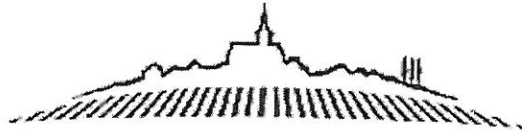


Stadt Hochheim am Main, Kernstadt



**Begründung**  
**des Bebauungsplanes Nr. XXXVII**  
**„Zwischen Burgeff-, Allee- und Jahnstraße“**

Satzung 09/2007

Bearbeiter B-Plan: Dipl. - Geogr. M. Wolf  
(Stadtplaner AKH / SRL)

Inhalt:	Seite
Übersichtskarte .....	3
<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Veranlassung und Planziel .....	4
1.2 Verfahrensstand .....	5
1.3 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
1.4 Regionalplan Südhessen 2000 .....	5
1.5 Flächennutzungsplan .....	5
<b>2. Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO) .....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO).....	8
3.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (BauGB i.V.m. HBO).....	9
3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	10
3.5 Sonstige Festsetzungen.....	10
<b>4. Landschaftspflege und Naturschutz.....</b>	<b>10</b>
4.1 Zuordnung (§ 9(1a) BauGB) .....	10
4.2 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	11
4.3 Geschützte Arten, Lebensräume und Schutzgebiete .....	12
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen .....	12
5.2 Abwasserbeseitigung .....	13
5.3 Abflussregelung .....	13
<b>6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
6.1 Straßen und Feldwege .....	14
6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen.....	14
6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	14
6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	14
6.5 Wasserversorgung .....	15
6.6 Abwasserentsorgung .....	15
6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung .....	15
6.8 Brandschutz .....	15
6.9 Sonstige Hinweise .....	16
<b>7. Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Bodenordnung, Altlasten und Bergaufsicht .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Denkmalschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>10. Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>

## Anhang Umweltbericht



## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat am 08.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die bisher bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB, nach der sich bisher geplante Bauvorhaben im Baugebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen hatten. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung im Städtebau wird auch künftig der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung primär im Bereich der Nachverdichtung in den Ortslagen gelegt. Auch im Plangebiet gab es mittlerweile zahlreiche Bauanträge, die eine Nachverdichtung in Form von Aufstockung, Bebauung in Baulücken oder in zweiter Reihe sowie Anbauten zum Inhalt hatten. Als Planungsgrundlage wurde der § 34 BauGB für die Beurteilung der Bauvorhaben herangezogen, so dass die Stadt Hochheim nur geringe Steuerungsmöglichkeiten bzgl. der Bauvorhaben hatte. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um die Siedlungserweiterung der Kernstadt Hochheim am Main aus Mitte des 19. bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Geprägt wird das Gebiet durch eine rasterförmige Erschließung und einer durchgehenden Blockrandbebauung, so dass die heutigen Gebäude die Straßenzüge und das Ortsbild prägen. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind bis auf wenige Ausnahmen überwiegend 1-2-geschossig und stellen somit eine einheitliche Blockrandbebauung dar. Die Nutzung wird überwiegend durch Wohnen, aber auch durch Handwerk und Iw. Betriebe (Winzer und Nebenerwerbslandwirte) geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes (im Übergang zur Altstadt) nimmt die Wohnnutzung ab und die unteren Geschosse werden durch Geschäfte des Einzelhandels geprägt. In diesem Gebiet erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen auf III bis IV.

Aufgrund zahlreicher Bauanträge bzgl. einer Aufstockung der Gebäude oder einer Bebauung in zweiter Reihe gab es in den letzten Jahren städtebauliche Konflikte bzgl. der Höhenentwicklung und der Bauform im Plangebiet, so dass sich die Stadt dazu entschlossen hat, über einen Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche und behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen und zu steuern. Aufgrund der bisherigen städtebaulichen Konflikte gilt es daher insbesondere die Höhenentwicklung der Gebäude und die Zahl der Vollgeschosse zu berücksichtigen.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB ...die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung...

..

§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB ...die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...

..

§ 1 Abs.6 Nr.5 BauGB ...die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straße und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes....

..

