

# VEP Nr. 5 "Am Hang" Hofheim Lorsbach

## Zeichnerische Festsetzungen



## Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
 

WR 0,4   0,8 II   D IWE   O	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.3. Flächen mit besonderer Zweckbestimmung -Fußwegeanlage-
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - Stellplätze
  - Ga Garagen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Bestehendes Gebäude

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
  - Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird innerhalb der gekennzeichneten Grenzen gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Die Firstlinie (obere Schnittlinie gegenläufiger Dachoberflächen bzw. einer Dachfläche und einer Außenwand) darf im Baufenster 1a und 1b eine Höhe von 186,50 m NN und im Baufenster 2a und 2b 182,00 m NN nicht überschreiten.
  - Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)**  
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind entsprechend der Planzeichnung nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Im Bereich der Baufenster 2a und 2b ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
    - Stellplätze**  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
    - Nebenanlagen**  
Gartenhütten und Zisternen in einer Größe von max. 15 m² sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
  - 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)**
    - Bindungen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**  
Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind alle festgesetzten Bäume (siehe Pflanzliste) anzupflanzen und zu erhalten. Aus funktionalen oder betrieblichen Gründen ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte von bis zu 10 Metern zulässig.
- Bauliche und Technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und zur Minderung von Lärmimmissionen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**  
Als Vorkehrung zur Minderung der Lärmeinwirkungen sind sämtliche Umfassungsbauteile (Wände, Dächer, Decken, Fenster, Fenstertüren, etc.) zu Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen mindestens des Lärmpegelbereiches 1 gem. DIN 4109 mit einem Schalldämm-Maß von 30 db(A) auszubilden. In den Baufenstern 2a und 2b sind schallgedämmte Lüftungselemente in Fenstern von Aufenthaltsräumen die der Nachtruhe dienen an der Lärm zugewandten Gebäudefront einzubauen.

## Rechtsgrundlagen

- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Neufassung durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
- Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG)** in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund von § 81 Hessische Bauordnung i. d. F. vom 18. Juli 2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i.V.m. § 81 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5 „Am Hang“ - Änderungsverfahren aufgenommen. Sie gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)**
  - Dächer**  
Für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ist eine Dachneigung bis max. 15° zulässig.  
  
Für die Einzelhäuser im Bereich der Baufenster 1a und 1b werden wahlweise Mansard- oder Walmdächer vorgeschrieben.  
  
Für die Doppelhäuser im Bereich der Baufenster 2a und 2b werden wahlweise flach- oder schwach geneigte Pultdächer bis max. 15° Dachneigung vorgeschrieben. Die Dächer sind dauerhaft zu begrünen. Ein mögliches Staffelgeschoss in Baufenster 2a und 2b muss um mind. 2,0 m von der talseitigen nordöstlichen Gebäudewand abgerückt sein, und hinter der eingezeichneten "Grenzlinie Staffelgeschoss" zurückbleiben.
- Gestaltung von Einfriedungen, Abfallbehälterplätze (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)**
  - Einfriedungen**  
Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur in Form von lebenden Hecken sowie als transparente Metall- oder Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausgenommen sind an das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen mit einer maximalen Länge von jeweils 3,00 m und einer Höhe von maximal 2,00 m. Die Einfriedung muss den Durchsclupf von Kleintieren ermöglichen.  
  
Es sind nur Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zu pflanzen.
  - Abfallbehälterplätze**  
Die Plätze zur Aufstellung von Müllbehälter sind so zu gestalten, dass die Behälter nicht störend in Erscheinung treten. Sie sind entweder in die Gebäude bzw. Gebäudeteile zu integrieren, oder mit Hecken bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.
- Begrünung von baulichen Anlagen / Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs1 Nr.5 HBO)**
  - Flachdächer und Flachgeneigte Dächer**  
Flachdächer und Flachgeneigte Dächer von Hauptbaukörpern sowie von Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Pflanzensubstrates darf 0,10m nicht unterschreiten.
  - Begrünung von Teilen baulicher Anlagen**  
Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 50 m² Fläche, in denen sich keine Öffnungen befinden, sind mit min. 1 Rankpflanze je 5 m Wandlänge zu begrünen. Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Pergolen sind zu beranken. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
  - Stellplätze, Zufahrten, Wege**  
Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster, Ökopflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.
  - Gestaltung nicht überbauter Flächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im Sinne des § 8 (1) HBO sind mindestens zu 80 % gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Der Anteil an Nadelgehölzen darf jedoch 10 % nicht überschreiten.
- Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und §42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz HWG**
  - Verwendung von Niederschlagswasser**  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne (Fassungsvermögen min. 15 Ltr/m² horizontal projizierte Dachflächen) zu leiten oder oberflächennah über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Systeme dürfen mit Notüberläufen an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden. Die Anlagen sind mit doppelten Rückstauklappen auszustatten. Auf Grund der Hanglage ist bei dem vorzusehenden Entwässerungssystem der Schutz der Unterlieger sicherzustellen.

## Hinweise

**Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

**Leitungsschutz**  
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.

**Schutz der Vegetation bei Baumaßnahmen**  
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Nicht zu erhaltende Gehölze sollten während der Vegetationsruhe gefällt werden.

**Bodenschutz**  
Zur Entlastung der Erdeponien wird empfohlen den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück, etwa zur Geländegestaltung, ohne Beeinträchtigung des großräumigen Geländeverlaufes und Landschaftsbildes, wieder zu verwenden.

**Anforderungen an den Bodenaushub**  
Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gem. DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

**Mauern - Nistmöglichkeiten**  
Die Anlage von offen fugigen Trockenmauern zur Biotopaufwertung bzw. die fachgerechte Anbringung von Nisthöhlen an geeigneten Bäumen oder bei Neuanpflanzungen wird empfohlen.

