

**Stadt Hofheim am Taunus**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 149  
„Südlich der Wiesbadener Straße“ im Stadtteil Wallau**

---

Vorhabenträger:  
Schoofs Immobilien GmbH  
Schleussnerstraße 100  
63263 Neu-Isenburg

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf**

**13. Oktober 2021**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M.Sc. Julien Kogel  
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel + Wohnen“ – SO (§ 11 BauNVO)

Das Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel + Wohnen“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, welcher der Nahversorgung dient, sowie einer darübergelegenen Wohnnutzung.

Im SO „Großflächiger Einzelhandel + Wohnen“ sind allgemein zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.200 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (EG),
- Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### 1.2 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

##### 1.2.1 Betriebszeiten und Andienung des Lebensmittelmarktes

Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind ausschließlich im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.

Die Andienung des Lebensmittelmarktes ist im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig. Die Anlieferung von Waren und die Entsorgung sind ausschließlich in einer geschlossenen Ladehalle zulässig.

##### 1.2.2 Haustechnische Anlagen

Der immissionswirksame Gesamtschallleistungspegel aller haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima), die ins Freie Schall abstrahlen, darf abhängig des Standortes die Werte der folgenden Tabelle nicht übersteigen. Die Anlagengeräusche dürfen weder einzelton- noch impulshaltig sein.

Ausführungsart (Standort)	Schallleistungspegel L <sub>WA</sub> tags / nachts
Bodenaufstellung	≤ 80 / 75 dB(A)
Dachfläche	≤ 80 / 80 dB(A)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 7.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

### **2.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als  $GH_{\max}$  in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt.

### **2.2.2 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte  $GH_{\max}$  um bis zu 1,5 m überschreiten. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

### **4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „FSt“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.2 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einkaufswagenboxen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „EKW“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

### **5.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes sind aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fuge und einer Fugenbreite kleiner 5 mm herzustellen.

## 5.2 Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Baugrundstück durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zu sammeln und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die maximale Abflusspende beträgt 10 l/s\*ha (Liter pro Sekunde und Hektar) bezogen auf das gesamte Baugebiet.

## 5.3 Dachbegrünung

Alle Dächer von baulichen Anlagen mit einer Neigung von maximal 5 Grad sind dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 0,08 m. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen von Einkaufswagenboxen sowie die Dachflächen des Staffelgeschosses, die zur Unterbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ auszubilden. Hierzu ist an den Süd-, Südost-, und Südwestfassaden der Obergeschosse der Lärmpegelbereich IV zu Grunde zulegen, an den Nordfassaden der Lärmpegelbereich III.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Fassaden mit geringeren maßgeblichen Außenlärmpegeln beaufschlagt sind- Die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Freiflächengestaltung ist nicht zulässig.

Zusätzlich sind innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche mindestens zwei Bäume gemäß den Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 – 18 cm in 1,0 m Höhe).

## **7.2 Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO**

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 197) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

### **8. Dachgestaltung**

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5°.

### **9. Werbeanlagen**

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig. Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15,00 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 15,00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **10. Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Entlang der mit „Zaun“ gekennzeichneten Grundstücksgrenze soll ein 2,0 m hoher, blickdichter Zaun aus nicht reflektierenden Materialien (bspw. Holzplatten oder strukturiertes Metall) errichtet werden.

Massive Schranken und Tore sind zulässig.

### **11. Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus**

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Hofheim am Taunus (Hessen) über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder – Stellplatzsatzung.

## **III. Hinweise und Empfehlungen**

### **12. DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung, Chironplatz 2 65719 Hofheim am Taunus während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

### **13. Altlasten**

*Wird nach Fertigstellung des Altlastengutachtens ergänzt.*

### **14. Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.

Die sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836, [poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de](mailto:poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de)). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## 15. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 16. Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

## 17. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## 18. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender standortgerechter Arten:

### Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus Avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa Canina	Hundsrose
Salix Caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball