



- ### LEGENDE
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - GFZ 1,1 Geschosflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
    - GRZ 0,4 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl
    - II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
    - O Offene Bauweise
    - TH Traufhöhe 10,00 m über Erdgeschöß
    - FH Firsthöhe 13,50 m über Erdgeschöß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - Baugrenze
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**
    - Anpflanzung von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländs (z.B. § 18 Abs. 5 BauNVO)

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 31 - „Gebiet am Sachsenring“ - 2. Änderung

Teil der Flur 24, Gemarkung Marxheim

- #### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Bauplanrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).  
Für das Allgemeine Wohngebiet werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:  
Handwerksbetriebe i.S. von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 festgesetzt.
  - Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)**  
II - III = zwei bzw. drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.  
Fassaden von Staffelgeschossen müssen zur aufgehenden Seite mindestens um 2,5 m hinter der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
  - Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (offene Bauweise) mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
  - Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)**  
Die maximale Traufhöhe wird bei II Vollgeschossen auf 7,0 m und die maximale Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt. Bei III Vollgeschossen sind eine Traufhöhe von 10,0 m und eine Firsthöhe von 13,5 m zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend. First-/Gebäudehöhe wird wie folgt bemessen:  
- Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der absoluten Gebäudehöhe bzw. der Oberkante Atika  
- Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches.

- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauGB)**
    - Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand von min. 5 m zu Straßengrenze zulässig.
    - Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen i.S. von § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unzulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig. Die Anlage von Zisternen ist allgemein zulässig. Muldenbänne sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Frankfurter Straße zulässig.
    - Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile oder Anbauten, wie z.B. Eingangspodeste, Windfänge und Erker ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten, wenn hiermit eine Gebäudedeckung von 25 % nicht überschritten wird.
    - Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, solange die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Der Zeitraum für die Rodungsmaßnahmen der Gehölze bzw. das Freiräumen des Geländes ist zwischen 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar zu wählen. – Die Gartenbewirtschaftung ist nicht an diese Frist gebunden. Dabei sind jedoch die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des Bundesnaturschutzgesetzes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.  
Vor Abriss des Gebäudes ist eine erneute Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vogelbrütern erforderlich.
    - Das anfallende Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen der Staffelsechosse ist entweder über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten, als Brauchwasser zu verwenden oder oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern (Flächenversickerung, Versickerungsmulden). Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche betragen.
  - 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 bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn Regenwasserrückhalte- bzw. Versickerungseinrichtungen entsprechend Ziffer 7.2 zum Tragen kommen.
- #### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**  
Bei den Hauptbaukörpern sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.  
Als Dacheindeckung sind glasierte / glänzende Dachziegel und grelle Dachfarben unzulässig.
  - Dachgauben und Dacheinschnitte**  
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.
  - Solaranlagen**  
Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.
  - Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter**  
Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostieranlagen) sind gegen Einblicke von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Baulöcher einzubeziehen oder mit Hecken zu umplanzen. Im Bauantrag sind die Lage der Behälter und die Art der Abschirmung anzugeben.
  - Einfriedungen**  
Entlang der Grundstücksgrenzen vor Fassaden mit den Haupteingängen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Entlang anderer Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.  
Zulässig sind grundsätzlich:  
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm  
- offen wirkende Metall- oder Holzläune  
- Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken
  - Gestaltung der Grundstücksflächen**  
Im Baugelände sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.  
Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum oder heimischer Strauch der Pflanzliste zu pflanzen.  
Bei Neupflanzungen sind Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 2,5 - 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder Obsthochstämme sowie Sträucher mit einer Mindesthöhe von 90 cm zu verwenden. Bei Entfernung eines Laubbaums, ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.  
Entlang der Frankfurter Straße sind an den gekennzeichneten Standorten Laubbäume (Ulmus x hollandica „Lobel“) zu pflanzen. Hier wird ein Stammumfang von 25/30 bei der Neupflanzung vorgegeben. Die Standorte können in Abhängigkeit von der Anlage von Einfahrten oder Stellplätze bis zu 3 m variieren, wenn die Anzahl der vorgegebenen Baumstandorte nicht unterschritten wird.
  - Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen**  
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Okopflaster, Verbundstein, wassergebündelter Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Tiefgaragezufahrten sind mit Hecken und/oder Bäumen einzuzugrenzen, so dass sie gegen Einblicke von öffentlichen Flächen abgeschirmt werden.

### HINWEISE

- Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagenverordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- Sämtlicher im Planungsbereich befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten, insbesondere sind Planungen 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, Skeletreste und dergleichen sind nach § 20 HD/SchG 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.
- Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-015 für die Brunnen I, III, IV und VI sowie für den Stollen „Fildswald“ der Stadt Hofheim. Die entsprechende Schutzwasserverordnung vom 23.10.1962 (StaAnz: 34/35, S. 983FF) ist zu beachten.
- Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln auszugehen. Vor Baubeginn ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) durch ein Fachfirma durchzuführen.
- Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- Empfohlen wird das Einrichten von Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten.
- Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung im Rahmen der Innenentwicklung. Daher gelten entsprechende zu erwartende Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Bezüglich der Prävention von Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: [www.beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de](http://www.beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de)

#### VORSCHLAGLISTE Bepflanzung

##### Vorschlagsliste Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Kastanie	-	Aesculus carnea "Briotii"
Sandbirke	-	Betula pendula
Hartriebe	-	Carpinus betulus
Apfelorn	-	Crataegus laevigata "Carrierei"
Einblättrige Esche	-	Fraxinus excelsior "diversifolia"
Büchsenesche	-	Fraxinus ornus "Rotterdam"
Holzappel	-	Malus sylvestris
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Meibere	-	Sorbus aria "Magnifica"
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Amerikanische Stadtlinde	-	Tilia cordata "Rancho"
Schmalblättrige Stadulme	-	Ulmus x hollandica "Lobel"

##### Vorschlagsliste heimische Sträucher

Buchsbäume	-	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haseleibl	-	Corylus avellana
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina
Strauchrose	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

##### Vorschlagsliste Heckenpflanzen

##### laubwerfend

Feldahorn	-	Acer campestre
Hartriebe	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn in Arten	-	Crataegus spec.
Liguster	-	Ligustrum vulgare

##### immergrün

Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrorivens'
Feuerorn in Arten	-	Pyracantha spec.
Eibe	-	Taxus baccata

##### Vorschlagsliste Rankpflanzen:

Waldrebe	-	Clematis in Sorten
Wilder Wein	-	Parthenococcus Quinquifolia
Efeu	-	Hedera helix
Kletterrosen	-	Rosa
Klettertrompete	-	Campsis radicans
Kletter-Hortensie	-	Hydrangea petiolaris
Hopfen	-	Humulus lupulus

### Übersichtsplan M 1 : 5000

<p>Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014 vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 31.10.2014</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 31.10.2014 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 10.11.2014 bis 05.12.2014</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 16.03.2015 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 10.04.2015 in der Zeit vom 20.04.2015 bis 20.05.2015</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 8 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2015 beschlossen.</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Stand der Plangrundlage (Kataster): März 2015</p>
<p>Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 04.09.2013</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 13.11.2014</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 15.04.2015</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.2015</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 31.10.2014</p> <p>Hofheim am Taunus, den 12.08.2015.</p>	<p>Maßstab: 1 : 500 Datum: August 2015</p>