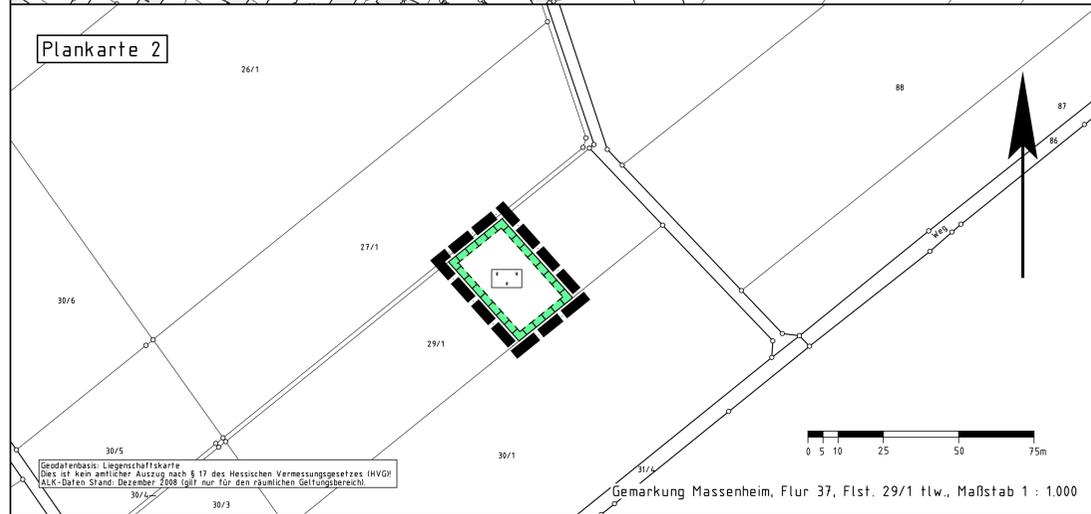
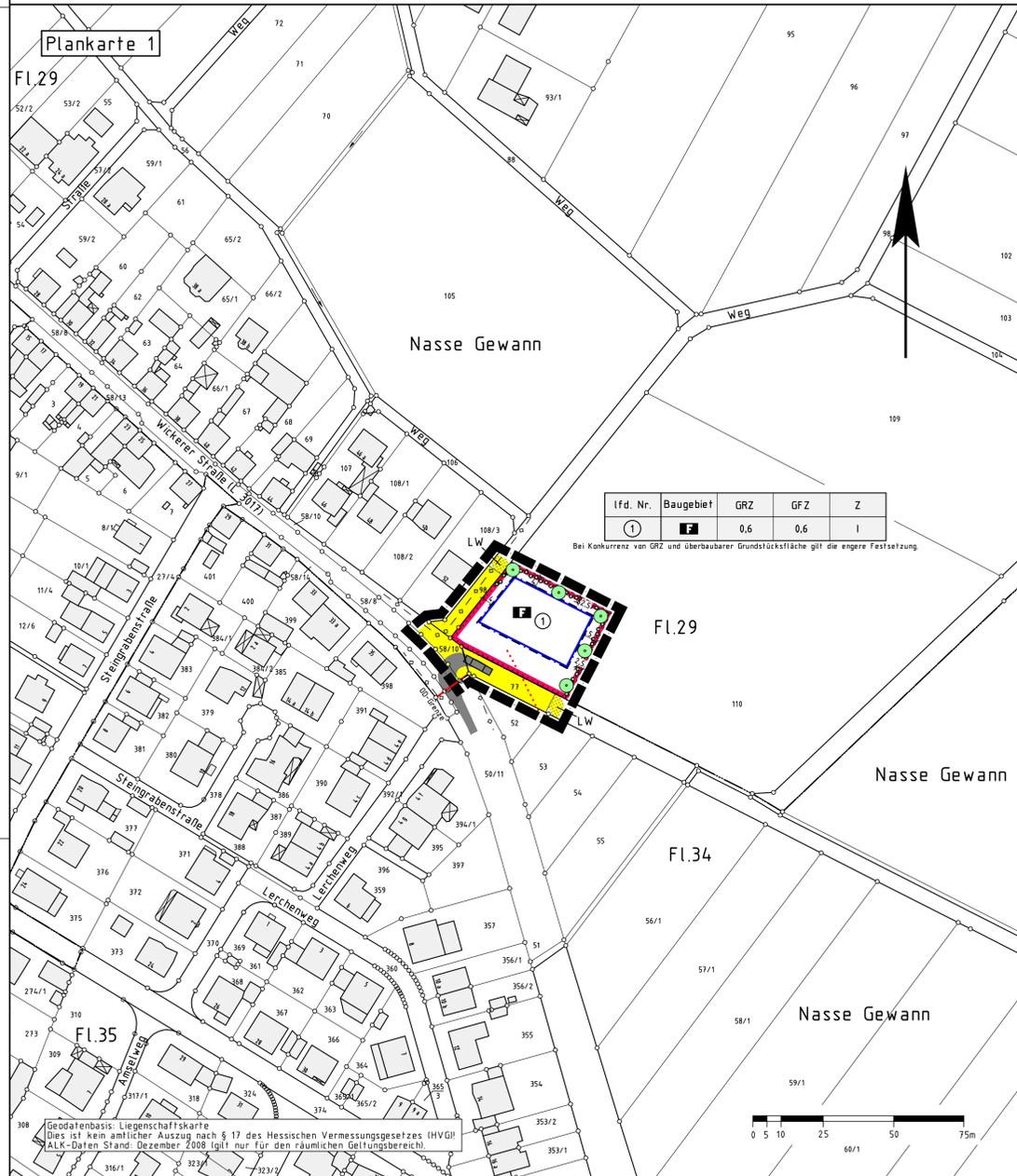


Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Massenheim

Bebauungsplan Nr. 15

"Feuerwehrgerätehaus Nasse Gewann"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
 Baunutzungsverordnung (BaUNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche 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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.1.1 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.1.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.1.3 I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.2.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BaUNVO)
- 1.2.2.1.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BaUNVO) vgl. textliche Festsetzung Z.2.
- 1.2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf**
- 1.2.3.1 Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.5.1.1 Entwicklungsziel Ruderalfluren, Geröllstrukturen, Sukzession, Streuobstwiese
- 1.2.5.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7 **Sonstige Darstellungen**
- 1.2.7.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7.2 Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG
- 1.2.7.3 Grenze der Ortsdurchfahrt
- 1.2.7.4 Schleppkurve Feuerwehrfahrzeug
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
- 1.2.8.1 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen BauGB/BaUNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**
- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB NVO gilt für die Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus: Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit den dazugehörigen technischen Einrichtungen, Mannschafts- und Schulungsräumen, etc.
- Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BaUNVO: Caragen, Stellplätze und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**
- 2.3 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Folgende Befestigungsarten sind zulässig: Gras, Schotterrasen, Böhlen, Rasenkammersteine oder wasserdurchlässiges Pflaster.
- 2.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet werden.
- 2.4.1 Okokontomaßnahme „Grünland-Einsatz, Hecken, Bäume auf Ostflanke Deponie“ (Massenheim 61.34.01.02 / 53-3.99), Gemarkung Massenheim, Flur 37, Flurstücke 22-30 tlw. (Plankarte 2)
- 2.4.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB: Von der zugeordneten Okokontofläche entfallen 18 % Anteil auf die künftigen Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung und 82 % Anteil auf die künftigen Eingriffe im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:**
- 2.5 Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauhecke laut Plankarte Zeichenerklärung 1.2.5.3. (breite siehe Vermassung Plankarte), einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,5m. Ergänzende Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Plankarte.
- 2.6 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen:

Antenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Scotus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten		
Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartweigel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Euconymus europaea	-	Plattenlärche
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarze Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Kletterpflanzen		
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geldblatt
Parthenocissus	-	Wildrebe
tricuspidata "Veitchii"	-	Wildrebe

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungsatzung

- Dachgestaltung:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe:
- 3.1.1 Zulässig sind Pult- (auch versetzte) mit einer Dachneigung von mind. 10°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 3.1.2 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen.
- 3.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Teilbereiche des Plangebietes sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 HDSchG.
- 5.2 Telekom: In der Parzelle 98 befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.
- 5.3 RP Dammsied: Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücken erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- 5.4 Landesamt für Denkmalpflege Hessen Dienststelle 2 (Stellungnahme vom 14.08.2009): Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich-archäologischen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen sind. Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit archäologischen Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totausgrabung) erforderlich sind.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.05.2009 in der Hochheimer Zeitung.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**
 Der Planvorentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.05.2009 in der Verwaltung in der Zeit vom 13.05.2009 bis 29.05.2009 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**
 Der Planvorentwurf wurde an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.05.2009 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen; 02.06.2009.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**
 Der Planentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2009 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**
 Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:**
 Der Planentwurf wurde am 03.09.2009 als Satzung beschlossen.
- Bestätigung der Vermerke 1-6.
- Hochheim am Main, den _____
- Bürgermeisterin

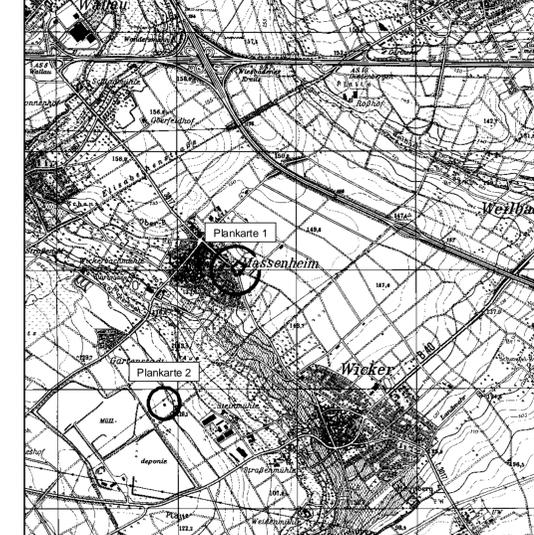
7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Hochheim am Main, den _____

Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Massenheim
 Bebauungsplan Nr. 15
 "Feuerwehrgerätehaus Nasse Gewann"

Satzung

Stand:	06.04.2009
	23.04.2009
	09.07.2009
	03.09.2009
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Schneider
Planung:	95 x 73 cm
Maßstab:	1 : 1.000