§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB ...die Belange a) der Wirtschaft, auch ihre mittelständige Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, b) der Land- und Forstwirtschaft und c) die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ....

Weiteres Planziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich den Gebietscharakter dieses Kernstadtbereiches zu erhalten, eine behutsame Nachverdichtung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der vorgegebenen Höhen sowie die bestehende Blockrandbebauung zu ermöglichen und abschließend festzuschreiben, um somit das historisch gewachsene Ortsbild incl. der Straßenzüge zu erhalten. Neben der Sicherung dieses Quartiers als Wohnstandort soll auch den Belangen der Landwirtschaft und des Handwerks ausreichend Rechnung getragen werden, in dem Teilbereiche als Misch- und Dorfgebiet ausgewiesen werden. Im Plangebiet befinden sich noch zahlreiche aktive Winzer, die neben den Betriebsgebäuden dort auch Schank- und Speisewirtschaften, Lagerflächen und Verkaufsräume eingerichtet haben.



## 1.2 Verfahrensstand

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

Bürgerversammlung: 15.11.2006, Bekanntmachung 27.10.2006

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB: 20.11.2006-22.12.2006, Bekanntmachung 27.10.2006\*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB: Anschreiben 30.11.2006, Frist 12.01.2007

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB: 02.04.2007 – 11.05.2007, Bekanntmachung am 23.03.2007\*

Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB: analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 13.09.2007

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung.

## 1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: rd. 29ha

Lage: Nördliche Innenstadt von Hochheim am Main

Flur 8, 12, 38, 41, 42, 4553,

Betroffene Straßenzüge: *Adolfstraße, Alleestraße, Altenauerstraße, Bilhildisstraße, Bonifatiusstraße, Burgeffstraße, Classmannstraße, Delkenheimer Straße, Edelstraße, Elisabethenstraße, Eppsteinstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Jahnstraße, J.B. Siegfried-Straße, Kauthstraße, Margarethenstraße, Marzelstraße, Massenheimer Straße, Möhlerstraße, Nordenstädter Straße, Sponheimstraße, Taunusstraße, Ulmenstraße, Weiherstraße, Werlestraße, Wilhelmstraße.*

Exposition: Das Gelände ist eben.

Nutzung: Die Fläche wird zu ca. 80% durch Wohnbebauung mit Hausgärten geprägt, die übrigen 20% werden durch Handwerk, Gewerbe, Geschäfte und Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Winzer und Gaststätten eingenommen.

Geplante Ausweisungen: Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO, Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO, Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kindergarten, Vereinsheim, öffentliche Verwaltung (Rathaus).

## 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.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche (gemischte Baufläche) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Stadt Hochheim geht aufgrund der kleinräumigen Abweichungen grundsätzlich davon aus, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Für geplante Bauvorhaben im Plangebiet wurde bisher der § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen, da dieser Kernstadtbereich nicht über einen Bebauungsplan erfasst ist. Gemäß den Ausführungen unter 1.1 plant die Stadt Hochheim am Main eine verträgliche und behutsame Nachverdichtung im Bestand. Für die Ausarbeitung des Vorentwurfes wurde im Vorfeld eine umfangreiche Bestandsaufnahme der ca. 600 Baugrundstücke im knapp 30 ha großen Baugebiet vorgenommen. Neben der mehrmaligen Ortsbegehung mit Aufnahme der Zahl der Vollgeschosse, der Nutzung sowie die Kartierung von Gestaltungsmerkmalen der Gebäude, erfolgte eine ausgiebige Auswertung aller vorhandenen Bauakten in diesem Bereich. Aus dieser Bestandsaufnahme wurde die prägende Nutzung im Gebiet herausgearbeitet, die dann zur Ausweisung von Allg. Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO, von Dorfgebieten i.S.d. § 5 BauNVO und Aus-

weisung von Mischgebieten i.S.d. § 6 BauNVO führt. Durch die drei Nutzungskategorien werden alle im Baugebiet durch die Bestandsaufnahme kartierten Nutzungen erfasst. Das Gebiet wird nur im Übergang zu den neueren Siedlungsbereichen (in den letzten 30 Jahren) im Westen und Norden des Gebietes durch eine Reine Wohnnutzung geprägt. Die übrigen Flächen unterteilen sich flächenmäßig in Dorf- und Mischgebiete auf, wobei die Ausweisung von Dorfgebieten immer auf die Existenz von Iw. Betrieben (hier primär Winzer) hinweist. Im Bereich der Mischgebiete sind neben der Wohnnutzung auch noch Handwerk, Gewerbe und Geschäfte, Restaurants oder Dienstleistungen vorhanden. Als Ausnahmenutzung im Plangebiet befindet sich im Südwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (Rathaus der Stadt Hochheim) sowie Vereinsheim und Kindergarten.

Um die das Plangebiet prägende Blockrandbebauung auch künftig zu erhalten, sind für den überwiegenden Teil des Plangebietes Baulinien festgesetzt. Neben dem Erhalt des Bestandes müssen künftig Baulücken oder bei Abriss von Gebäuden die neuen Gebäude ebenfalls in der Bauflucht des angrenzenden Bestandes errichtet werden. Für die rückwärtigen Grundstücksteile werden keine separaten Baugrenzen oder Grundstücksfreiflächen festgesetzt, da aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsfläche hier kein unmittelbarer städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Die Regelung der Festsetzung mittels GRZ und GFZ reicht für eine Bebauung in zweiter Reihe oder im rückwärtigen Bereich aus städtebaulicher Sicht aus, um die behutsame Nachverdichtung zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl kann darüber hinaus gewährleistet werden, dass ein gewisser prozentualer Flächenanteil für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Gärten, Stellplätze, Zugänge, Lagerflächen) auch künftig von einer Versiegelung / Bebauung freigehalten wird und somit die siedlungsökologischen Belange (Freiraumqualität) erhalten und ausreichend berücksichtigt werden. Im Bereich der Allg. Wohngebiete im Norden und Westen bzw. Osten des Plangebietes wird von der Festsetzung der Baulinie abgesehen, da sich diese in den letzten 20 – 30 Jahren entwickelten Baugebiete von der Bauart und von den Abstandsflächen von der Bebauung im historischen Ortskern absetzen. Hier werden die derzeitigen Baufluchten, die in der Regel zwischen 4 und 5 m von der Straßenlinie entfernt liegen, mittels Baugrenze festgesetzt. Das betrifft ein Teil der Wohnbebauung in der *Massenheimer Straße*, *Jahnstraße*, *Friedrich-Ebert-Straße* sowie im Bereich *Kauthstraße*.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt für die einzelnen Gebietskategorien jeweils beim Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO, da aufgrund des historisch gewachsenen Siedlungsbereiches der Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich relativ hoch ist. Gleiches gilt für die Festsetzung der Geschossflächenzahl, die sich u.a. an der Zahl der Vollgeschosse orientiert. Die Zahl der Vollgeschosse wurde neben der örtlichen Kartierung auch durch Einsicht in den Bauakten überprüft, so dass alle Vollgeschosse der Gebäude gemäß dem heutigen Bestand erfasst werden konnten. Für die zusätzliche Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet wurden für jeden Block die jeweiligen Höchstmaße ermittelt, die dann für die gesamte Blockrandbebauung festgesetzt wurden. Somit haben der überwiegende Teil der betroffenen Grundstückseigentümer auch künftig die Möglichkeit eine behutsame Nachverdichtung oder Aufstockung in den einzelnen Quartieren vorzunehmen. Durch die Kombination der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse i.V. mit der Trauf- und Firsthöhe kann somit künftig gewährleistet werden, dass sich Aufstockungen und bauliche Erweiterungen in die umfeldtypischen Gebäudehöhen einfügen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen in der Plankarte sowie Nutzungsmatrix werden über die textlichen Festsetzungen unter 2 auf der Plankarte weitere städtebaulichen Vorgaben einzelner Parameter textlich festgesetzt. Neben der genauen Bestimmung der unteren Bezugspunkte für die First- und Traufhöhe wurde abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmatrix auch für die GRZ festgelegt, dass diese für bereits bebaute Grundstücke, die in der Nutzungsmatrix festgesetzte GRZ überschreiten kann. Nach Hinweis des Kreisbauamtes und Erörterung mit der Stadt Hochheim und dem Verfasser des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung wieder herausgenommen.

