



Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main



Stadtteil Hochheim

Bebauungsplan Nr. XXXV
„Weinbergstraße / Auf der Schlicht“

Begründung

Satzung 09/2004

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: mwolf@fischer-plan.de

Bearbeiter B-Plan: Dipl. - Geogr. M. Wolf / Bearbeiterin L-Plan: Dipl. - Geogr. A. Kiefl

Inhalt:	Seite
Übersichtskarte	3
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung und Planziel	4
1.2 Verfahrensstand.....	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	4
1.4 Regionalplan Südhessen 2000	5
1.5 Flächennutzungsplan.....	5
1.6 Landschaftsplan.....	5
2. Ziele des Bebauungsplanes.....	5
3. Inhalt und Festsetzungen.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
3.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet.....	8
3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet	9
3.5 Sonstige Festsetzungen	9
4. Landschaftspflege und Naturschutz.....	9
4.1 Zuordnung	9
4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	10
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	10
5.2 Abwasserbeseitigung.....	10
5.3 Abflussregelung	11
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
7. Flächenbilanz.....	13
8. Bodenordnung und Altlasten.....	13
9. Denkmalschutz	13
10. Immissionsschutz.....	13
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Hochheim am Main hat für den Bereich „Weinbergstraße / Auf der Schlicht“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für diesen Bereich zu steuern. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, eine verträgliche und behutsame Nachverdichtung in dem durch überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Gebiet zu gewährleisten und somit Erweiterungen im Bestand bauplanungsrechtlich zu steuern. Über Art und Maß der baulichen Nutzung i.V.m. der Ausweisung einer Baugrenze können im Bestand, unter dem Aspekt des Einfügens, Gebäudeerweiterungen sowie tlw. Gebäudeaufstockungen vorgenommen werden. Somit werden u.a. die Vorgaben des § 1a Abs.1 BauGB, hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden, i.V.m. den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) berücksichtigt und eine gebietsunverträgliche Verdichtung vermieden.

Das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen, um den heutigen Gebietscharakter in der Nutzung und im Gebäudebestand zu erfassen und zu sichern.

Das Plangebiet ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der diesen Bereich ebenfalls als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO darstellt.

Zum **Entwurf** des Bebauungsplanes sind nur minimale **Änderungen** bzgl. der Ausweisung von Baugrenzen in der Plankarte vorgenommen worden. Darüber hinaus sind die bisherigen als Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten ausgewiesenen Parzellen nun in Zweckbestimmung Grabland umgewandelt worden, da sich diese Flächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hess. Mainauen“ befinden.

Bei der Ausweisung der Bauweise ist die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser bis auf die Baugebiete 8, 11 und 13 einheitlich festgesetzt worden. Die in bestimmten Gebietskategorien von einzelnen Grundstückseigentümern beantragte Erweiterung der überbaubaren Flächen ist im Einzelfall überprüft und, sofern unter den Vorgaben der Hess. Bauordnung möglich, mit in die Planung aufgenommen worden. Eine Unterschreitung des Grenzabstandes von 3m kann in der Regel nur im Zusammenhang mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Aus diesem Grund hat die Stadt Hochheim von der Unterschreitung der Mindestabstände abgesehen, im Einzelfall (§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen) können die entsprechenden beantragten Erweiterungen bauordnungsrechtlich bewertet und entschieden werden. Im Bereich des Baugebietes mit der lfd. Nr. 3 ist die GRZ von 0,25 auf 0,3 angehoben worden, dies entspricht nach Prüfung der Örtlichkeiten und des Bestandes den momentanen Versiegelungsgrad in diesem Gebiet. Auch die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 im Bereich des Allg. Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1 ist städtebaulich begründet und beinhaltet eine behutsame Nachverdichtung im Bestand und im Sinne des § 1a BauGB.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 08.05.2003, Bekanntmachung 23.05.2003

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: Anschreiben v. 28.08.2003, Frist 03.10.2003

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 17.05.2004 – 18.06.2004, Bekanntmachung 07.05.2004*

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 02.09.2004

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: 11,3ha

Lage: Südöstliche Innenstadt von Hochheim am Main

Flur 30

Flurbezeichnung: Weinbergstrasse, Auf der Schlicht

Exposition: Das Gelände ist eben.

Nutzung: Die Fläche wird zu 98% durch Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt, wenige Geschäfte und Dienstleistungen (z.B. Blumengeschäft) im *Steinweg* und in der *Flörsheimer Straße*. Im Südwesten werden zwei Parzellen als Grünfläche, Zweckbestimmung Grabland genutzt.

Geplante Ausweisungen: Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO sowie Grünfläche Zweckbestimmung Grabland (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

1.4 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Somit steht der Bebauungsplan den Zielvorstellungen des Regionalplanes nicht entgegen und ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt gemäß der Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2000 nicht im Siedlungsbeschränkungsbereich im Zusammenhang mit dem Verkehrsflughafen Frankfurt am Main.

1.5 Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Im Bereich der Verbindungsstraße zwischen *Auf der Schlicht* und *Weinbergstraße* ist östlich davon zusätzlich das Planzeichen Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung kirchliche Einrichtungen und Gebäude ausgewiesen.

Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Landschaftsplan

Die Aussagen des Gesamtlandschaftsplanes sind aus dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine Bestandsüberplanung eines Gebietes dar, das überwiegend in den 50er bzw. 60er Jahren entstanden ist. Einige Teilbereiche und Grundstücke wurden aber auch erst in den letzten 5 –10 Jahren bebaut, so dass in Teilabschnitten verschiedene Baustile vorzufinden sind. Veranlassung für die Planung sind städtebauliche und wirtschaftliche Tendenzen der gebietsunverträglichen Nachverdichtung, die im Zusammenhang mit der Teilung von Grundstücken zu erheblichen Eingriffen in den vorherrschenden Gebietscharakter führen.

Die Bestandsüberplanung erfolgt daher zum einen unter der Berücksichtigung des Bestandsschutzes, zum anderen unter dem Aspekt der behutsamen Nachverdichtung, um auch künftig den Bauherren Erweiterungen bzw. Aufstockungen unter Berücksichtigung des harmonischen Einfügens in das Umfeld und die nähere Umgebung zu gewährleisten. Mit diesen Vorgaben wurde eine umfangreiche Geländeaufnahme vor Ort durchgeführt, gleichzeitig sind die vorhandenen Bauunterlagen (Baugenehmigungen) in der Verwaltung gesichtet und ausgewertet worden, so dass im Zusammenhang mit der Katastergrundlage Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet bestimmt werden konnte.

Daraus resultieren die im Bebauungsplan mit den lfd. Nutzungsziffern 1-13 ausgewiesenen Gebietseinheiten, die in sich durch ein einheitliches Stadtbild bzw. eine einheitliche Gebäudestruktur geprägt sind. Während im Bereich der lfd. Nutzungsziffern 1-7 von einer klassischen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung ausgegangen werden kann, befindet sich im Bereich der Nutzungsziffern 8 und 13 zwei Gebäude, die sich im Erscheinungsbild vom übrigen Plangebiet absetzen. Das Gebäude Flörsheimer Straße 19 mit 3 Vollgeschossen sowie das Gebäude Flörsheimer Straße 109 mit 6 Vollgeschossen heben sich deutlich hervor, werden aber, weil sie im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zu den Ein- bis Zweifamilienhäusern stehen, mit in den Geltungsbereich aufgenommen und dargestellt. Auch das Gebiet mit den Reihenhäusern an der *Flörsheimer Straße* (Nutzungsziffer 11) setzt sich deutlich vom Erscheinungsbild des übrigen Gebietes ab, stellt aber eine typische Bauweise aus den 60er bzw. 70er Jahren, die häufig in Ergänzung zu den klassischen Einzel- und Zweifamilienhäusern gebaut worden sind, dar.

