



**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
WA - Allgemeine Wohngebiete  
Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:  
- Wohngebiete  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Lüften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahme: sind zulässig:  
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe.  
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verkaufsläden, Gartenbetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- M - Mischgebiet**  
Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:  
- Wohngebiete,  
- Geschäfte und Einzelhandel  
- Geschäfte, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe sowie für technische und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Verkaufsläden, diese auch ausnahmsweise, nicht zulässig.
- M - Mischgebiet**  
Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:  
- Wohngebiete,  
- Geschäfte und Einzelhandel  
- Geschäfte, Schenke- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe sowie für technische und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Verkaufsläden, diese auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

- WA - Allgemeines Wohngebiet**  
Die höchstens zulässige Grundflächennutzungsintensität (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Treppengängen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
Der zulässige Gebäudehöhe wird auf höchstens 13,5 m begrenzt.
- MI - Mischgebiet**  
Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,0. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Treppengängen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.  
Die zulässige Gebäudehöhe wird auf höchstens 11,0 m begrenzt.

**1.3 Bauweise**

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet kann das Erdgeschoss eines Gebäudes bis zur Höhegrenze EG, die Obergeschosse können bis zur Baugrenze OGS erreicht werden.

**1.5 Fläche für Stellplätze und Tiefgarage**

Für eine Tiefgarage darf die bebaubare Grundstücksfläche um die in der Planung angegebenen Stellplätze vermindert werden. Die Ausweichmöglichkeit nach § 23 (5) BauNVO für sonstige oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten bleibt davon unberührt.

**1.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die für die Feuerwehr notwendigen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

**1.7 Fläche mit Leitungsrechten**

Auf der in der Planung gekennzeichneten Fläche innerhalb der Flurstücke 2862, 2867 und 2871 wird ein Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Versorgungsorgans festgesetzt.

**1.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen**

Die im § 1 (1) BauNVO im Hochbau, sind zum Schutz der Nachbarn (100) gegen schädliche Einwirkungen in Wohnlagen, Büros oder Praxisräumen die Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenwänden nach den Tabellen 3 und 9 zu erfüllen.  
- Wärmegrenze  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Lüften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahme: sind zulässig:  
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe.  
Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verkaufsläden, Gartenbetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

**1.9 Auszubeherrnde Einzelkulturen**

In dem Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Breslauer Rings sind mindestens fünf einheimische und standortgerechte Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Solange bestehende Bäume in diesem Bereich erhalten werden können, so ist dies auf die Pflanzenschrift anzudeuten.

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gemäß § 9 (4) BauOrd. i.V.m. § 81 HGO**

**2.1 Dachgestaltung**

Die Dachbedeckung von Dächern mit mehr als 10° Neigung ist mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien auszuführen, soweit sie nicht zur solaren Energiegewinnung genutzt wird.  
Es sind nur Farbnuancen zulässig, die im Farbbereich folgender Farbpalette rot - Braun:  
RAL 2001 - rotorange  
RAL 3009 - okrotrot  
RAL 3011 - rotbraun  
RAL 3013 - rotrotrot  
RAL 3016 - rotrotrot  
RAL 3004 - kupferbraun  
RAL 6012 - rotbraun  
RAL 7021 - grau  
RAL 7022 - umgrün  
RAL 7024 - graublau  
RAL 7025 - graublau  
RAL 7026 - graublau  
RAL 7031 - blaugrün  
RAL 7043 - verkehrsgrün B  
RAL 9019 - grau  
Zusätzliche aus dem jeweiligen Farbbereich sind zulässig.  
Die Dachbedeckung von Gärten ist analog dem Hausdach auszuführen.

**2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschilderte oder ausgesetzte Schriften mit Hintergrund, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hintergrund oder selbstleuchtende Buchstaben. Umzäunung sind Blech- und Werbetafelwerbungen sowie die Verwendung von Signalbändern, Werbetafeln (einschließlich Fahnen und Plakate) auf Dachflächen sind zulässig.

