflächen, soweit darauf Solaranlagen errichtet werden.

**1.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Für die im FFG-Gebiet gekennzeichnete Fläche sind die der Rudolf-Mohr-Straße zugewandten Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) für schallische Zwecke ganzjähriger Räume, wie z.B. Unterrichtsräume, Besprechungszimmer, Räume der Verwaltung, derart auszubilden, dass ein Luftschalldämmmaß gem. Tabelle 8, Spalte 4 der DIN 4109 in Verbindung mit Tabelle 9 der RWR 9 >35 dB nicht unterschritten wird. Hinweis: Die Einhaltung der DIN 4109 ist auch außerhalb der besonders gekennzeichneten Fläche im gesamten Verlauf der Rudolf-Mohr-Straße innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung notwendig, sofern hier weitere schutzwürdige Räume hergestellt werden.

**1.5 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Main-Taunus zu belasten.  
Die mit 3 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hofheim zu belasten.  
Die Erfordernisse für die Unterhaltungsarbeiten an den Schachtabauwerken und den Leitungen sind in Abstimmung mit den Beteiligten der jeweiligen Leitungsrechte 2 bzw. 3 sicherzustellen. Eine Überbauung ist nur zulässig, soweit die Sicherung der Leitungen und Schachtabauwerke gewährleistet werden kann.

**2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen gem. § 81 HfO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HfO)**  
Solaranlagen auf Dächern sind uneingeschränkt zulässig.

**2.2 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HfO)**  
An der Rudolf-Mohr-Straße sind im FFG-Gebiet fensterlose Außenwandflächen von mehr als 40 m² mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Kletterhilfen müssen ausreichend dimensioniert und den Erfordernissen der jeweiligen Pflanzenart angepasst sein. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten ist in der Artenverwendungsliste enthalten.

**2.3 Befestigung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HfO)**  
In den FFG-Gebieten dürfen für die Befestigung von offenen Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (wie z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Betonstempelpflaster oder wassergeländene Decken) zur Ausführung kommen.

**3. Hinweise:**

**1.** Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen sind nach § 20 DöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

**2.** Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Abgesobener Oberboden ist bis zur Wiederverwertung sachgemäß zu lagern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdschicht ist nicht erlaubt.

**3.** Die fachgerechte Anbringung von künstlichen Nisthilfen an geeigneten Bäumen wird empfohlen (Vogel- und Fledermausnistkästen).

**4.** Die Begrünung von Fassaden wird unabhängig von Festsetzung 2.2 auch im übrigen Plangebiet empfohlen.

**5.** Die Nutzung von Heizkraftanlagen wird empfohlen.

**6.** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise (östlich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie „Abgrenzung der Wasserschutzzone III“) in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Im Bacht“ der Gemeinde Krieffel. Die Schutzverordnung vom 11. Januar 1982 (StAnz. 8/1982, S. 294 ff.) ist zu beachten.

**7.** Eine im Vorfeld von Baumaßnahmen oder aus sonstigen Gründen erforderlich werdende Beseitigung von Gehölzbestand ist aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Sollte es ausnahmsweise erforderlich werden, einzelne Gehölze außerhalb dieses Zeitraums zu beseitigen, so sind diese durch ein Sachverständigen auf das Vorhandensein von Vogelbrutplätzen oder Lebensstätten von Fledermäusen zu kontrollieren. Im Falle des Vorhandenseins von Brutplätzen oder Ruhestätten dieser Arten ist das Ende des Brutgeschäftes bzw. das Verlassen der Ruhestätten abzuwarten.

**8.** Bei geplanten Umbauten oder Abrissarbeiten von Gebäuden ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (im Regelfall eine Vegetationsperiode vorher) durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob Lebensstätten artenschutzrelevanter Tiere (Vogel, Fledermaus) von der Maßnahme betroffen sind und ggf. die Einleitung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wird. Dies gilt insbesondere für Hohlräume im Dachbereich höherer Gebäude, wie z.B. Flachdachverkleidungen.

**9.** Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden wird die fachgerechte Anbringung oder der fachgerechte Einbau von Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und in Gebäuden blühende Vogelarten (insbesondere Mauersegler) empfohlen (z.B. durch Einbau von Fledermausziegel, Fassaden-Einbauelementen oder Anbringung von Fledermaus- und Mauerseglerkästen).

**10.** Eine Auswertung aussergewöhnlicher Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenbildungen zu rechnen ist. Soweit im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

**11.** Der Bau von Zisternen zur Brauchwassernutzung und zum Rückhalt des Niederschlagswassers wird empfohlen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Hofheim wird hingewiesen.

**4. Artenverwendungsliste (Empfehlung)**

Bäume	Sträucher	Sträucher	Acer campestre
Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn	Feldahorn
Spitzahorn	Acer platanoides	Kornelrösche	Cornus mas
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hirtengelb	Cornus sanguinea
Sanddorn	Betula pendula	Hasehuhn	Corylus avellana
Hänrichskraut	Carpinus betulus	Pfeffertulichen	Euonymus europaeus
Edelekastanie	Castanea sativa	Stechpalme	Ilex aquifolium
Buche	Fagus sylvatica	Liguster	Ligustrum vulgare
Eisbäre	Sotus formosus	Schlane	Prunus spinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Walnuss	Julianus regia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Zitronenapfel	Populus tremula	Hundrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium	Strauchrose	Rosa spec.
Traubeneiche	Quercus petraea	Selweide	Salix caprea
Stieleiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Elbe	Teucrium baccata
Winterlinde	Tilia cordata	Wolger Schneeball	Viburnum lentana
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Bergahorn	Ulmus glabra		
Obstbäume	(Hochstämme)		

**Strassen- und Platzbäume**

Spalzbom	Acer platanoides
Weißdorn in Arten	Crataegus spec.
Esche in Sorten	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbähere in Sorten	Quercus robur „Fagillata“
Winterlinde in Sorten	Sorbus aria
Obstbäume	Tilia cordata

**Geeignete Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Geiseltalpflanzen	Actinidia arguta
Strahlengelb	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Gelbblatter	Lonicera-Arten
Kriechhahn	Polygonum subrotundifolium
Weinrebe	Vitis-Arten
Blauregen	Wisteria sinensis

**Selbstklimmer**

Tomtepalme	Campsis radicans
Immergrüne Kriechpflanze	Euonymus fortunei in Sorten
Efeu	Hedera helix
Kletter-Holندية	Hydrangea petiolaris
Engelmanns-Welwitsch	Pieris japonica
Jungfernnelke	Pernettya mucronata

Erworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HfO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010 (GVBl. I S. 29).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, 629)

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2010  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 02.08.2011  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 05.09.2011  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 02.08.2011 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 12.03.2011 bis 01.05.2011  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 20.11.2012  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 26.09.2012 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 08.11.2012 in der Zeit vom 15.11.2012 bis 21.12.2012  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Alle Satzungen gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten-Versammlung vom 20.03.2013  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssetzung) alle Satzungen gem. § 5 HfO in der Stadtverordneten-Versammlung vom 20.03.2013 beschlossen.  
Hofheim am Taunus, den 10.04.2013

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssetzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.04.2013, 2013  
Hofheim am Taunus, den 22. APR. 2013

**Stand der Plangrundlage (Kataster): Juni 2011**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 77  
"Brühlwiesen"  
3. Änderung**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG HOFHEIM  
TEILBEREICH DER FLUR 49

Maßstab: 1 : 1000  
Datum: April 2013

**HOFHEIM  
AM TAUNUS**