

**LEGENDE**

**1. Art und Maß der Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
GFZ 0.8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
2 WE /Geb.	2 Wohneinheiten je Gebäude
FH 11m	max. Firsthöhe

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

O	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Straßenverkehrsfläche
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 59  
„Südlich zu den Eichen“ - 4. Änderung**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Für das allgemeine Wohngebiet werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
- Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 2 WE begrenzt. Pro Doppelhaushälfte und pro Reihenhaushaus ist jeweils nur 1 Wohneinheit zulässig.
- Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
II – Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 Fassaden von Staffelgeschossen (Vorder- und Rückseite) müssen mindestens um einen Meter hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.  
Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO sind bis zu einer Außenwandhöhe von 3,00 m zulässig.

- Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 u. 4 und § 18 BauNVO)**  
Bezugspunkt für die nachstehenden Höhenfestsetzungen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen (bei Bauantragstellung vorgefundenen) Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.  
Maximal zulässig First-/Gebäudehöhe für das Plangebiet (FH): 11 m.

**5. Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von 20m für Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhausergruppen dürfen eine Länge von 25 m nicht überschreiten.

**6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB)**

- Oberräumliche Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren oder den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, wenn diese gleichzeitig als Zufahrten zu Garagen und / oder Carports dienen.
- Anlagen von Müllbehältern und die Anlage von Zisternen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig.
- Terrassen als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z. B. Eingangspodeste, Windfänge, Wintergärten und Erker, bis zu einer Tiefe von 2,00 m und 50 % der Außenwandlänge ist zulässig.
- Ausnahmsweise kann für einen Lebensmittelmarkt auf den Flurstück 404 die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für die Anlage von Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.

**7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 9.1 zum Tragen kommen.
- Mindestens 50 % der Neupflanzungen sollen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein.
- Garagen, Pergolen, Carports und Mülltonnenstellplätze, entlang öffentlicher Straßen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

**8.0 Rückhaltung des Niederschlagswassers gemäß § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)**

- Das anfallende Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 2 cbm betragen. Die Zisternenüberläufe sind an die städtische Kanalisation anzuschließen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**  
Bei den Hauptbaukörpern sollen ausschließlich Sattel-, Walmdach und Pultdächer zur Ausführung kommen.  
Die Neigung der Sattel- und Walmdächer soll mind. 15° betragen. Bei Pultdächern wird die Mindestdachneigung mit mind. 7° festgesetzt.  
Für Garagen außerhalb von Hauptgebäuden sowie für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuservorbauten, Zwerchgiebel, Gaupen etc.) sind Dachform und Dachneigung freigestellt. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.
- Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind in der Breite als Einzelanlagen bis zu 4,50 m und in der Summe bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig. Es sind in der Regel Fenstergauben auszubilden, wobei der geschlossene Wandteil max. 1/3 der zul. Gaubenbreite betragen darf. Von Ortsgängen muss der Abstand mind. 1,25 m betragen. Ein Abstand von der Traufe, dem First und untereinander wird vorgeschrieben, jedoch ohne Begrenzung.
- Solaranlagen**  
Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.

**4.0 Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter**

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Freiflächenplan sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

**5.0 Einfriedungen**

- Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, maximal 1,20 m hohen Zäunen mit einem Durchschlüpf für Kleintiere, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittene Hecken: Für Heckenpflanzungen sind Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zu verwenden.

**6.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Begrünung der Baugrundstücke  
Im Baugelände sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²). Je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

**7.0 Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen**

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterterrassen, Rasenpflaster, Oktopflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen.

**HINWEISE**

- Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffende 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 Mietern aufzusetzen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungs träger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 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 offenliegenden Trockenmauern zur Biotopeaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen wird empfohlen.
- Bei der Auswahl der Freireichsbeleuchtung für Wege- und Verkehrsflächen im Plangebiet wird die Verwendung von Natriumdampflicht (Hochdruckvariante) empfohlen.
- Für die Bauausführung wird die Verwendung heimischer bzw. inländischer FSC oder PEFC-zertifizierter Holzern empfohlen.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316)  
Bauanordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, S. 662 f)  
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142)  
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG/NeuregG i. d. Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 193).

**Verfahrensvermerke**

Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus  
Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Leiter des Fachbereiches Bauen und Umwelt  
Bürgermeisterin

**Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 22.09.2002**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 01.12.2006**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Ansprechen vom 28.11.2006**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 01.12.2006 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 11.12.2006 bis 12.01.2007**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Ansprechen vom 02.08.2009**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 24.09.2009 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 22.09.2009 in der Zeit vom 02.08.2009 bis 03.07.2009**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 02.09.2009**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 02.09.2009 beschlossen.**

Hofheim am Taunus, den 16. Sept. 2009

Bürgermeisterin

**Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 18.09.2009**

Hofheim am Taunus, den 21. Sept. 2009

Bürgermeisterin

Stand der Plangrundlage (Kataster): 05/2009

**VORSCHLAGLISTE für die Pflanzung heimischer Gehölzarten**

**Vorschlagliste Bäume**

Feldahorn	-	Acer campestre
Sandbirne	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnut	-	Juglans regia
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Holzapfel	-	Malus sylvestris
alle hochstämmigen Obstbäume	-	

**Vorschlagliste Sträucher**

Feldahorn	-	Acer campestre
Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus laevigata u. monogyna
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundrose	-	Rosa canina
Strauchrosen	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

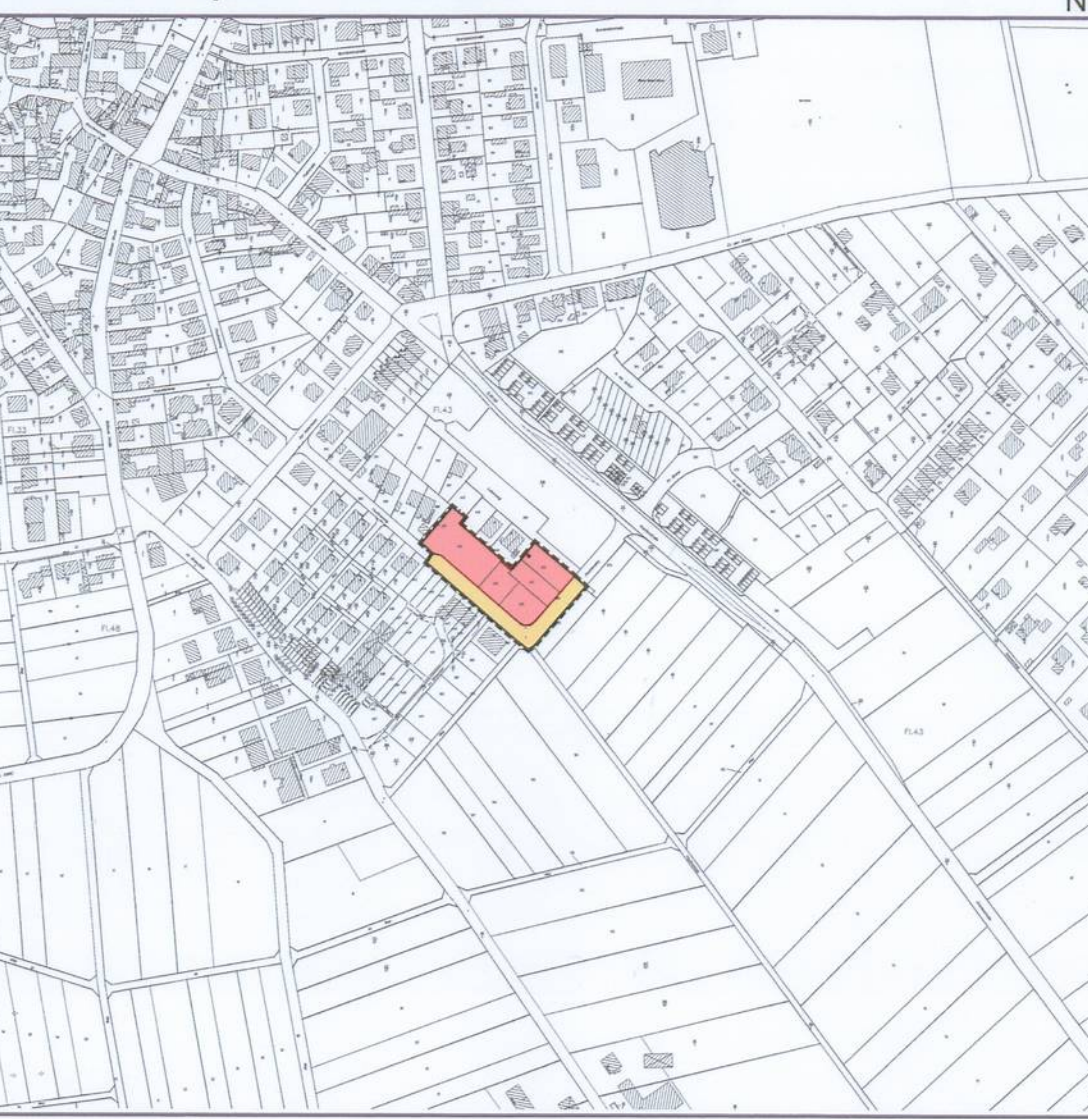
**Vorschlagliste Heckenpflanzen laubabwerfend**

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn in Arten	-	Crataegus spec.
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

**immergrün**

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrivirens'
Feuerröhre in Arten	-	Pyracantha spec.
Eibe	-	Taxus baccata

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 59  
"Südlich zu den Eichen"  
4. Änderung**

DER KREISSTADT HOFHEIM AM TS

GEMARKUNG LANGENHAIN  
TEILBEREICHE DER FLUR 43