Über die Festsetzung der Baugrenzen werden alle Wohngebäude im Plangebiet erfasst. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung der Baugrenzen einem Großteil der Eigentümer, eine Erweiterung des Bestandes vorzunehmen, wobei von der Bebauung in zweiter Reihe bzw. Teilung der Grundstücke zum Zwecke einer Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich abgesehen werden muss. Im Bereich des Gebiets mit der lfd. Nummer 1-3 ist eine nahezu einheitliche Bauflucht der Gebäude zur *Weinbergstraße* zu erkennen, wobei die südlich gelegenen Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung offen gehalten worden sind. Um diese rückwärtigen südlich gelegenen Freiflächen in ihrer Freiraumqualität und im Übergang zum angrenzenden Außenbereich (Wingert) von einer künftigen baulichen Ausnutzung offen zu halten, ist die Bebauungstiefe in diesem Bereich mit 20m festgesetzt worden (unter Berücksichtigung eines 5m Abstandes zur Straße). Im südwestlichen Teilbereich dieses Gebietes ist darüber hinaus aufgrund der Größe der Baugrundstücke die Grundflächenzahl so festgesetzt worden, dass eine unverhältnismäßig hohe Verdichtung/Versiegelung der Grundstücke verhindert werden kann. Somit kann der jetzige Wohncharakter sowie die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität gesichert werden. Im Bereich der Wohngebiete mit den lfd. Ziffern 4, 5, 6, 7, 9, 10 und 12 ist die Baugrenze so festgelegt worden, dass ebenfalls der heutige Bestand erfasst wird, aber auch hier eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich nicht möglich ist. Zwischen diesen einzelnen Bauzeilen befinden sich die Grün- und Freiflächen mit ihrer Erholungs- und Freiflächenqualität, die eine enorme Bedeutung für die Wohnqualität dieses Gebietes besitzen. Eine Bebauung dieser Flächen bringt erhebliche Nachteile mit sich, wie z.B. die Beschattung, erhöhte Versiegelung und die daraus resultierenden lokalklimatischen Auswirkungen sowie die Beunruhigung der rückwärtigen Gartengrundstücke, die primär der Erholung und der Freizeit dienen.

Neben der Festsetzung der Baugrenzen und Erfassung der Gebäude wurden die Baugenehmigungen für das gesamte Gebiet ausgewertet, um für die Grundstücke die einzelnen Parameter (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, max. Trauf- und Firsthöhe, Bauweise und Bautyp) im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei muss beachtet werden, dass in den einzelnen lfd. Nutzungsziffern die Festsetzungen sowohl die derzeitig aktuelle wie auch die genehmigte max. versiegelte Fläche, die max. mögliche Zahl der Vollgeschosse wie auch die max. mögliche Trauf- und Firsthöhe erfasst und berücksichtigt, wobei i.S.d. § 34 BauGB („das Einfügen von Vorhaben..“) geplante Erweiterungen und Aufstockungen sich somit immer an den maximal genehmigten Parametern eines jeweiligen Gebietes orientieren. Somit wird gewährleistet, dass von jedem Eigentümer die bisher zulässige und genehmigte max. Ausnutzung des Grundstückes in einem Gebiet ebenfalls in Anspruch genommen werden kann.

Neben der Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung hat die Stadt Hochheim darüber hinaus gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für bestimmte Teilgebiete festgesetzt (Festsetzung 2.5). Während in den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nutzungsziffer 1, 2, 3, 4, 9 und 11 je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind, gilt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6, dass je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der lfd. Nutzungsziffer 5 und 10 sind gemäß dem heutigen Bestand je Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig. Für die Baugebiete 7, 8 und 12 wurden über die zulässige Zahl der Wohnungen keine Aussagen getätigt, da die jetzige Anzahl der Wohnungen sehr different ist und es bei einer Festsetzung zu möglichen Bestandseinschränkungen kommen könnte.

Bzgl. der Zahl der Vollgeschosse setzt sich im Erscheinungsbild das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nutzungsziffer 9 vom übrigen Planungsgebiet ab, da in diesem Bereich ausschließlich Wohnhäuser mit 1 Vollgeschoss errichtet worden sind. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und 6 BauNVO ist für das Wohngebiet festgesetzt worden, dass abweichend (ausnahmsweise) für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, dass ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird. Somit wird den Grundstückseigentümern ermöglicht, das Dachgeschoss auszubauen, wobei im Dachraum auch ausnahmsweise die Vollgeschossdefinition erfüllt werden kann. Vom Erscheinungsbild der Gebäude fügt sich durch diese Festsetzung bei der Ausnutzung des Dachraumes das Gebäude weiterhin in die Umgebung ein. Das äußere Erscheinungsbild des Gebietes wird aber weiterhin durch die Eingeschossigkeit geprägt.