Für bereits bebaute Grundstücke, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) liegt, gilt zunächst einmal der Bestandsschutz. Nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes kann bei Überschreiten der Obergrenze in überwiegend bebauten Gebieten der § 17 Abs.3 BauNVO angewendet werden. Zusätzlich wird auf die Möglichkeit einer Befreiung verwiesen. Diese Vorschrift ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, wobei sich die Überschreitung in einem städtebaulich gerechtfertigten Rahmen halten muss. Sie sollte sich i.d.R. an dem „Dichtepiegel“ vorhandener umliegender Gebiete orientieren und einen Durchschnitt der Dichte dieser Gebiete nicht wesentlich übersteigen. Diese Vorgabe wird jetzt auch schon im Innenbereich bei Vorhaben nach § 34 BauGB angewendet, so dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes diesbezüglich keine Änderungen ergeben. Ansonsten gilt § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO.

Zu beachten ist auch die Festsetzung der GRZ i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO, in dem für die Dorf-



und Mischgebiete festgesetzt wird, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen (Festsetzung 2.1). Auch diese Festsetzung wird im Hinblick auf die historische Entwicklung und derzeitige Nutzung im Bestand mit in die Planung aufgenommen, so dass die heutigen versiegelten Flächen und baulichen Anlagen durch die GRZ sowie den beiden Ausnahmefestsetzungen erfasst werden. Die behutsame Nachverdichtung wird zum einen über die GRZ und GFZ gesteuert, wobei in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse und der Definition des Dachgeschosses festgelegt wird, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche, die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. Erfassungswände, mit zu rechnen sind. Die Festsetzung gilt auch für mögliche Staffel- oder Dachgeschosse. Durch diese textliche Festsetzung (2.2) kann auch künftig gewährleistet werden, dass die neu zu errichtenden Geschossflächen durch Neubau oder Ausbau von bereits bestehenden Gebäuden eine der Umgebung angepassten Dimensionierung der Geschossfläche gewährleistet.

Neben der Bestandsaufnahme der Nutzung und baulichen Anlagen aus städtebaulicher Sicht, wurden auch die Grünstrukturen im Plangebiet im Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung untersucht und im Bebauungsplan festgelegt. Die prägenden Bäume im Bereich des Rathauses sowie in der Frankfurter Straße / Ecke *Delkenheimer Straße* wurden zum Erhalt festgesetzt. Die überwiegenden Gehölzstrukturen und Grünflächen innerhalb der bebauten Bereiche werden als solche durch die Festsetzung der GRZ und der damit verbundenen Freihaltung von Grundstücksfreiflächen erfasst.

Aufgrund der Lage des Gebietes (Innenbereich) wurde die im Bebauungsplan aufzunehmenden landschaftspflegerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen lediglich auf die Neugestaltung von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze beschränkt. So gilt es bei der Neuanlage von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätzen diese in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, damit dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser den Boden- und Wasserhaushalt auf natürliche Weise wieder zugeführt werden kann.

Neben den Festsetzungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung ist als Gestaltungsfestsetzung (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung gemäß § 81 HBO) lediglich die Dachfarbe im Plangebiet vorgeschrieben, um die historisch gewachsene Dachlandschaft, die durch zwei Farbgebungen geprägt wird, auch künftig zu erhalten. So wird über die textliche Festsetzung 3 festgelegt, dass zur Dacheindeckung ausschließlich rote (hellrot bis dunkelrot sowie rotbraun) und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden sind. Die Stadt Hochheim hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes über Luftbilder und eigene Aufnahmen die Dachlandschaft analysiert und ausgewertet und ist zu dem Entschluss gekommen, dass ausschließlich diese im Bebauungsplan festgesetzten Dachfarben den heutigen Siedlungskern prägen. Aufgrund der Aufnahme dieser gestalterischen Festsetzung kann die historisch gewachsene Dachlandschaft in der Farbgestaltung erhalten werden, so dass für die künftige Dacheindeckung Farbpaletten wie blau, lila oder grün nicht zum Tragen kommen. Von der Festsetzung weiterer gestalterischer Vorgaben (wie z.B. Dachneigung, Dachform, Dachgauben, Einfriedungen oder Grundstücksfreiflächengestaltung) sieht die Stadt Hochheim ab, da aufgrund der Größe des Gebietes und der Vielfalt der vorgenommenen Gestaltungen hier keine einheitlichen Vorgaben im Bebauungsplan städtebaulich begründet werden können. Hier besteht somit kein städtebaulicher Handlungsbedarf, was auch mit planerischer Zurückhaltung begründet werden kann.

