

Kreisstadt Hofheim am Taunus, Stadtteil Langenhain Bebauungsplan Nr. 130 "Paulinenweg / Im Birkenfeld"



Zeichenerklärung

Festsetzungen		Hinweise											
	Private Straßenverkehrsfläche		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen										
	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg		Gebäudebestand										
	Überbaubare Grundstücksfläche		Abzureißender Gebäudebestand										
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Höhenpunkt in Meter über NN										
	Baugrenze												
	Fläche für Garagen	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Gebiet</th> </tr> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> </table>		Gebiet		Art der baulichen Nutzung		Max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Gebiet													
Art der baulichen Nutzung													
Max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude													
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)												
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse												
	Fläche für Stellplätze	Nutzungsschablone											
	Fläche für Stellplätze und Garagen												
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen												
	Anzupflanzender Einzelbaum												
	Fläche für Anzupflanzungen												
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches												

Der Bebauungsplan Nr. 130 "Paulinenweg / Im Birkenfeld" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. 14 "Gewerbegebiet Birkenfeld I" und Änderungs- und Ergänzungsplan zum Bebauungsplan Nr. 59 "Südlich zu den Eichen"

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet WA

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 11 m. Das Maß bezieht sich auf den jeweils nächstgelegenen Punkt der Fahrbahnoberkante der jeweiligen privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg. Für die Gebäude am Paulinenweg gilt der jeweils nächstgelegene Punkt der Fahrbahnoberkante des Paulinenweges, gemessen in der Gebäudemitte.

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser ist nur eine Wohneinheit zulässig.

1 Wo

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der im Planbild für sie festgesetzten Fläche sowie in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Paulinenweges bis zu einer Tiefe von maximal 12 m zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet WA

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 11 m - bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Fahrbahnoberkante der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche.

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2 Wo

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche - zulässig.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet WA

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 11 m - bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Fahrbahnoberkante des Paulinenweges.

Offene Bauweise

o

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 4

Mischgebiet Mi

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 11 m - bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Fahrbahnoberkante der Straße "Im Birkenfeld".

Offene Bauweise

o

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m entlang der Straße "Im Birkenfeld" zulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Anpflanzungen sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung standortgerechte und einheimische Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden. Bei den anzupflanzenden Bäumen parallel der Wegeparzelle Flur 43 Nr. 376 ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,5 m zur angrenzenden Wegeparzelle einzuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme für Straßenbepflanzungen (3x verpflanzt) mit durchgehendem Leittrieb (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm, Stammhöhe mindestens 200 cm) zu verwenden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine geschlossene, zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die zusätzlich festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind in diese Heckenpflanzung zu integrieren.

Private Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg

Innerhalb dieser Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Kreisstadt Hofheim am Taunus festgesetzt.

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Dachform

Es sind nur Satteldächer und Pultdächer, sowie versetzte Pultdächer mit einem maximalen vertikalen Versatz von 1,5 m zulässig. Garagen sind ausnahmsweise auch mit Flachdach zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Dachneigung

Es sind Dachneigungen bis 45° zulässig.

Dachgaupen

Die Breite von Dachgaupen darf zusammen nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Gebäudelänge überschreiten.

Dacheindeckung

Es sind nur rote bis braune sowie graue und anthrazitfarbene Materialien zur Dacheindeckung zulässig, ausgenommen sind Farbabweichungen durch Solaranlagen.

Einfriedungen

Es sind nur offenwirkende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m oder Hecken zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens aber 40 % der Baugrundstücksfläche, sind als Hausgärten vollständig zu begrünen. Mindestens 30 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit denen in der Auswahlhilfe I und II empfohlenen Bäumen und Sträuchern, zu bepflanzen. Für die Bemessung ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Bei der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist die dargestellte Fläche einzurechnen. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sowie die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen sind auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

C Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs.3 HWG

Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten. Sie sollen zur Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 25 l/qm horizontal projizierter unbegrünter Dachfläche betragen. Das Zisternenwasser sollte als Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind an die städtische Kanalisation anzuschließen. Anstelle des Baus von Zisternen können auch andere Techniken für die Verwendung des Dachflächenwassers vor Ort zugelassen werden.

D Hinweise und Empfehlungen

- Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorschriften-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Arien aufzusetzen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.
- Die Anlage von offenfugigen Trockenmauern zur Biotopaufwertung bzw. die Anbringung von Nisthöhlen und Niststeinen sowie Fledermauskästen wird empfohlen.
- Bei der Auswahl der Freibereichsbeleuchtung für Wege- und Verkehrsflächen im Plangebiet wird die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen empfohlen.
- Für die Bauausführung wird die Verwendung heimischen bzw. inländischen FSC- oder PEFC-zertifizierten Hölzern empfohlen.
- Vorschlagslisten für anzupflanzende Bäume und Sträucher.

Vorschlagsliste I: (standortgerechte Sträucher)	Vorschlagsliste II: (standortgerechte Bäume)
Acer campestre (Feld-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus alba (Hartriegel) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel) Corylus avellana (Walnuss) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder) Taxus baccata (Eibe) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)* Carpinus betulus (Hainbuche)* Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Juglans regia (Walnuss) Malus sylvestris (Holzapfel) Prunus avium (Wild-Kirsche)* Prunus padus (Trauben-Kirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Sorbus aucuparia (Eberesche) Taxus baccata (Eibe) Tilia cordata (Winter-Linde)
* Insbesondere entlang der Wegeparzelle Nr. 376 zu verwenden.	

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.06.2002

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.10.2006 bis 03.11.2006

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 20.12.2006

21.02.2007
Datum

Unterschrift Bürgermeisterin

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 11 / 2006

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 22.12.2006 bekannt gemacht.

21.02.2007
Datum

Unterschrift Bürgermeisterin

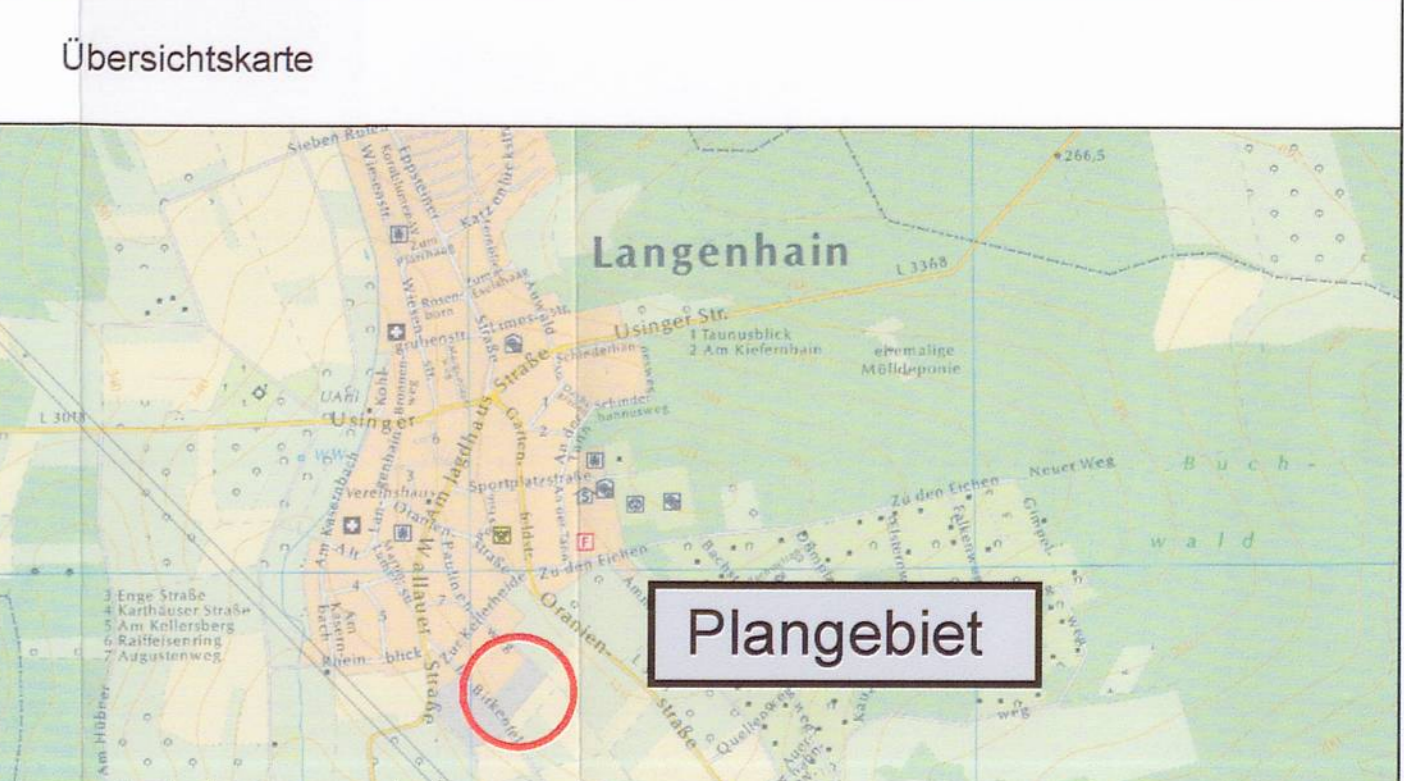
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274



Kreisstadt Hofheim am Taunus
Bebauungsplan Nr. 130
"Paulinenweg / Im Birkenfeld"
im Stadtteil Langenhain

Maßstab: 1: 1000
Auftrags-Nr.: PA50154-P

Entwurf: Dezember 2005
Geändert: Dezember 2006

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Hoffmann

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de