Neben der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes werden im Südwesten des Plangebietes zwei Parzellen als Grünfläche, Zweckbestimmung Grabland ausgewiesen. Diese Flächen grenzen unmittelbar an die Grundstücke des Wohngebietes heran und werden derzeit als Grabeland genutzt. Über die textliche Festsetzung 2.1 wird gewährleistet, dass in Gartengrundstücken keine baulichen Anlagen errichtet werden, da die Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind ebenfalls unzulässig. Ebenfalls erfolgt keine zentrale Wasserversorgung. Somit soll lediglich die heutige Nutzung (Grabeland) gesichert werden, da diese Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ liegen und jegliche bauliche Anlagen grundsätzlich mit dem

Schutzziel nicht vereinbar wären. Erschlossen und begehbar sind die Grünflächen über den *Steinweg* bzw. über den sich anschließenden Feldweg.

Neben den Festsetzungen über das Maß und die Art der baulichen Nutzung werden eingriffsminimierende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die jedoch nur für die Neuanlage, z.B. bei der Errichtung von Garagen, Carports und Pkw-Stellplätzen zu beachten sind. Sie zielen in erster Linie darauf ab, den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken i.S.d. § 1a BauGB so niedrig wie möglich zu halten. Auch die im Plangebiet prägenden Nadel- und Laubbäume bzw. Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt, um den gewachsenen Charakter und die damit verbundene Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet zu sichern. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Dachform und Dachfarbengestaltung wird lediglich der heutige Bestand erfasst. Zulässig sind im Plangebiet, wie bisher schon im Bestand vorhanden, nur Sattel-, Walm- und Flachdächer. Die Dachfarbe beschränkt sich auf die Farbpalette rot (hellrot bis dunkelrot sowie rotbraun) und dunkel (schwarz, grau, anthrazit), wobei Solaranlagen und begrünte Dächer ausdrücklich für zulässig erklärt worden sind. Darüber hinaus besteht kein städtebaulicher Handlungsbedarf, weitere gestalterische Festsetzungen (z.B. Dacheinschnitte, Dachgauben) mit in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die Erschließung des gesamten Gebietes ist durch die bestehenden Straßen *Steinweg*, *Auf der Schlicht*, *Weinbergstraße* und *Flörsheimer Straße* gewährleistet. Auch die bestehenden Fußwegeverbindungen zwischen den einzelnen Straßenabschnitten sind über die Planung erfasst und festgesetzt. Im südlichen Geltungsbereich wird darüber hinaus der zum Außenbereich angrenzende landwirtschaftliche Weg dargestellt und über den Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann gewährleistet werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr auch künftig die angrenzenden Flächen anfahren kann.

In den Teilbaugebieten 11 und 13 sind die vorhandenen Stellplätze und Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen erfasst und im Bebauungsplan explizit festgesetzt. Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraumes bzw. dieser Garagenplätze sind in der Planung nicht vorgenommen worden, da hier kein unmittelbarer städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Die einzelnen Erschließungsstraßen sind komplett ausgebaut und werden lediglich im Bestand erfasst.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen und den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sind mittels Zeichnung, Planzeichen und textlichen Festsetzungen folgende Inhalte festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung (1.2.1.1 und 2.2) eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** im Sinne § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind über die Festsetzung 2.2 ausgeschlossen, da diese (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) gebietsuntypisch sind und nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Festsetzung (1.2.6.1) einer Grünfläche, Zweckbestimmung Grabland, die derzeit als Grabland genutzt werden und der Erholung bzw. Freizeit dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Festsetzung (1.2.2.1 und 1.2.2.2) einer **Grund - und Geschossflächenzahl** (GRZ 0,2-0,35 - GFZ 0,3-1,2), die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der **Baugrenze** eine verträgliche bauliche Verdichtung im innerörtlichen Bereich bewirken soll (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB) und überwiegend unter den Obergrenzen der BauNVO liegen (Eingriffsminimierung).

Für den Bereich der einzelnen Baugrundstücke ergeben sich somit folgende Vorgaben für eine weitere Bebauung.

