

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XLII, 1. Teiländerung „Geheimrat-Hummel-Platz 4“ der Stadt Hochheim am Main

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. XLII, 1. Teiländerung „Geheimrat-Hummel-Platz 4“ ersetzt für seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. XLII „Wiesbadener Straße (beiderseits ca. 100 m), Antoniushaus, Am Steeg und Marzelstraße“ in Hochheim am Main vollständig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378f)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind;
- Tankstellen.

1.2 Im Urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss an der Wiesbadener Straße keine Wohnnutzung zulässig.

1.3 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 ist zulässig für Terrassen, Balkone und Loggien. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 ist zulässig für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe h ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Bereiche mit abweichender maximaler Gebäudehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche sind in der Planzeichnung mittels Baugrenzen abgegrenzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen in Metern bis zur Oberkante der Dachfläche. Die Bezugshöhe ($h = 0$) beträgt 127,5 m über Normalhöhennull (NHN).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist zulässig für:

- Attika: max. 0,40 m Überschreitung
- Offene Geländer: max. 1,20 m Überschreitung,
- Technische Anlagen, zurückgesetzt von der Fassade um mindestens 1,50 m: max. 1,20 m Überschreitung,
- Wärmepumpen, zurückgesetzt von der Fassade um mindestens 2,00 m: max. 2,00 m Überschreitung
- Verschattungselemente auf insgesamt max. 30 m² Fläche: max. 2,50 m Überschreitung,
- Treppenaufgang zu Dachflächen auf insgesamt max. 30 m² Fläche: max. 2,50 m Überschreitung

3 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22f BauNVO)

- 3.1 Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die maximale Gebäudelänge 80 m beträgt.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 2,0 m,
 - Tiefgaragen, deren Deckenoberkante nicht oberhalb der Bezugshöhe von 127,5 m über NHN liegt,
 - Einfahrten zu Tiefgaragen mit ihren Stützwänden und ihren Überdachungen bzw. Einhausungen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig:

- oberirdische Garagen,
- oberirdische Stellplätze außerhalb der hierfür im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

- 4.1 Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Einfahrt zur Tiefgarage ist ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze eine überdachte bzw. eingehauste Zufahrt zur Tiefgarage zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf insgesamt 23 m nicht überschreiten; Dachüberstände sind einzurechnen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Maßnahmen zum Naturschutz
Die in der Planzeichnung markierte Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz ist von Bebauung freizuhalten. Eine Nutzung als Feuerwehrezufahrt ist zulässig.
- 5.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. beim Abriss von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und / oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Vorhandene Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden sind vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten auf einen Besatz hin zu kontrollieren. Nicht besetzte Nisthilfen sind aus dem Eingriffsbereich zu verbringen oder gleichwertig zu ersetzen und an geeigneten Baumbeständen und/oder Gebäudeteilen wieder anzubringen. Als Ersatz für wegfallende Niststätten sind Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel und / oder künstliche Quartiere für Fledermäuse in die Fassade einzubauen oder an geeigneten Gebäuden und Baumbeständen anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu unzulässig, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

5.3 Maßnahmen zum Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wiederzuverwenden.

6 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen

Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sind vor Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

6.2 Dachbegrünung

Die Bereiche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden und Garagen, die nicht für die Erschließung, den Aufenthalt oder für technische Anlagen genutzt werden, sind intensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht beträgt mindestens 20 cm, eine Retention von Regenwasser ist zusätzlich vorzusehen.

Die Bereiche von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden und Garagen, die zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht beträgt mindestens 8 cm, eine Retention von Regenwasser ist zusätzlich vorzusehen.

Für Gehölzpflanzungen auf Dachflächen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 60 cm Höhe auf einer Fläche von jeweils mindestens 5 m² durch Modellierung oder durch Pflanztröge herzustellen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

7 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

(§ 8 Abs. 1 HBO, § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

7.1 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gartengestaltungen mit Kies, Splitt oder Schotter sowie der Einbau von Folien sind nicht zulässig.

7.2 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche sind ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum sowie fünf heimische, standortgerechte Sträucher, vorzugsweise gemäß Auswahlliste in Kapitel F, nachzuweisen. Vorhandene bzw. erhaltene Bäume und Sträucher im Baugrundstück können hierauf angerechnet werden.

Für erdgebundene Baumpflanzungen auf den nicht unterbauten Flächen sind Versickerungsflächen bzw. Baumscheiben von mindestens 6 m² Fläche vorzusehen, dauerhaft zu begrünen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Wurzelraum beträgt mindestens 12 m³ bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m.

7.3 Ausführung von Stellplätzen und Abstellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster mit breiten Fugen in ungebundener Bauweise).

8 Straßenseitige Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 8.1 Als straßenseitige Einfriedungen sind nur geschlossene Mauern bis 0,6 m Höhe sowie Hecken bis 1,2 m Höhe zulässig. Eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke ist auch verzichtbar.

