



**LEGENDE**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 

Nutzungsschablone:

WA = Allgemeines Wohngebiet

0,4 = Grundflächenzahl GRZ

0,8 = Geschossflächenzahl GFZ

o = Offene Bauweise

II = Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Versorgungsfläche Elektrizität
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 31, 3. Änderung „Sachsenring (Thüringer Weg)“**

**BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauplanrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO (alt § 81 HBO) in der Fassung vom 06. Juni 2018 (GVBl. Nr. 9, Seite 197).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 u. 20 BauNVO)
 

Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ 0,8 festgesetzt.
  - Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO)
 

II – Vollgeschosse als Höchstgrenze.
  - Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)
 

Die maximale First-/Gebäudehöhe beträgt 12,50 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Flst. 105/2) in der Mitte des Grundstücks.
  - Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
    - Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch Terrassen sowie untergeordnete Bauteile oder Anbauten (z.B. Eingangspodeste, Windfänge, Wintergärten, Balkone und Erker) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
    - Stellplätze sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Anlage von Ein-/Ausfahrten ist ohne Eingrenzung der Zufahrtsbreite zulässig.

- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur als Ausnahme zulässig. Davon ausgenommen sind Müllbehälter, Zisternen, Zufahrten und Zuwegungen, diese sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, unter Vorbehalt der Festsetzung 7.3.
- 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)
  - Für je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Die vorhandenen Bäume entlang der Wegeparzellen 105/2 und 164 sind soweit wie möglich zu erhalten und werden in Bezug auf die Festsetzung 7.1 zu Neupflanzungen angerechnet. Eine Erhaltung ist nicht erforderlich, wenn das zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert wird bzw. die Baumerhaltung durch das zulässige Bauvorhaben nicht möglich ist (Eingriff in Wurzelbereiche etc.). Der Nachweis dazu ist im Freiflächenplan zu führen.
  - Entlang der weitlichen Grundstücksgrenze sind in einer Breite von 1,5 m die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Erhaltung von Baumbestand wird auf die Festsetzung 7.1 zu Neupflanzungen angerechnet.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bauordnungsrechtliche Gestaltungssetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO (alt § 81 HBO) in der Fassung vom 06. Juni 2018 (GVBl. Nr. 9, Seite 197).

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
 

Zulässige Dachform ist das Satteldach, mit einer Dachneigung von:

  - bei Reihenhäusern: 21° - 28°,
  - bei Einzel- und Doppelhäusern: 28° - 38°.

Bei Reihenhäusern ist eine Ausnahme bis zu 38° Dachneigung möglich, wenn die Reihenhäuser in einem baulichen Zusammenhang zu Einzel- und Doppelhäusern stehen, bei denen 38° Dachneigung zulässig ist.
- Dachaufbauten/-einschnitte und Drempele
 

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in der Summe bis zu 1/2 der Traufhöhe zulässig.

Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig (gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Anschnitt Dachhaut). Bei eingeschossiger Bauweise im zweigeschossigen Gebiet sind Drempele uneingeschränkt zulässig.
- Solaranlagen
 

Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Stellplätze, Wege- und Hofflächen
 

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigung von Stellplätzen, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Korkpflaster, Verbundstein oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau) erfolgen.
- 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 umplanzen. Im Freiflächenplan sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.
- Einfriedigungen
 

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form:

  - von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
  - offenen Zäunen von max. 1,2 m Höhe, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
  - geschnittene Hecken.

Für Pflanzungen sind nur Gehölzarten der „Vorschlagsliste Bepflanzung“ zu verwenden.

Im Bereich der Wendeanlage sind Einfriedigungen mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßengrenze zu errichten.

**HINWEISE**

- Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauverfahrenverordnung 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 starrem 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 Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Da im Bebauungsplangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
- 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.