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile des Allg. Wohngebietes errichtet werden. Aufgrund der Bestandsüberplanung ist auf den außerhalb der Baugrenzen ausgewiesenen Grundstücksfreiflächen gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch eine Überbauung mit Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.4 gilt jedoch für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), dass diese mit einem Mindestabstand (Stauraum - Zu- und Abfahrt) von 5m zur Erschließungsstraße errichtet werden müssen. Somit werden zusätzliche Stellplätze ermöglicht, die den Parkplatzbedarf im Wohngebiet decken und öffentlichen Parkraum entlasten können. Auf einen Stauraum von 5m bei in Wohnhäusern integrierten Garagen kann verzichtet werden. Dies trifft in erster Linie auf die Allg. Wohngebiete mit der Nutzungsziffer 1, 2 und 3 zu.

Festsetzung (1.2.2.3-1.2.2.5) von (**max.) I bzw. VI Vollgeschossen**, in Kombination mit einer festgesetzten **Trauf- und Firsthöhe**, um eine unverträgliche Höhenentwicklung im innerörtlichen Bereich zu verhindern. Als Vorgabe und Orientierung dienen die ausgewerteten Baugenehmigungen in der Verwaltung sowie die örtliche Kartierung für die einzelnen Gebiete. Dabei handelt es sich um Maximalwerte, die nicht zwingend vorgeschrieben sind. Als unterer Bezugspunkte sowohl für die First- wie auch für die Traufhöhe wurde die Oberkante-Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße festgesetzt, gemessen in der Mitte des Grundstückes an der jeweiligen Erschließungsstraße. Aufgrund des Bestandes (*Weinbergstraße / Auf der Schlicht*) ist somit für jedes Baugrundstück der Bezugspunkt nachvollziehbar und genau definiert. In der Summe dieser Festsetzungen wird das harmonische Einfügen der Gebäudeerweiterungen oder -aufstockungen in das Stadtbild gewährleistet.

Festsetzung (1.2.3.1-1.2.3.3) einer **offenen Bauweise** sowie die **Zulässigkeit von Einzel- Doppel- und Reihenhäuser**, um den bisherigen und angrenzenden Siedlungscharakter zu bewahren. Die festgesetzte Bauweise setzt sich von der Bebauung in der Altortslage tlw. ab, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen / Anforderungen, unter denen das Gebiet damals entstanden ist, sich grundlegend geändert hatten. Ein direkter städtebaulicher Zug zur Innenstadt oder zum Kerngebiet ist durch das Gebiet nicht mehr gegeben. Um aber entsprechende Akzente und Verbindungen im Bestand zu setzen, sind unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Gestaltung der Dachform und Dachfarbe über den Bebauungsplan festgesetzt. darüber hinaus werden als Bautyp der künftig zu errichtenden Gebäude überwiegende Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Lediglich im Bereich des Wohngebietes mit der lfd. Nr. 11 ist gemäß dem heutigen Bestand eine Reihenhausbauweise festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wehrbereichsverwaltung West

Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen durch AFSBW nur bei Überschreitung einer Maximalhöhe von 30 m über Grund geprüft werden. Als mobiles Hindernis ist jeder Kran mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gemäß NfL I-15/00 „Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des BMVBW“ vom 22.12.1999 zu versehen. Die örtliche Flugsicherung / Flugsicherheit ist unbedingt vor Aufstellung eines Krans unter Angabe des genauen Standortes (geographische Koordinaten nach WGS 84), der max. Höhe über Grund, der Gesamthöhe ü. nN. sowie des genauen Aufstellungstermins und unmittelbar nach dem endgültigen Abbau des Krans zu informieren.

3.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet

Festsetzung (3.1.1) der **Dachform**, um den Charakter der typischen Dachlandschaft (angrenzend und im Stadtkern) aufzugreifen und zu bewahren sowie die gestalterischen Eckpfeiler des heutigen Stadtrandes aufzugreifen. Festgesetzt werden im Allg. Wohngebiet Sattel-, Walm- und Flachdächer.

Festsetzung (3.1.2) der **Dachfarbe**, um den Charakter der innerstädtischen Dachlandschaft aufzugreifen

und zu bewahren sowie die gestalterischen Eckpfeiler der angrenzenden Gebiete aufzugreifen. Es gilt die Dacheindeckung in ortstypischen roten und dunklen Farbtönen vorzunehmen, um das Stadtbild zu bewahren. Unter roten und dunklen Farbtönen versteht die Stadt die Farbpalette rot (hell bis dunkel), rotbraun, anthrazit, grau und schwarz. Durch diese Festsetzung werden z.B. blaue oder grüne Dächer ausgeschlossen. Die Ergänzung der Dacheindeckung für die Nutzung mit Solaranlagen (und Fotovoltaikanlagen) oder eine Dachbegrünung sind aber ausdrücklich zulässig.

