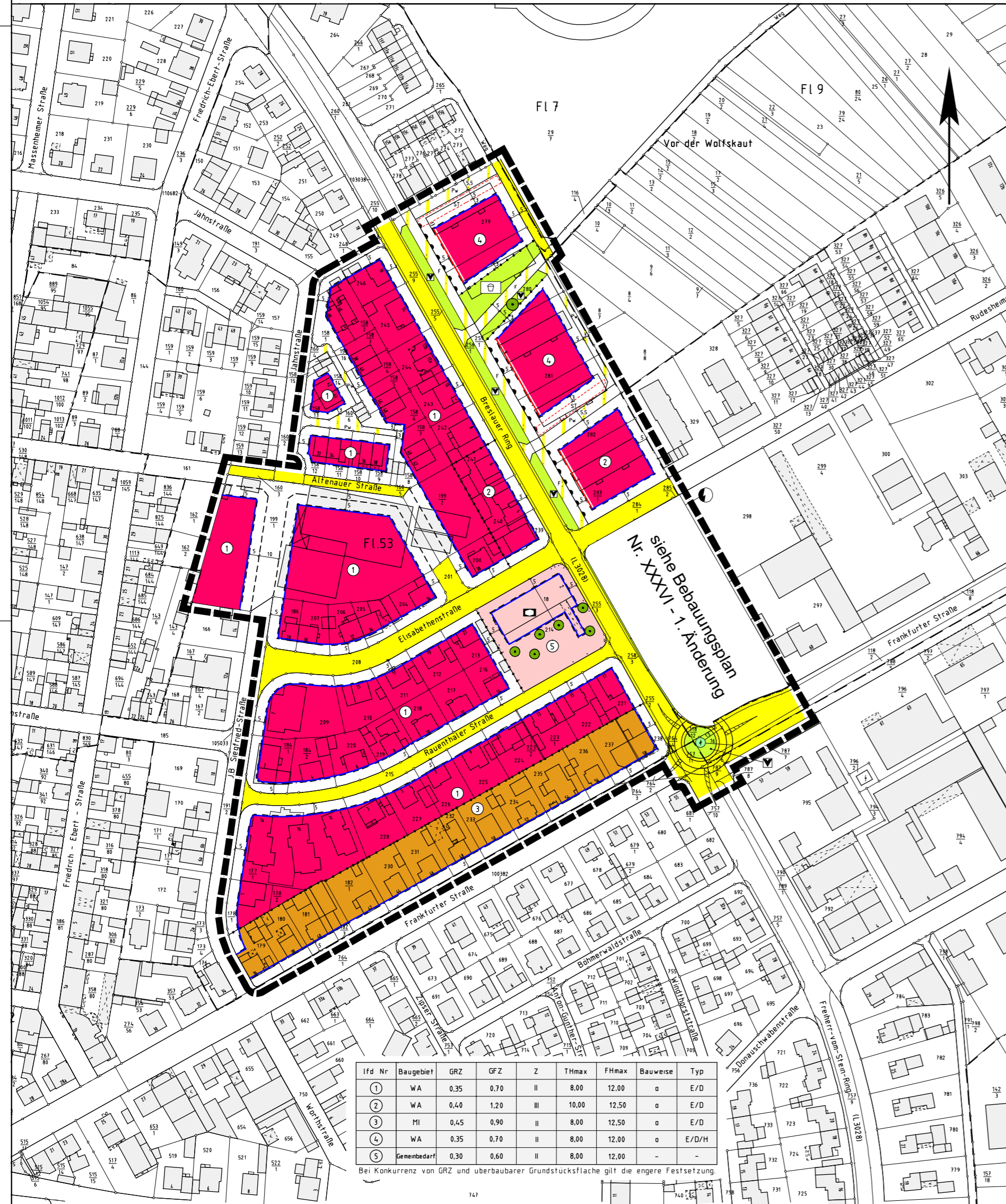


Stadt Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr XXXVI

"Zwischen Breslauer Ring und JB-Siegfried-Straße"



| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | THmax | FHmax | Bauweise | Typ |
|----------|--------------|------|------|-----|-------|-------|----------|-------|
| 1 | WA | 0,35 | 0,70 | II | 8,00 | 12,00 | α | E/D |
| 2 | WA | 0,40 | 1,20 | III | 10,00 | 12,50 | α | E/D |
| 3 | Mi | 0,45 | 0,90 | II | 8,00 | 12,50 | α | E/D |
| 4 | WA | 0,35 | 0,70 | II | 8,00 | 12,00 | α | E/D/H |
| 5 | Gemeinbedarf | 0,30 | 0,60 | II | 8,00 | 12,00 | - | - |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
 Planzeichenverordnung 1999 (PlanZV 99) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58).
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. 25.06.2002, Nr. 14, S. 274).
 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, S. 534).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katalsteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 Mischgebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 FHmax Maximale Firsthöhe
- 1.2.2.4.1 THmax Maximale Traufhöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 E/D/H Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
- 1.2.3.4 Baulinie
- 1.2.3.5 Baugrenze
- 1.2.3.6 überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche im Wohngebiet/ Mischgebiet
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(15) und 6 BauGB)
- 1.2.4.1 Zweckbestimmung Kindergarten
- 1.2.5 Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.5.3.1 Fuß- und Radweg (öffentlich)
- 1.2.5.3.2 Privatweg
- 1.2.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.5.4.1 Einfahrtbereich
- 1.2.5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1)2 u. 14 BauGB)
- 1.2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität
- 1.2.7 Grünflächen (§ 9(11) BauGB)
- 1.2.7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.7.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
- 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)28 und 25 BauGB)
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.1.1 Anpflanzung von Bäumen
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8.2.1 Erhalt von Bäumen
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen
- 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1.2.9.1.1 Zweckbestimmung Stellplätze
- 1.2.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.9.4 Vermaßung
- 1.2.9.5 lfd. Nummer des Baugebietes
- 1.2.9.6 Freihaltebereich für künftige Straßenverkehrsflächen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: Die in den Mischgebieten gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Die in den Mischgebieten gem. BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO: Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe als allgemein zulässig festgesetzt.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 3 BauNVO: Auf den Flurstücken 1991 und 1992 wird bis zur Aufgabe der bestehenden gartenbaulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Als erforderlicher Ausgleich i.S.d. § 17 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird bis zur Aufgabe der bestehenden gartenbaulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von lediglich 0,6 festgesetzt.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO: Auf den Flurstücken 1991 und 1992 wird bis zur Aufgabe der bestehenden gartenbaulichen Nutzung eine Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung von Gewächshäusern zugelassen.
- 2.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Nach Landesrecht baugenehmigungsfreie Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- 2.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO: Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Freihaltebereichs für künftige Straßenverkehrsflächen (zeichnerische Festsetzung 1.2.9.6) wird nach Aufgabe der bestehenden gartenbaulichen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 2.9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.9.1 Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- 2.10 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt:
- 2.10.1 Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1, 2 und 4 entlang des Breslauer Ringes gilt: Parallel zum Breslauer Ring ausgerichtete Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Fensterränder, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büros, Praxen o. Ä. müssen ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) aufweisen. Wohnungen zugeordnete, ungeschützte Freiflächen wie Balkone, Loggien und Freisitze sind in diesen Gebäudefronten nicht zulässig, wohl aber allseits geschlossene und damit lärmgedämmte Wintergärten etc.
- 2.10.2 Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 nordöstlich des Breslauer Ringes gilt: Parallel zum Breslauer Ring sowie südlich, parallel zur Frankfurter Straße ausgerichtete Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Fensterränder, Dächer und andere raumumschließende Bauteile) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büros, Praxen o. Ä. müssen ein Schalldämmmaß von 40 dB(A) aufweisen. Wohnungen zugeordnete, ungeschützte Freiflächen wie Balkone, Loggien und Freisitze sind in diesen Gebäudefronten nicht zulässig, wohl aber allseits geschlossene und damit lärmgedämmte Wintergärten etc.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Dachgestaltung: Zur Dachdeckung sind rote (Hellrot bis Dunkelrot sowie Rotbraun) und dunkle (Schwarz, Grau, Anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen und begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.1.2 Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
- 3.2.1 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässiger Weise zu befestigen, z. B. mit Schotterrasen, Kies-, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfeuganteil von 30 %. Das auf diesen Flächen fallende Niederschlagswasser ist fähig zu versickern.
- 3.2.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.).

