

Stadt Hochheim am Main

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Nr. VIIb "Frankfurter Straße - Tetra Pak" - 1. Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen

- April 1997 -

Aufgestellt durch:

Vermessungs- und Planungsingenieure Riehl
Rüdesheimer Straße 45
65239 Hochheim am Main

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb "Frankfurter Straße - Tetra Pak, 1. Änderung und Erweiterung" umfaßt in der Gemarkung Hochheim am Main folgende Parzellen:

außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes:

Flur 59 Flurstück 34 Wegeparzelle

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb:

Flur 59 Flurstück 18, teilweise Wegeparzelle

Flur 59 Flurstück 19, teilweise

Flur 59 Flurstück 25/1, teilweise

Flur 59 Flurstück 31/3, teilweise

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIId (wird derzeit aufgestellt):

Flur 59 Flurstück 46/3, teilweise Wegeparzelle

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung (im Uhrzeigersinn):

- im Norden die südliche Grenze der Frankfurter Straße (alte B40)
- im Osten die östliche Grenze des 2. landwirtschaftlichen Ringweges (Wegeparzellen 34 bzw. 46/3)
- im Süden die südliche Grenze des Betonweges (Wirtschaftsweg, Wegeparzelle 46/3)
- im Westen innerhalb der Parzellen 18 und 19 im Abstand von 12,25 m westlich der Achse der geplanten Erschließungsstraße, innerhalb der Parzellen 25/1 und 31/3 die westliche Grenze des Schutzstreifens der 110-KV-Hochspannungsfreileitung der RWE Energieaktiengesellschaft.

Die Anwendungsbereiche der textlichen Festsetzungen werden durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In diesem Bebauungsplan werden keine bebaubaren Flächen ausgewiesen, der Inhalt beschränkt sich allein auf die Festlegung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) bzw. von Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß §9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb wurden innerhalb des ausgewiesenen Industriegebiets bebaubare und nicht bebaubare Flächen

festgelegt.

Die neuen Festlegungen decken sich weitgehend mit den derzeit gültigen Festsetzungen. Im Bereich der Parzelle 25/1 verläuft die Baugrenze wie bisher am westlichen Rand der Schutzzone der 110-KV-Hochspannungsfreileitung.

Auf den Parzellen 18 und 19 wird die Baugrenze durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wie folgt verändert:

- Parzelle 19: 3,5 m westlich der Grenze des Fuß- und Rad- bzw. Wirtschaftsweges im nördlichen Bereich der Parzelle bzw. 5,0 m westlich der Grenze des Fuß- und Radweges im südlichen Bereich der Parzelle
- Parzelle 18: 5,0 m westlich der Grenze des Fuß- und Radweges

Mit dieser Festsetzung wird die westliche Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gleichzeitig zur Baugrenze für das angrenzende Industriegebiet.

4.0 Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des verkehrsbegleitenden Grünstreifens ist südlich der Anbindung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges auf der Parzelle 18 die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Bei Sicherstellung der Baumstandorte und unter Beachtung der notwendigen Grundstückszufahrten ist zwischen je zwei Bäumen die Anordnung eines Stellplatzes zulässig. Nördlich der o.e. Anbindung ist die Anpflanzung von Bäumen aufgrund des Schutzstreifens entlang der Hochspannungsleitung nicht möglich. Stellplätze sind in diesem Bereich ebenfalls nicht anzuordnen.

Der westlich der Erschließungsstraße geplante Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg dient als landwirtschaftlicher Ringweg und als Rad- und Wanderweg "Rund um Hochheim". Um eine reibungslose Benutzung als landwirtschaftlicher Ringweg zu gewährleisten, sind auf der Westseite angrenzende Zäune in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Wegengrenze zu errichten.

5.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 9 (6) BauGB)

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

6.0 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Hochspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb ist ein Schutzstreifen von 30 m Breite für eine 110-KV-Hochspannungsfreileitung der RWE Energieaktiengesellschaft ausgewiesen. Dieser Schutzstreifen wird in diesen Bebauungsplan übernommen.

6.2 Schutzstreifen für Ferngasleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIId sind zwei Ferngasleitungen mit beiderseitigen Schutzstreifen nachgewiesen. Die Lage und die textlichen Festlegungen werden nachrichtlich in diesen Bebauungsplan übernommen.

Gemäß Merkblatt der Ruhr-Gas-AG zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind folgende Punkte zu beachten:

- Der 14 m breite Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachsen) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe sowie Niveauänderungen im Schutzstreifen sind nur mit besonderer Zustimmung der Ruhrgas AG statthaft.
- Die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen ist rechtzeitig mit der Ruhrgas AG abzustimmen.
- Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG zu benachrichtigen.
- Baumpflanzungen sind nur außerhalb von 2 m der Leitungsachse zulässig.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 11, 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO
und § 4 HeNatG

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HeNatG wird durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Pflanzgebot von Bäumen

Die vorgesehenen Baumpflanzungen mit den festgesetzten Standortempfehlungen greifen die städtebauliche Strukturierung im Bereich des Bebauungsplanes VIII d auf und setzen den dort geprägten Alleencharakter fort. Möglich ist dies aufgrund des Schutzstreifens der 110-KV-Hochspannungsfreileitung nur im südlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraße.