Die im Plangebiet bereits befindlichen und voll ausgebauten Erschließungsstraßen werden als solche erfasst, wobei im Rahmen des Bebauungsplanes keine Differenzierung und Aufteilung des Straßenraumes vorgenommen wird.

### 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO / BauGB)

Festsetzung (1.2.1.1) eines **Allgemeinen Wohngebietes** 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.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen begründen, liegen nicht vor.

Ausweisung (1.2.1.2) eines **Dorfgebietes (MD)** im Sinne § 5 BauNVO, das der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebietes dienender Handwerksbetriebe dient.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Ausweisung (1.2.1.3) eines **Mischgebietes** im Sinne § 6 BauNVO, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie f. kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen begründen, liegen nicht vor.

Festsetzung (1.2.4ff) einer **Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB) mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Vereinsheim sowie öffentliche Verwaltung (Rathaus), um den Bestand zu erfassen und Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauNVO / BauGB)

Festsetzung (1.2.2.1 und 1.2.2.2) einer **Grund - und Geschossflächenzahl** (GRZ 0,4-0,6 - GFZ 0,8-1,2), 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 ge-



mäß § 1a BauGB) und überwiegend, durch die historisch gewachsene Siedlungsfläche bedingt, an 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 errichtet werden, wobei im Falle der Festsetzung einer Baulinie auf dieser gebaut werden muss. 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. Dies trifft aber nur für die Blöcke im Westen und Osten des Plangebietes zu. Um die bestehenden Baufluchten der Blockrandbebauung auch künftig zu erhalten, werden bis auf wenige Ausnahmen zur Straße hin auf den Baugrundstücken Baulinien festgesetzt. Die Gebäude müssen somit mit einer Gebäudeseite auf der Baulinie gebaut werden. Die Blockrandbebauung und bestehenden Baufluchten, die das gesamte Gebiet prägen, können somit gesichert und erhalten werden.

Festsetzung (1.2.2.3-1.2.2.5) von **(max.) II bzw. III Vollgeschossen**, in Kombination mit einer festgesetzten **Tauf- 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 Bezugspunkt sowohl für die First- wie auch für die Traufhöhe wird die Oberkante-Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße festgesetzt, gemessen in der Mitte des Grundstückes an der jeweiligen Erschließungsstraße. Aufgrund des Bestandes 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) einer **offenen Bauweise** im Bereich des Allg. Wohngebietes, um den Gebietscharakter zu bewahren. Die Entwicklung einer geschlossenen Bauweise mit über 50m Außenwandlänge in diesen Blöcken/Quartieren des WA 1 würde sich maßgeblich negativ auf die Freiraum- und die Wohnumfeldqualität auswirken.

Festsetzung (2.3) zum Ausschluss von Reihenhäusern im Plangebiet, um die bisher typische Bauweise im Gebiet zu bewahren. Ziel der Festsetzung ist es, das die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden und Gebäudekomplexen im Gebiet grundsätzlich möglich ist, somit eine behutsame Nachverdichtung gefördert wird, jedoch die Art der Bauweise im Sinne des § 34 BauGB sich in die umgebende Art der Gebäude und Bauweise einfügen muss. Reihenhäuser sind gebietsuntypisch und würden den bisher historisch gewachsenen Siedlungscharakter erheblich beeinträchtigen.

**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 Luffahrt Hindernissen 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.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Bei den zu errichtenden Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern sollte eine Süd-, Südost- oder Südwestausrichtung erfolgen, um grundsätzlich die Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie (Fotovoltaik und Solarthermie) mit hohen Wirkungsgraden ermöglichen.

### 3.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (BauGB i.V.m. HBO)

Festsetzung (3) 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 Ergän-

zung der Dacheindeckung für die Nutzung mit Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen oder einer Dachbegrünung sind aber ausdrücklich zulässig.

### 3.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.4) von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung** bei der Neuanlage von **Garagenzufahrten** und **Pkw-Stellplätzen** auf den Baugrundstücken, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren<sup>1</sup>. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes auf den Grundstücken selbst versickert werden. Die Befestigung kann mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, oder weitfüggem Pflaster erfolgen.

Festsetzung (1.2.6.1) zum **Erhalt von prägenden Laubbäumen** auf den Baugrundstücken, die aus siedlungsökologischen Gesichtspunkten sowie zur Erhaltung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität eine maßgebliche Bedeutung besitzen.

Bei Pflanzmaßnahmen ist auf die Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken gemäß § 38 bis 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes zu achten.

**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.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

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

### 3.5 Sonstige Festsetzungen

Die **Baufenster** und **Abstände** der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen sind vermaßt (1.2.9.2), um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.

## 4. Landschaftspflege und Naturschutz

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

Der Bebauungsplan Nr. XXXVII bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Bereich, der bis auf wenige Ausnahmen fast vollständig 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 5 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.

### 4.1 Zuordnung § 9(1a) BauGB

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.

<sup>1</sup> Gilt nur für die Neuanlage und Gestaltung von Flächen ab dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

## 4.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Stadt/Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB<sub>2004</sub> neu strukturiert und insbesondere um die sich aus den EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP –sowie FFH und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind. Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung– definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die ähnlich den bisherigen § 2a BauGB für Aufbau und Gliederung und Umweltberichts eine Orientierung bildet.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufes erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs. 4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

### 4.3 Geschützte Arten, Lebensräume und Schutzgebiete

Gemäß Geländekartierung zum Umweltbericht liegen dem Planverfasser und der Stadt Hochheim zum Vorwurf keine Erkenntnisse über Schutzgebiete (LSG, FFH,..), geschützte Biotope (§ 15d HENatG) und Arten (BNatSchG und HENatG) im Plangebiet vor.

Im Rahmen nachfolgender Planungen und Genehmigungsverfahren (z.B. mögliche Dachstuhlisanierung oder Dachausbau) gilt es die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz zwingend zu beachten. So sind z.B. bei Scheunen und sonstigen ursprünglich lw. Gebäuden bei evtl. vorkommenden Fledermausarten diese grundsätzlich zu schützen. Erforderliche artenschutzrechtliche Befreiungen und die damit verbundenen Auflagen sind im Vorfeld der Maßnahme mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**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.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Bei Um- und Ausbauten ist auf evtl. vorhandene Fledermausbehausungen zwingend gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben (BNatSchG) zu achten; ggf. können auch neue geeignete Behausungen geschaffen werden. Vereinzelt Nachweise auf Fledermausvorkommen in diesem Bebauungsgebiet sind vorhanden.

## 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 2.4.

*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 2.4

*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 2.4

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 und Gewässer.

### *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 aufgebrachtes 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. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Straßen und Feldwege**

Das Plangebiet befindet in der Kernstadt von Hochheim und ist bereits voll erschlossen und ausgebaut. Die Darstellung der Straßenzüge als Verkehrsfläche stellt somit eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes dar. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht auch kein städtebaulicher Handlungsbedarf Änderungen vorzunehmen.

Es werden auch keine Aussagen über die Gestaltung des Straßenraumes im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen. Feldwegeparzellen und separate Fußwege existieren im Plangebiet nicht.

### **6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen**

Knotenpunkte und Wendeanlage sind im Gebiet nicht vorhanden und werden für die Überplanung des Gebietes nicht benötigt.

### **6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Zwischen der *Classmannstraße* und *Wilhelmstraße* befindet sich ein großer Parkplatz am Rathaus. Darüber hinaus sind im Bereich der Straßen entsprechende öffentliche Stellplätze markiert und ausgewiesen.

### **6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

## 6.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke versorgt. Die Kapazitäten sind für das gesamte Baugebiet ausreichend und gesichert.

## 6.6 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist auf Grund der bestehenden Leitungen im Plangebiet gesichert.

## 6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist auf Grund der bestehenden Leitungen gesichert. Inwieweit Gasleitungen im Plangebiet verlegt sind, wird derzeit geprüft.

**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.

### Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und textlich aufgeführt sind. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

### NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. XXXVII befinden sich in den öffentlichen Straßen umfangreiche erdverlegte Versorgungsleitungen, die der Erdgasversorgung dienen. Um die genaue Trassenverläufe unserer Gasversorgungsleitungen zu erkennen, fordern Sie bitte unsere Gasbestandspläne in unserer Dokumentation Abteilung N1-AN, Frau Fischer, Tel. 069-21326875 oder über das Internet [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) an. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass bei allen Baumaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen unsere NRM-Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient, einzuhalten ist. Weiterhin ist zu beachten, dass unsere Versorgungsanlagen nicht überpflanzt werden dürfen. Beispielsweise ist bei Baumpflanzungen ein lichter Abstand von 2,5m zum Rohr einzuhalten.

## 6.8 Brandschutz

Im Plangebiet bestehen bereits ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet wird derzeit überprüft.

**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.

### Brandschutzamt:

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaß-

nahmen 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. Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 0,6 = 48 cbm / h = 800 ltr./min. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

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.

## 6.9 Sonstige Hinweise

**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.

### Fraport AG

Das in Frage stehende Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches des Flughafens Frankfurt am Main, und zwar innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt (§ 12(3)1 Ziff. 2b LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 Metern (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt von 100müNN) überschreiten.

### Schutzgemeinschaft Deutscher Wald

Bei den zu errichtenden Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern sollte eine Süd-, Südost- oder Südwestausrichtung erfolgen, um grundsätzlich die Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie (Fotovoltaik und Solarthermie) mit hohen Wirkungsgraden zu ermöglichen.

Sofern möglich sollte eine dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Vorrangig ist die Vermeidung von Niederschlagswasserabflüssen mittels durchlässiger Beläge in Einfahrten etc. Dachbegrünungen und Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden, vorrangig sollte die Versickerung über die belebte Bodenzone in Flächen Mulden, die auch in Gehölzstreifen, Rasenflächen u.ä. integriert werden können, erfolgen.

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

Bei Um- und Ausbauten ist auf evtl. vorhandene Fledermausbehausungen zwingend gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben (BNatschG) zu achten, ggf. können auch neue geeignete Behausungen geschaffen werden. Vereinzelt Nachweise von Fledermausvorkommen in diesem Bebauungsgebiet sind vorhanden.

## 7. Flächenbilanz

Aufgrund der Bestandsüberplanung kann von einer Flächenbilanzierung abgesehen werden.

## 8. Bodenordnung und Altlasten, Bergaufsicht

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

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

**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.

### Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

In den Bebauungsplan sollte ein Hinweis aufgenommen werden auf Altflächen, hier drei relevante Altstandorte: HLUG-ID 436006010001009, Autolackiererei, Karosseriebau, Kraftfahrzeugreparatur; HLUG-ID 436006010001001, Autowrack-



lagerplatz; HLOG-ID 436006010001002, Handel m. Brennstoffen, le. Bedarf, Dünger u. Schädlingsbekämpfungsmitteln. Im Zusammenhang mit Gründungsmaßnahmen, dem Abriss von Gebäuden, unter Beachtung der abfalltechnischen Einstufung evtl. belasteter Boden- und Gebäudereste, können Bodensanierungen notwendig werden. Nach den uns vorliegenden Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Geltungsbereich zwei Bodendenkmale. Es handelt sich um eine Mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage und eine Altmittelsteinzeitliche Fundstelle. Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmale sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege sowie der Kreisarchäologie abzustimmen.

RP Darmstadt, Umweltamt Wiesbaden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren im Altflächeninformationssystem (ALTIS) des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie (HLOG) mehrere Einträge.

ALTIS ALTLASTEN - INFORMATIONSSYSTEM Liste Altflächen / Grundwasserschadensfälle					
Schlüsselnr.	Z	ArtLagebezeichnung	Straße	Hausnr.	Rechts- Hochwert
436 006 010 001 001	2	ok			
436 006 010 001 005	2	ok - AWLP Auf dem Warteweg	Delkenheimer Straße	33	3453775 5542202
436 006 010 001 009	2	ok	Nordenstädter Straße	x	3453445 5543440
436 006 010 001 010	2		Weierstraße	49	3453690 5542384
436 006 010 001 014	2		Nordenstädter Straße	9	3453697 5542504
436 006 010 001 027	2		Margarethenstraße	2	3453664 5542118
436 006 010 001 028	2		Margarethenstraße	16A	
436 006 010 001 031	2	ok	Taunusstraße	16	3453725 5542026
436 006 010 001 039	2		Werlestraße	21	3453448 5542199
436 006 010 001 044	2		Massenheimer Straße	20	3453822 5542131
436 006 010 001 052	2		Massenheimer Straße	31	3453849 5542223
436 006 010 001 061	2		Wilhelmstraße	12	3453546 5542203
436 006 010 001 068	2		Werlestraße	22	3453419 5542188
436 006 010 001 072	2		Weierstraße	32	3453659 5542267
436 006 010 001 078	2		Jahnstraße	2	3453728 5542425
436 006 010 001 081	2		Delkenheimer Straße	21	3453760 5542094
436 006 020 000 029	2		Sponheimstraße	1	3453633 5542117
			Jahnstraße	6	3453756 5542435

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG liegen mir nicht vor. Ob eine schädliche Bodenveränderung zu erwarten ist und Untersuchungen erforderlich sind, kann anhand dieser ALTIS Eintragungen nicht festgestellt werden. Bzgl. der Nachforschungspflicht der Kommune auf Bodenbelastungen verweise ich daher auf die „Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ des Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 17. April 2002, StAnz. 19/2002.

## 9. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, die gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet werden. Auf die weiteren Auflagen und denkmalpflegerischen Anforderungen wird verwiesen, die in diesem Kapitel unter Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen aufgeführt sind.

Im Bebauungsplan wird die **Dachfarbe** der bestehenden und geplanten Gebäude festgesetzt, 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, Fotovoltaikanlagen oder einer Dachbegrünung sind aber ausdrücklich zulässig.

**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,

Planungsbüro H. Fischer – 35440 Linden

Satzung 09 /2007

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.

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege gibt daher folgende rechtlichen Hinweise und Auflagen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Unsere Behörde ist mind. zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Kreisausschuss des MTK, Kreisbauamt

Die denkmalgeschützten Gebäude im Planbereich sind in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Unbeschadet der Planfestsetzungen bedürfen Veränderungen der Einzeldenkmale sowie Planungen in der Umgebung dieser denkmalgeschützten Gebäude und Sachteile gemäß § 16 Abs. 1 und 2 DSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden. Hierzu zählen u.a. Veränderung der Kubatur, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung. Bei Veränderungen in der Umgebung der Einzeldenkmale sollte Bezug auf die historische Bebauung genommen werden, z.B. auf die vorhandene Trauf- und Firsthöhen, so dass ein harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dacheindeckungen in Betonstein sind in der Regel an Kulturdenkmälern nicht zulässig.

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Nach den uns vorliegenden Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Geltungsbereich zwei Bodendenkmale. Es handelt sich um eine Mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage und eine Alt/mittelsteinzeitliche Fundstelle. Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmale sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege sowie der Kreisarchäologie abzustimmen.

## 10. Immissionsschutz

Auf Grund der Bestandsüberplanung der vorhandenen Nutzungen (WA, MD, MI) 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.

Verfahrensstand: Satzung 09/2007

Hochheim am Main und Linden, den 13.09.2007

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

(BG\_Burgeff\_10.doc)