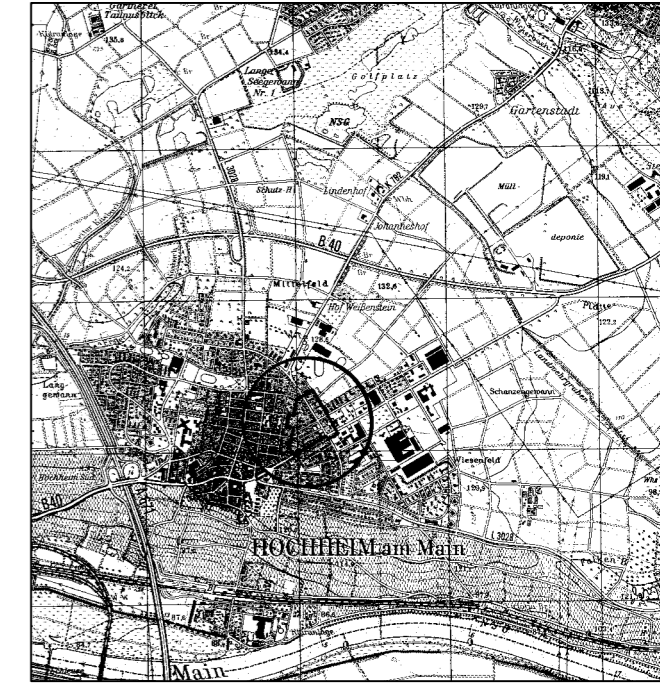
4 Artenliste (unverbindliche Empfehlung):

| Bäume: | Sträucher: |
|---|------------------------------------|
| Acer platanoides - Spitzahorn | Fraxinus excelsior - Esche |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Tilia platyphyllos - Sommerlinde |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Tilia cordata - Winterlinde |
| Acer campestre - Feldahorn | Corylus colurna - Baumhasel |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Scorpius aucuparia - Vogelbeere |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Crataegus laevigata - Rottorn |
| Prunus padus - Trauberkirsche | |
| sowie standortgerechte einheimische Obstbaumarten | |
| Cornus sanguinea - Roter Hartweigl | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| Corylus avellana - Hasel | Rubus fruticosus agg. - Brombeere |
| Prunus spinosa - Schlehe | Sambucus nigra - Schw. Holunder |
| Crataegus monogyna / - Weißdorn | Carpinus betulus - Hainbuche |
| Kletterpflanzen: | |
| Clematis vitiflora - Gem. Waldrebe | Lonicera caprifolium - Gelblütl |
| Hedera helix - Efeu | Parthenocissus |
| Humulus lupulus - Hopfen | Tropaeolum 'Veitchii' |
| | - Wilder Wein |

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2001 gefasst. Die erste öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.01.2002 in der Hochheimer Zeitung.
- 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.01.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom 14.01.2002 bis 25.01.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 01.11.2004 bis 03.12.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.10.2004 in der Hochheimer Zeitung.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB sowie § 5 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 27.01.2005 als Satzung beschlossen.
- Hochheim am Main, den _____ Bürgermeisterin
- 5. In-Kraft-Treten gemäß § 10(3) BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Hochheim am Main, den _____ Bürgermeisterin
- 6. Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster: Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.
- Hochheim am Taunus, den _____
- Siegel Lehr Vermessungsdiplom

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Stadt Hochheim am Main, Stadtplanung

Planungsbüro Häger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Loden - Tel. 8449 / 9537-0, Fax. 9537-38

Stadt Hochheim am Main
 Bebauungsplan Nr. XXXVI
 "Zwischen Breslauer Ring und JB-Siegfried-Str."

Satzung

Stand: 28.01.2005
 18.02.2004
 27.01.2005

bearbeitet: Stadt Hochheim am Main
 gezeichnet: D. Schneider
 Maßstab: 1 : 1000