Für die Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand,
Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m

Aus Gründen der städtebaulichen Grünordnung ist die Artenauswahl mit der Bepflanzung der Erschließungsstraße in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII d abzustimmen. Die Baumscheiben sind fachgerecht, in befestigten Bereichen mit einer Mindestgröße von 3 x 2 m anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Die Baumreihen sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste unter Nr. 7.0 und/oder Wildstauden zu unterpflanzen. Notwendige Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen und von Bewuchs über 70 cm Höhe (bezogen auf die Höhe der Fahrbahnachse) freizuhalten.

3.0 Bepflanzung des verkehrsbegleitenden Mehrzweckstreifens nördlich der Anbindung des Wirtschaftsweges

Der verkehrsbegleitende Mehrzweckstreifen ist mit Sträuchern gemäß der Artenliste unter Nr. 7.0 und/oder Wildstauden zu bepflanzen. Notwendige Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen und von Bewuchs über 70 cm Höhe (bezogen auf die Höhe der Fahrbahnachse) freizuhalten.

4.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

4.1 Stadtrandeingrünung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit "1" gekennzeichnete Fläche schließt unmittelbar an die im Bebauungsplan VIII festgelegte Fläche "2", ebenfalls mit "Stadtrandeingrünung" bezeichnet, an und soll gleiche Zweckbestimmung erhalten.

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist sie mit einer extensiven Wiese und begleitenden Gehölzpflanzungen entsprechend den Festlegungen für die Fläche "2" im Bebauungsplan VIII gemeinsam mit dieser anzulegen und zu entwickeln. Notwendige Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen und von Bewuchs über 70 cm Höhe (bezogen auf die Höhe der Fahrbahnachse) freizuhalten.

4.2 Entsiegelung des landwirtschaftlichen Ringweges im Bereich der Parzelle 34

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit der Ziffer "2" gekennzeichnete Wegefläche, bisher Bestandteil des landwirtschaftlichen Ringweges, wird entsiegelt und erhält als unbefestigter Weg (Erdweg) künftig die Funktion eines landwirtschaftlichen Wendeweges.

5.0 Öffentliche und private Grünflächen

Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit "3" gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen bilden den Abschluß der Bebauung zur Feldlage. Eine Gestaltung und Entwicklung dieser Flächen in dem Maße, wie es in den mit "Stadtrandeingrünung" bezeichneten Flächen vorgesehen ist, ist wegen der Schutzzone der 110-KV-Hochspannungsfreileitung nicht möglich.

Die Flächen sind mit Gehölzpflanzungen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von je 1,0 m anzulegen. Gestalt und Form der Gehölzpflanzungen sind gemäß der Artenliste unter Nr. 7.0 abwechslungsreich auszuführen.

Ziel ist eine flächendeckende Bepflanzung.

Notwendige Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen und von Bewuchs über 70 cm Höhe (bezogen auf die Höhe der Fahrbahnachse) freizuhalten.

6.0 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden folgende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche, eine Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet "Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße" in einer Breite von 6,5 m, befestigt mit Asphalt

- Fuß- und Radweg, Fortsetzung der im Bebauungsplan VIII d geplanten Fuß- und Radwege mit Breiten von 2,0 m bzw. 3,5 m, befestigt mit Betonsteinpflaster
- Wirtschaftsweg, künftiger Bestandteil des landwirtschaftlichen Ringweges in einer Breite von 3,5 m, befestigt mit Beton oder Asphalt
- landwirtschaftlicher Wendeweg, ehemaliger landwirtschaftlicher Ringweg, der nun lediglich zur Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen dient, mit einer Breite von 4,0 m, unbefestigt

7.0 Artenliste

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Es sollen nicht mehr als 5 Arten einer Art zusammengefaßt werden.

Folgende Arten von Sträuchern sind zu verwenden:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| - <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| - <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche |
| - <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| - <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuß |
| - <i>Crataegus spec.</i> | - Weißdorn |
| - <i>Daphne mezereum</i> | - Seidelbast |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | - Heckenkirsche |
| - <i>Ribes uva-crispa</i> | - Stachelbeere |
| - <i>Ribes alpinum</i> -Alpen | - Johannisbeere |
| - <i>Ribes nigrum</i> | - Schwarze Johannisbeere |
| - <i>Rosa spec.</i> | - Rose |
| - <i>Rubus fruticosus</i> | - Brombeere |
| - <i>Rubus idaeus</i> | - Himbeere |
| - <i>Salix spec.</i> | - Weide |
| - <i>Sorbus domestica</i> | - Speierling |
| - <i>Viburnum opulus</i> | - Wasserschneeball |
| - <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball |

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Folgende standortgerechte Arten sind außerdem zulässig:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - <i>Syringa vulgaris</i> | - Flieder |
| - <i>Amelanchier canadensis</i> | - Felsenbirne |
| - <i>Kolkwitzia amabilis</i> | - Kolkwitzie |
| - <i>Hibiscus syriacus</i> | - Hibiscus |
| - <i>Buddleia davidii</i> | - Schmetterlingsstrauch |
| - <i>Spirea spec.</i> | - Spierstrauch |
| - <i>Elaeagnus angustifolia</i> | - Ölweide |
| - <i>Mespilus germanica</i> | - Mispel |
| - <i>Staphylea pinnata</i> | - Pimpernuß |
| - <i>Euodia hupehensis</i> | - Stink-Esche |

- Hydrangea macrophylla - Hortensie
- Buxus sempervirens - Buchsbaum

Es gelten die jeweiligen Mindestgrößen.

8.0 Unter- und oberirdische Versorgungsleitungen

Die Vorschriften und Schutzbestimmungen für die im Plangebiet und unmittelbar angrenzend vorhandenen Gas- und Hochspannungsfreileitungen sind unbedingt zu beachten.