**2.3 Gestaltung der Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

Nicht unterirdische Stellplätze und Zufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen, z.B. mit Schotterstein, Kies, Rasengrünsteinen oder im Sandbett verfügbaren Pflaster mit einem Mindestgenauhalt von 30%.  
Die Oberkanten von Treppengängen sowie Fluchtflächen über 100 cm Dicke sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die für Stellplätze und notwendige Zufahrten genutzt werden.

**3 HINWEISE**

**- Versorgungsleitungen:**  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich - außer den sachtechnisch festgestellten - weitere Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Pflanz- oder Baumarbeiten im Nahbereich dieser Versorgungsleitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.  
Teilweise vorhandene Bäume stellen einen Mindestbestand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern.

**- Schutz gegen Straßeneinsturz:**

Für Wohnräume, Büros oder Praxisräume werden schallgedämmte Bauteile für den Schutz vor Straßeneinsturz empfohlen.

**- Vorschlagsliste für die anzupflanzenden Bäume:**

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- Liquidambar styraciflua
- Sorbus aucuparia
- Eberesche

**- Kampfmittel**

Aus einer Auswertung von Kriegstatistiken hat sich ergeben, dass das Pergament in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich der Bauarbeiten ist daher von der Eigenheim der jeweiligen Flurstücke eine Sonderung auf Kampfmittel durchzuführen. Eine Dokumentation ist beim Kampfmittelbehörde des Landes Hessen vorzulegen. Die Vorgaben zur Durchführung sind zu beachten.  
Gegebenenfalls muss eine festgelegte Räumung der Kampfmittel erfolgen. Die Kosten sind von den Eigenheimern zu tragen.  
Näheres hierzu ist unter [http://www.kampfmittel.hessen.de](#) zu finden.

**- Tabellen 3 und 9 der DIN 4109:**

Tabelle 3: Schalldämmung von Außenwänden	
Wandtyp	Min. Schalldämmung (DnT, in dB)
Wand mit Außenputz	45
Wand mit Außenputz und Dämmung	50
Wand mit Außenputz, Dämmung und Innputz	55
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage	60
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht	65
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht und Dämmung	70
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht, Dämmung und Trennlage	75
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht, Dämmung und Trennlage mit Dämmung	80
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht, Dämmung und Trennlage mit Dämmung und Trennlage	85
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht, Dämmung und Trennlage mit Dämmung und Trennlage mit Dämmung	90
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht, Dämmung und Trennlage mit Dämmung und Trennlage mit Dämmung und Trennlage	95
Wand mit Außenputz, Dämmung, Innputz und Trennlage mit Luftschicht, Dämmung und Trennlage mit Dämmung und Trennlage mit Dämmung und Trennlage	100

**Inhalt des Geltungsbereichs besteht folgender:**

- Bebauungsplan Nr. XXXVI "Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Strasse"

- Es wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in allen seinen Fassungen ersetzt.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 38 S. 1509-1511) und in Kraft getreten am 28.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Flächennutzungsordnung (FlamVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Heftische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Ausstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB:**  
Der Ausstellungsbeschluss wurde am 24.04.2008 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.09.2011 in der Hochheimer Zeitung.
- 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB:**  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.09.2011 in der Hochheimer Zeitung.
- 3. Für die verbindlichen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gegenüber zur Stellungnahme gemäß § 3 (2) Nr. 3 BauGB:**  
Der Gegenüber zur Stellungnahme wurde am 16.09.2011 entgegen gesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.09.2011 in der Hochheimer Zeitung.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 9 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und Der Planentwurf wurde am ..... als Sitzung beschlossen.**

**Hochheim am Main, dem .....**

Bürgermeistern

**5. Inkraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB:**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... erlassen bekannt gemacht.

Der Planentwurf wurde am ..... als Sitzung beschlossen.

Hochheim am Main, dem .....

Bürgermeistern

Siegel



**Bebauungsplan Nr. XXXVI "Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Strasse", 1. Änderung**



Makstab 1:500

Satzung

DIENSTLEISTUNG

STADTPLANUNG VRL

Adolph-Str. 44/281 Darmstadt Tel. 06151725584 malke@vrl.de