**Beleuchtung**  
Bei der Auswahl der Freibereichsbeleuchtung für Wege- und Verkehrsflächen im Plangebiet wird die Verwendung von Natriumdampflicht (Hochdruckvariante) empfohlen.

**Holz**  
Für die Bauausführung wird die Verwendung von heimischen bzw. inländischen FSC- oder PEFC - zertifizierten Hölzern empfohlen.

## Empfehlung zur Pflanzenverwendung

- Laubbäume** (1. Ordnung Qualität min. H. 3xv. 16-18)
- |                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Feldahorn*      | Acer campestre     |
| Sandbirke       | Betula pendula     |
| Hainbuche*      | Carpinus betulus   |
| Esskastanie     | Castanea sativa    |
| Kornelkirsche   | Cornus mas         |
| Weißdorn        | Crataegus monogyna |
| Blumensche      | Fraxinus omus      |
| Vogelkirsche    | Prunus avium       |
| Traubenkirsche  | Prunus padus       |
| Wild Birne      | Pyrus communis     |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria        |
| Eberesche       | Sorbus aucuparia   |
| Holz Apfel      | Malus sylvestris   |
- Sowie alle hochstämmigen Obstbäume und vergleichbare Arten.
- Heckenpflanzen**
- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Buchsbaum        | Buxus sempervirens  |
| Hainbuche        | Carpinus betulus    |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea    |
| Liguster         | Ligustrum vulgare   |
| Heckenkirsche    | Lonicera xylosteum  |
| Kirschlorbeer    | Prunus laurocerasus |
| Eibe             | Taxus baccata       |
- Und vergleichbare Arten.
- Als Richtwert für die Pflanzdichte gilt: Je 1,5 m² / 1 Stück Pflanze. Die Pflanzqualität beträgt I.M. 2xv 100/150.
- Für die Fassadenbegrünung sind folgende heimische und standortgerechte Kletterpflanzen einzusetzen:  
Arten für den Halbschatten:  
Efeu (Hedera helix)  
Geißblatt (Lonicera in Arten)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Wilder Wein (Parthenocissus i.S.)
- Arten für sonnige Standorte:  
Echter Wein (Vitis vinifera)  
Waldrebe (Clematis in Wildarten)  
Wilder Wein (Parthenocissus in Arten)  
Hopfen (Humulus lupulus)

## Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den ..... Az.:  
Amt für Bodenmanagement Limburg  
Außenstelle Hofheim a. Ta., den 2.7. Nov. 2007  
Im Auftrag Bretschneider  
Vermessungswesen  
Dipl.-Ing. ...

Entworfen und erarbeitet vom Planungsteam Désor nach den Bestimmungen des Bauordnungsplans in der Fassung vom 21.12.2006.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
plan ° D  
Ingenieur und  
Landschaftsarchitekt  
Planungsteam Désor  
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschl. der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2006.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 26.05.2006.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufzeichnung vom 13.03.2006.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 26.05.2006, durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 06.06.2006 bis 07.07.2006.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

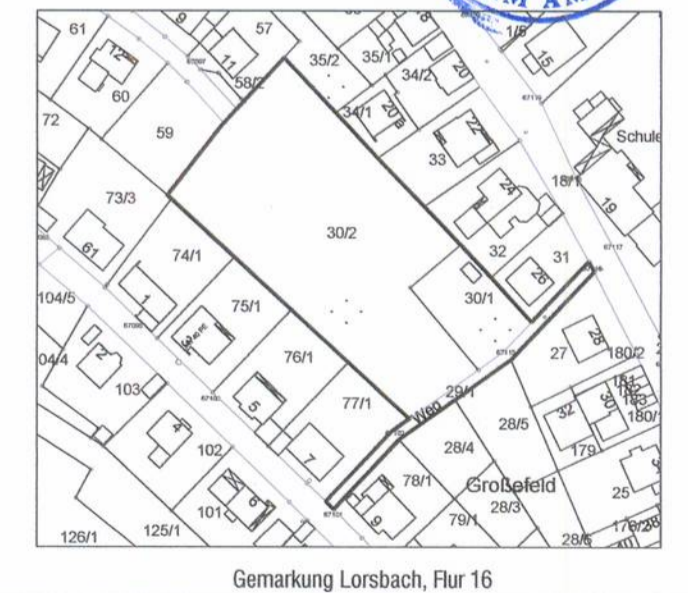
Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Aufzeichnung vom 30.04.2007.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB aufgrund der Stadtverordneten - Beschlusses vom 20.12.2006 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 19.01.2007 in der Zeit vom 19.01.2007 bis 02.03.2007.  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten -Versammlung vom 14.03.2007 und 18.03.2009  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung) als Satzung gem. § 9 HGO in der Stadtverordneten - Versammlung vom 07.11.2007 beschlossen. - Wiederholung des Beschlusses am 18.03.2009  
Hofheim am Taunus, den 03. DEZ. 2007  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 03.04.2009  
Hofheim am Taunus, den 16. April 2009  
Bürgermeisterin



Verfahrensträger  
Ev. Kirche in Hessen und Nassau  
Paulusplatz 1  
64285 Darmstadt

Planinhalt  
B-Plan

Projekt  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5  
"Am Hang" in Hofheim - Lorsbach

Projekt-Nr.	Plan-Nr.	Datum	gez.	Maßstab	Format
2549	3.2	19.01.2007	t.h.	1:500	A1

plan ° D  
Landschaftsarchitektur  
Städteplanung  
Verkehrsplanung  
Gutachten

Planungsteam Désor  
Wilhelmstraße 40, D 65183 Wiesbaden  
fon 0611.900.684.0, fax 0611.900.684.21