3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet

Festsetzung (2.6.1) von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung** von **Garagenzufahrten** und **Pkw-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen** auf den Baugrundstücken, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren¹. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Festsetzung (2.7) zum **Erhalt von prägenden Nadel- und Laubbäumen** auf den Baugrundstücken, die aus siedlungsökologischen Gesichtspunkten sowie zur Erhaltung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität eine maßgebliche Bedeutung besitzen.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die **Baufenster** und **Abstände** der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen sind vermaßt (1.2.8.1), um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.

Ausweisung (1.2.5.1) einer Fläche für **Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation**, die gemäß dem Bestand bzw. der Örtlichkeiten kartiert wurde und für die Art der Nutzung benötigt wird.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag Rechnung getragen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Bebauungsplan Nr. XXXV bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Bereich, der zu 98% bebaut ist, ist der Eingriff aus Sicht von Natur und Landschaft jedoch zu vertreten, da die Flächen derzeit gemäß den gesetzlichen Grundlagen des § 34 BauGB hätten bebaut werden dürfen. Somit kann auch auf § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB verwiesen werden, der besagt: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Vorgabe trifft auf den Bebauungsplan zu.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die Flurstücke 374/3, 374/6, 158/89 und 159/90 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Hess. Mainauen“ .

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Bei den bestehenden Gehölzen sind insbesondere die einheimischen Laubgehölze zu erhalten, bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

4.1 Zuordnung

Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Ausweisung von Kompensationsflächen und eine entsprechende Zuordnung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgenommen worden, da ein externer Ausgleich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für die Bebauung des Gebietes nicht erforderlich ist.

¹ gilt nur für die Neuanlage

4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der Bebauungsplan Nr. XXXV erfüllt **nicht** die in der Anlage 1 zum UVPG n. F. genannten Merkmale. **Somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.**

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bei den Pflanzmaßnahmen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken gemäß § 38 bis 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf für eine Bedarfsermittlung, da es sich um eine reine Bestandsüberplanung handelt.

Deckungsnachweis:

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Auch die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Siehe textliche Festsetzung 2.6.1.

Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität wird von dem Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West und den Stadtwerken sichergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Versickerung und Entsiegelung

Siehe textliche Festsetzung 2.6.1

Betriebliche Anlagen

Die bestehende Wasserversorgung in der Innenstadt reicht zur Versorgung des geplanten Gebietes aus.

Finanzierung

entfällt

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf, da es sich um eine reine Bestandsüberplanung handelt und die vorhandenen Kanäle die anfallende Abwassermenge und -fracht aufnehmen können.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Bereich des Plangebietes sind entsprechende Abwasseranlagen vorhanden, an die die einzelnen Grundstücke angeschlossen sind bzw. angeschlossen werden können.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Das gesamte Plangebiet ist bereits an die Abwasseranlagen angeschlossen.

Finanzierung

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Siehe textliche Festsetzung 2.6.1

Darüber hinaus gilt es, im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben die Brauchwassernutzung und somit die Errichtung von Zisternen zu überprüfen. Über die Größe und Art der Zisterne wird im Rahmen der Bauleitplanung keine konkretisierende Aussage vorgenommen, da aufgrund der unterschiedlichen Art der künftigen Bebauung eine einheitliche Vorgabe nicht zweckmäßig erscheint (planerische Zurückhaltung). Im nachfolgenden werden jedoch einige Hinweise und Empfehlungen seitens der Stadt an die künftigen Bauherrn aufgeführt.

Es liegt aus ökologischen und ökonomischen Gründen im Interesse jeder Wasserversorgung, die qualitativ hochwertiges Grundwasser verwendet, diese Vorräte vor Beeinträchtigung zu schützen und möglichst lange zu nutzen. Aus diesem Grunde ist das nachhaltige Wirtschaften nur dann möglich, wenn gesammeltes Regenwasser überall dort eingesetzt wird, wo Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist. Beispielsweise für Toilettenspülungen, Waschmaschinen oder für gewerbliche Zwecke und Bewässerung von Außenanlagen. Darüber hinaus ist die Reduzierung der Regenwassermenge im Schmutzkanal durch die Festsetzung einer Zisterne bzw. der Brauchwassernutzung möglich, so dass sich dies indirekt auch auf die künftigen Abwassergebühren bzw. auf den Naturhaushalt auswirkt. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser bzw. dessen Versickerung am Anfallsort führt bereits zu einer deutlichen Entlastung der Kläranlage.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Vorfluter.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

entfällt

Dezentraler Hochwasserschutz

entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (siehe Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten 111 A3-79b 06.47.5-27/94 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 22/1994 S. 1376).

Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes bzw. der Parkplatzfläche möglich und sollten gerade in bezug auf die verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser in den Wegeseitengraben beachtet werden (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

Unter der Flächenversickerung versteht man Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Unter einer Muldenversickerung versteht man flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Die Schachtversickerung besteht aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Eine Rohrversickerung besteht aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen und geologischen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten. Weitere Empfehlungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen sind der o.g. Broschüre zu entnehmen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ausgehend von den Erschließungsstraßen *Steinweg, Flörsheimer Straße, Auf der Schlicht und Weinbergstraße* ist das Baugebiet komplett erschlossen. In der Plankarte wurden die bestehenden Erschließungsstraßen und Fußwege sowie landwirtschaftliche Wege entsprechend dargestellt

Sofern in der jetzigen Planphase bekannt, sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Plankarte dargestellt. Weitere Leitungen werden, sofern vorhanden, nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder der Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen.

Gemäß § 17 Abs.4 HBO dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen (zweiter Rettungsweg). Die Straßen sind so auszubauen, dass sie mit Einsatzfahrzeugen (Achslast 12t) befahren werden können.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger der L3028 keine Lärmschutzansprüche aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen.

Mainova AG

Die Mainova AG verfügt im Geltungsbereich erdverlegte Gasniederdruckleitungen. Diese Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden. Die aktuellen Bestandspläne hierzu erhalten Sie in unserer Abteilung *Zentrale Netzauskunft* www.mainova.de/geschaeftskunden/3305.jsp

7. Flächenbilanz

Aufgrund der Bestandsüberplanung kann von einer Flächenbilanzierung abgesehen werden. Der Stadt Hochheim liegen aber für die einzelnen Grundstücke Unterlagen zum Vergleich zwischen tatsächlicher Versiegelung und der über die Planung maximal möglichen Versiegelung vor.

8. Bodenordnung und Altlasten

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Der Stadt Hochheim am Main sind Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10. Immissionsschutz

Auf Grund der Bestandsüberplanung des bereits vorhandenen Allg. Wohngebietes besteht aus städtebaulicher Sicht bzgl. des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes kein Handlungsbedarf.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wehrbereichsverwaltung West

Beschwerden oder Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz und vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen, wie Fluglärm usw. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt

Es wird darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger der L3028 keine Lärmschutzansprüche aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen.

Fraport AG

Das in Frage stehende Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2b LuftVG, und zwar innerhalb des westlichen Anflugsektors in einem Umkreis von 10 bis 15km um Startbahnbezugspunkt 1 (SBP 1) und Stadtbahnbezugspunkt 2 (SBP 2). Demnach ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 100m über SBP 1 und SBP 2 überschreiten.

Bei Realisierung der geplanten Landebahn Nordwest liegt das Plangebiet innerhalb des noch für diese Bahn festzusetzenden Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2b LuftVG, und zwar innerhalb des westlichen Anflugsektors in einem Umkreis von 10 bis 15 km um den Landebahnbezugspunkt (LBP). Demnach ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 100m über LBP überschreiten.

Das Plangebiet berührt weder den Lärmschutzbereich, der durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt / Main vom 05.08.1977 (BGBl 1977, Teil I, Seite 1532) festgelegt wurde, noch befindet es sich innerhalb des im geltenden Regionalplan Südhessen vom 22.12.2000 (StAnz 2001, 614) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist.

Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass es im Zuge des beabsichtigten Flughafenausbaus zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt Main kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.

Verfahrensstand: Satzung 09/2004

Hochheim am Main und Linden, den 02.09.2004

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf SRL
Bearbeiterin L-Plan: Dipl.-Geographin Annemarie Kiefl

(Hochheim_Weinberg10.doc)