- 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 Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes im § 44 zu beachten (Tötungsverbot, Beschädigungs-/Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Störungsverbot). Weitere Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.
- Empfohlen wird das Aufhängen von Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausführung, darunter auch mindestens 1 Kasten der gleichzeitig als Fledermaus-Quartier geeignet ist sowie das Einrichten von 3 Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten.
- Nach Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst hat sich kein begründeter Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenbildungsanlagen zu rechnen ist. Werden dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.
- Aus Gründen der Sicherheit sollte bei der Bepflanzung auf freie Sichtachsen geachtet werden. Hierzu sollte der Kronensatz der Bäume bei mindestens 2,00 m liegen. Stellflächen für PKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Bezüglich der Prävention vor Kriminalität wird auf die Beratungsstellen der Polizei verwiesen. Informationen sind auch über folgende Internetadresse zu beziehen: [www.beratungsstelle.pwp@polizei.hessen.de](http://www.beratungsstelle.pwp@polizei.hessen.de)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauverfahrenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (GVBl. S. 13614).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2018 (GVBl. S. 457).

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

**VORSCHLAGLISTE BEPFLANZUNG**

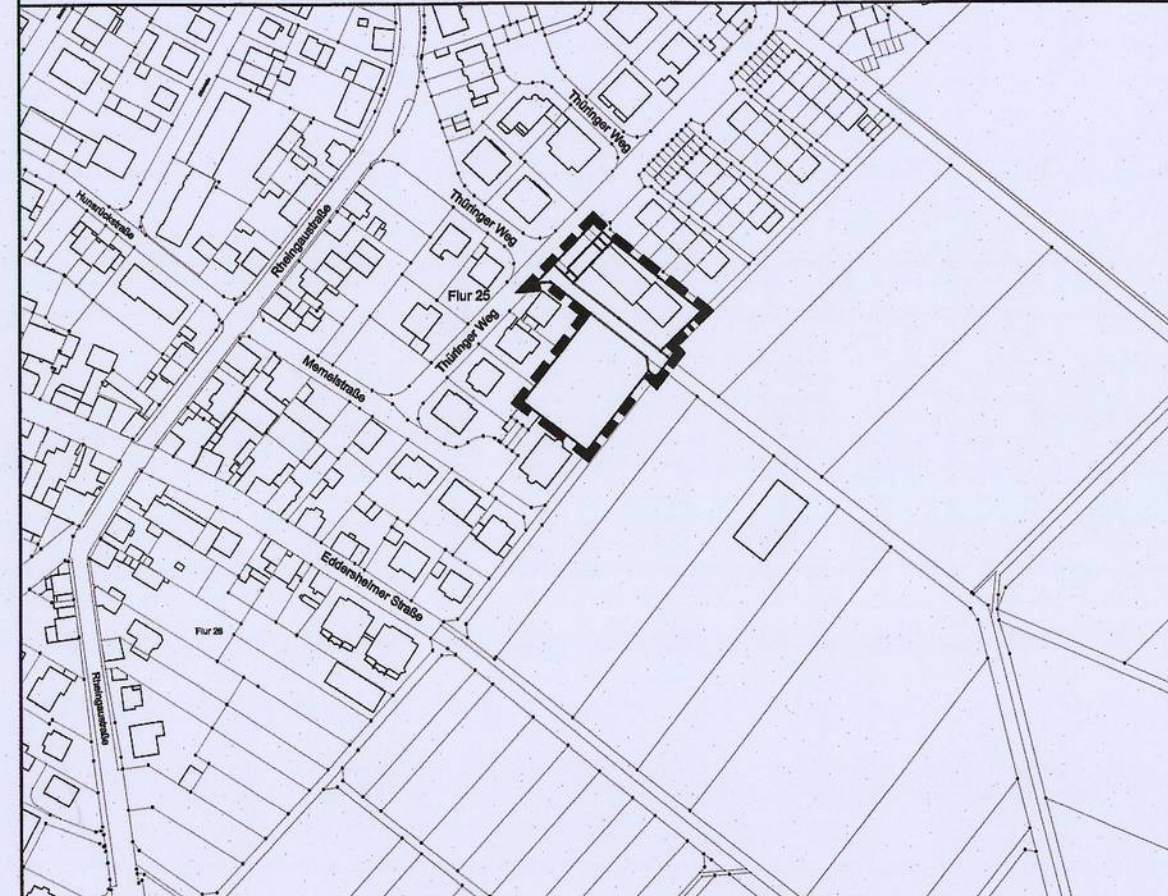
| Vorschlagsliste Bäume        |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Feldahorn                    | - Acer campestre                    |
| Rotblättrige Kastanie        | - Aesculus carnea „Briotti“         |
| Sandbirke                    | - Betula pendula                    |
| Harlekuine                   | - Carpinus betulus                  |
| Apleiron                     | - Crataegus laevigata „Carrierei“   |
| Erblättrige Esche            | - Fraxinus excelsior „Diversifolia“ |
| Blumenesche                  | - Fraxinus ornus „Rotterdam“        |
| Holzahorn                    | - Malus sylvestris                  |
| Trauben-Kirsche              | - Prunus padus                      |
| Meißelrose                   | - Sorbus aria „Magnifica“           |
| Melbirene                    | - Sorbus aucuparia                  |
| Eberesche                    | - Tilia cordata „Rancho“            |
| Amerikanische Stadlinde      | - Ulmus x hollandica „Lobel“        |
| Schmalblättrige Stadlinde    | - Ulmus x hollandica „Lobel“        |
| alle hochstämmigen Obstbäume |                                     |

| Vorschlagsliste heimische Sträucher |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Kornelkirsche                       | - Cornus mas         |
| Roter Hartriegel                    | - Cornus sanguinea   |
| Haseleuholz                         | - Corylus avellana   |
| Liguster                            | - Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche                       | - Lonicera xylosteum |
| Hundrose                            | - Rosa carolina      |
| Strauchrose                         | - Rosa spec.         |
| Salweide                            | - Salix caprea       |
| Wolliger Schneeball                 | - Viburnum lantana   |
| Wasserschneeball                    | - Viburnum opulus    |

| Vorschlagsliste Heckenpflanzen |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Feldahorn                      | - Acer campestre    |
| Harlekuine                     | - Carpinus betulus  |
| Kornelkirsche                  | - Cornus mas        |
| Weißdorn in Arten              | - Crataegus spec.   |
| Liguster                       | - Ligustrum vulgare |

| Vorschlagsliste Rankpflanzen |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Weißdorn                     | - Clematis in Sorten          |
| Wilder Wein                  | - Parthenocissus Quinquifolia |
| Efeu                         | - Hedera helix                |
| Kletterrosen                 | - Rosa                        |
| Klettertrompete              | - Campsis radicans            |
| Kletter-Hortensie            | - Hydrangea petiolaris        |
| Hopfen                       | - Humulus lupulus             |

**Übersichtsplan M 1 : 5000**




Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) vom Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim am Taunus

Hofheim am Taunus, den 07.02.2019



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 28.10.2016

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019




Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 28.10.2016 durch Auslegung eines Plankonzeptes in der Zeit vom 07.11.2016 bis 02.12.2016

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019



Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 28.03.2017 nach Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 11.05.2018 in der Zeit vom 22.05.2018 bis 22.06.2018

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsatzung) als Satzung gem. § 5 HGO in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2018 beschlossen.

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019



Stand der Plangrundlage (Kataster): Juni 2017

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2016

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019



Frühzeitige Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 04.11.2016

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019



Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 17.05.2018

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019




Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2018

Hofheim am Taunus, den 11.02.2019



Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungsatzung) durch Veröffentlichung in der Hofheimer Zeitung am 15. FEB. 2019

Hofheim am Taunus, den 15. FEB. 2019



**Bebauungsplan Nr. 31  
3. Änderung  
Sachsenring (Thüringer Weg)**

GEMARKUNG MARXHEIM  
TEILBEREICH DER FLUR 25

Maßstab: 1 : 500  
Datum: Februar 2019

