



BEBAUUNGSPLAN NR. 84

DER STADT HOFHEIM A. TS. GEMARKUNG WALLAU FLUR 43

"UNTERM WEISSEN STEIN"

TEXTFESTSETZUNGEN
 Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 "Unterm Weissen Stein" der Stadt Hofheim am Taunus, Teilbereiche der Flur 43, Gemarkung Wallau

I. PLANRECHT
 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, beides zuletzt geändert durch Investitionsenergieerichtungs- und Wohnbauengesetz vom 22.04.1995

- 1. Bebauung gem. § 8 BauNVO**
 - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet des "Gewerbegebietes" gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird jedoch nicht begrenzt.
 - 1.3 Die Außenwandhöhe wird in den II-geschossigen Bereichen gem. § 18 BauNVO auf max. 12,00m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße beschränkt (gemessen an der mittleren Höhe des angeschlittenen Geländes bis OK First bzw. OK Attika).
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB**
 - 2.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden; sie sind zu mindestens 40% als wasserdurchlässige Fläche (z.B. mit wasserdurchlässigen Materialien wie Splitt- und Schotterbeläge oder wasser-durchlässigem Verbundpflaster) zu gestalten.
 - 2.2 Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasengraspflaster, Rasenkantenteile, Rasengrabensteine usw.) auszubilden.
 - 2.3 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist bei Regen- und Schneeeinwirkung auf dem Grundstück gelagert zu werden. Die Dachflächen müssen durchlässig sein und mindestens 10% der Dachfläche betragen. Die Entnahme von Regenwasser ist zulässig und empfohlen. (siehe § 18 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Fassung vom 22.04.1995)
 - 2.4 Die Aussagen zu § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB im Erläuterungsbereich zum Landschaftsplan (Ziffern 4.1 und 4.2) sind Bestandteil dieser Festsetzungen.
- 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen sind für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB**
 - 3.1 Die im Plan entsprechend festgesetzten Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und vor Beschädigungen zu schützen. Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und danach durch Neupflanzungen zu ersetzen. Hierbei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
 - 3.2 Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden. Pro 2000m Grundstücksfläche ist min. 1 hochstämmiger Laubbau (siehe Pflanzliste), der auch ein Obstbaum sein kann, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umkreis von ca. 2x2m (min. 4qm) von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v. o. B. Stü. 14 - 16 betragen.
 - 3.3 Mindestens 80% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen (siehe Pflanzliste) sein, der max. Anteil der Nadelgehölze wird auf 5% begrenzt.
 - 3.4 Flachdächer bzw. Regenwasserabläufe sind mit Regenwasserabfuhr zu versehen. (siehe § 18 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Fassung vom 22.04.1995)
 - 3.5 Im Geltungsbereich sind alle Gebäudewandflächen mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) zu versehen und zu unterhalten. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 4 qm.
 - 3.6 Anreicherung von Anpflanzungen:
 - vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
 - Neupflanzungen von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,0m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder Obstbaumstämme
 - Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm
 - Pflanzungen, die aufgrund der Hofheimer Stellplatzsituation erforderlich sind
 - 3.7 Bei der Erfüllung der Pflanzvorgabe ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden. Das Einbringen von Ton ist unzulässig.
 - 3.8 Die Aussagen zu § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB im Erläuterungsbereich zum Landschaftsplan (Ziffern 4.1 und 4.2) sind Bestandteil dieser Festsetzungen.

II. BAUORDNUNGSRECHT
 gem. § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 i.V.m. § 87 Abs. 1, Ziffer 1, 3, 4 und 5 HBO vom 20.12.1993

1. Bauliche Anlagen sind einfach und klar zu gliedern. Großflächige Fassaden in Weißputz, Zement-, Kunststeinputz o. ä. sind nicht zulässig. Metallankersaugen sind nur als Gliederungselement zulässig.
2. Zulässige Dachformen sind das Flachdach und Satteldach. Die Dachneigung darf im Gewerbegebiet max. 40 Grad betragen. Als drittes Vollgeschoss kann auch ein Mansarddach errichtet werden.
3. Die Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht) und Laubhecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,8m über natürlichem Gelände zulässig. Die Umzäunungen des Geländes sind (mit Ausnahme der Zufahrten) zu 50% mit Kletterpflanzen zu versehen oder in eine Gehölzreihe zu integrieren. Bei Zaunanlagen ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.

- III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
1. Auf den Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 06.06.1979 und 08.03.1982 bezüglich der Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen (siehe Anlage). Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Vollständigkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.
 2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Mauern, Stensetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde) entdeckt werden, sind diese nach § 20 DStmG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

PFLANZLISTE
 Für das Anpflanzen werden folgende Arten empfohlen:

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| a) Bäume | -Acer Pseudoplatanus |
| Bergahorn | -Acer Platanoides |
| Spitzahorn | -Carpinus Betulus |
| Hainbuche | -Fagus Sylvatica |
| Rotbuche | -Fraxinus Excelsior |
| Esche | -Quercus Petraea |
| Traubeneiche | -Quercus Robur |
| Stieleiche | -Pinus Avium |
| Vogelkirsche | -Pinus Comata |
| Winterlinde | |
| b) Sträucher | -Acer Campestre |
| Feldahorn | -Cornus Mas |
| Kornelkirsche | -Cornus Sanguinea |
| Hortensie | -Corylus Avellana |
| Hasel | -Eucornus Europaeus |
| Plattentüchlein | -Ligustrum Vulgare |
| Liguster | -Prunus Sponsa |
| Schlehe | -Rosa Canina |
| Hundrose | -Salix Caprea |
| Salweide | -Salix Caprea |
| Wasserschneeball | -Viburnum Opulus |
| c) Kletterpflanzen | |
| Seibastkletter | -Hedera Helix |
| Efeu | -Parthenocissus Tricuspidata |
| Wilder Wein | Veitchi |
| Für Rankgerüste | |
| Bergrebe | -Clematis Montana |
| Waldrebe | -Clematis Vitalba |
| Haseln | -Humulus Lupulus |
| Geißblatt | -Lonicera Carpiniifolia |

IV. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
 Flachdächer bzw. Regenwasserabläufe von Gebäuden (keine Vorder- oder hinteren) mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sind mit einer externen Regenwasserabfuhr zu versehen.
 Auf eine Dachneigung kann ausbauweise verzichtet werden, wenn Regenwasserabfuhr- bzw. Versickerungsmaßnahmen im Sinne der baurechtlichen Festsetzungen Ziffer II.1 zur Ausführung kommen.
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
 Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten.
 Das Zisternenfassenungsvermögen muß 13,5 l/qm projizierte Dachfläche betragen.
 Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40% reduziert werden (5,4 l/qm). Für 8,1 l/qm ist in Anwendung des ATV A 138 die Möglichkeit zu schaffen (bei Flächenversickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone).
 Die Bebauungsplanänderungen erlangen mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung Rechtskraft. (siehe § 18 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Fassung vom 22.04.1995)

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
 - O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - O8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - (24) Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - H max 12,00m Höhe der baulichen Anlagen max. 12,00 m über Erschließungsstraße (§ 18 BauNVO)
 - Erhaltung von Gehölzflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauNVO)
 - Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNVO)
 - Heckenpflanzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- FL 43**
- Flummer
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - vorhandenes Gebäude



ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

HOFHEIM A. TS. DEN 05. April 1995
 DER LÄNDRAT DES MAIN-TAUNUS-KREISKATASTERAMT
 M. AUFTRAG
 VERMESSUNGSDIREKTOR

ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BAUGB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 MIT ÄNDERUNG VOM 22.04.1993, VOM STADTBAUAMT DER STADT HOFHEIM A. TS.

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG GEMÄSS § 2, ABS. 1 BAUGB VOM 10. Juni 1987

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEMÄSS § 2, ABS. 1 BAUGB DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 26. März 1993

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 4, ABS. 1 BAUGB MIT ANSCHREIBEN VOM 31. März 1993

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEMÄSS § 3, ABS. 1 BAUGB DURCH ANHÖRUNG IN DER ZEIT VOM 29.03.-30.04.93 DURCH AUSLEGEN EINES PLANKONZEPTES NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS EINSCHLIEßLICH BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3, ABS. 2 BAUGB AUF GRUND DES STADTVERORDNETENBESCHLUSSES VOM 06. Juli 1994 NACH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM 19. Aug. 1994 IN DER ZEIT VOM 2.9. Aug. 1994 BIS 30. Sep. 1994

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BAUGB BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 22. Feb. 1995

HOFHEIM A. TS. DEN 06. April 1995
 BÜRGERMEISTER

ANGEZEIGT GEMÄSS § 11 BAUGB DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11 ABS. 3 BAUGB WURDE DURCHFÜHRT. DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT. VERFÜGUNG VOM 13.7.1995. AZ: IV/34-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 DARMSTADT, DEN
 REGIERUNGSPRÄSIDENT

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES PLANES GEMÄSS § 12 BAUGB DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN DER HOFHEIMER ZEITUNG AM

HOFHEIM A. TS. DEN
 BÜRGERMEISTER