C HINWEISE

9 Denkmalgeschützte Anlagen und Bauwerke, Naturdenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt benachbart zur denkmalgeschützten „Gesamtanlage Hochheim“ sowie zu den Baudenkmalern „Geheimrat-Hummel-Platz 1a“, „Geheimrat-Hummel-Platz 1a Kreuzigungsgruppe“, „Mainzer Straße 35 Villa Burgeff“ und „Am Daubhaus 6“.

Auf dem Nachbargrundstück Mainzer Straße 35 befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Platane.

Maßnahmen an Denkmälern und in ihrer Umgebung sind nach Maßgabe der §§ 18 und 19 Hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig.

10 Bodendenkmäler
(Hinweise auf §§ 18 und 21 HDSchG)

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / bei Bodeneingriffen die Maßnahmen begleiten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

11 Bodenverunreinigungen

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Hinweise auf Verunreinigungen können jedoch aus den vorhergehenden Nutzungen erwachsen. In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) befindet sich diesbezüglich ein Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Aktuelle Auskünfte werden vom Regierungspräsidium Darmstadt erteilt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

12 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Sind baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – sollen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen Oktober und dem Februar, beseitigt werden.

13 Behandlung von Niederschlagswasser

(Hinweis auf § 37 Abs. 4 HWG und § 55 Abs. 2 WHG)

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von ungünstigen Verhältnissen für eine Versickerung auszugehen. Soll unbelastetes Oberflächenwasser dennoch versickert werden, ist ein entsprechender Leistungsnachweis des Standorts vorzulegen.

14 Fassadenbegrünung

(Hinweis auf § 1a Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Es wird daher empfohlen, zusammenhängende fenster-, tür- und torlose Fassaden ab einer Fläche von 75 m² zu begrünen. Je 5 lfm sollte ein Rankgehölz angepflanzt und im Bestand unterhalten werden.

15 Versorgungsleitungen

Der Bestand und Betrieb der Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Die Schutzstreifenbreite beträgt bei Gashochdruck = 2,5 m, bei Gasniederdruck = 1 m, bei Wasser DN 250 = 3,0 m beiderseits der Rohrachse. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen, auf denen ein Leitungsrecht besteht, ist eine dingliche Sicherung der Versorgungstrassen erforderlich.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

16 Kriminalprävention

Die Polizei berät verschiedene Akteure wie Architekten und Planer, Bauherren und Investoren, Kommunen, Mieter und Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Polizeibeschäftigte bezüglich der Anforderungen und Möglichkeiten der (städte-) baulichen Kriminalitätsvorbeugung. Ein Einstieg in das Internetportal sowie Kontaktadressen sind unter <https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/> verfügbar.

17 Kommunale Satzungen

- 17.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main ist zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung kann, sofern die Gesamtzahl der herzustellenden Stellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht, die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend ermäßigt werden. Hierfür ist die Vorlage eines vorhabenbezogenen Mobilitätskonzepts erforderlich.

- 17.2 Die "Baumschutzsatzung der Stadt Hochheim am Main im baurechtlichen Innenbereich" in der jeweils aktuell rechtsgültigen Fassung ist zu beachten.

D AUSWAHLLISTE

Je nach Standort und räumlichen Verhältnissen ist die Verwendung kleinkroniger bzw. trockenheits- und hitzeresistenter Sorten zulässig und zu empfehlen.

Folgende Arten sind bevorzugt zu verwenden:

Bäume:

(Mindestqualität Hochstamm, 3 xv, STU 14-16 cm oder Stammbusch 3xv, 200-250 cm)

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer psuedoplatanus* – Bergahorn
- *Betula pendula* – Hänge-Birke
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Castanbea sativa* – Esskastanie
- *Juglans regia* – Walnuss
- *Quercus petraea* - Traubeneiche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Pyrus pyraister* - Holzbirne
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus domestica* – Speierling
- *Tilia cordata* - Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde
- *Ulmus carpinifolia* - Feldulme

sowie Obstbäume, vorzugsweise in regionalen Sorten (Mindestqualität Hochstamm, 2 xv, STU 8-10 cm)

Sträucher:

(Mindestqualität: leichte Heister, 1 xv, 100-125 cm)

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche, Vogelbeere
- *Cornus sanguinea* – Blut-Hartriegel
- *Corylus avellana* - Haselnuß
- *Crataegus monogyna*- Eingrifflicher Weißdorn
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- *Amelanchier ovalis* - Felsenbirne
- *Ligustrum vulgare* - Liguster
- *Lonicera periclymenum* -Wald-Heckenkirsche
- *Lonicera xylosteum* - Gem. Heckenkirsche
- *Rosa agrestis* - Ackerrose
- *Rosa canina* - Hundsrose
- *Rosa pimpinellifolia* - Bibernelle
- *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball