

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR

2. ÄNDERUNG

DES

BEBAUUNGSPLANES

NR. VII c

DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

"FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE, GEISENHEIMER STRASSE, SCHWEDENSTRASSE UND ALTKÖNIGSTRASSE"

**NACHRICHTLICH: TEXTTEIL - AUSZUGSWEISE - FÜR DEN ÄNDERUNGS-
BEREICH, ZUR KLARSTELLUNG**

STAND: Februar 2000

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. VIIc "FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE, GEISENHEIMER STRASSE, SCHWEDENSTRASSE UND ALTKÖNIGSTRASSE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - AUSZUG -

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 1 ABS. 1 BAUGESETZBUCH I.D.F. VOM 08.12.1986, BUNDESGESETZBLATT I, SEITE 2253, I.V. MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I.D.F. VOM 15.09.1977, BUNDESGESETZBLATT I, SEITE 1763, GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 19.12. 1986 BUNDESGESETZBLATT I, SEITE 2665 SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981, BUNDESGESETZBLATT I, SEITE 833

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) GEM. § 1 ABS. 4 NR. 2 BAUNVO SIND IM TEILGEBIET 6 NUR BETRIEBE ZULÄSSIG, DURCH DIE EIN IMMISSIONSWIRKSAMER GESAMTSCHALLLEISTUNGSPEGEL VON 93 dB (A) - NACHTS - BZW. EIN FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL VON ~~93~~⁴⁵ dB (A) / m² - NACHTS - NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD UND VON DENEN KEINE STÖRENDE BODENNAHE GERUCHS- ODER SCHADSTOFFEMISSIONEN (GAS- ODER STAUBFÖRMIG) AUSGEHEN. DIE RESTEMISSIONEN SIND NACH ZIFFER 24 DER TA LUFT I.D.F. VOM 27.02.1986 ABZULEITEN.

2. MASS DER BAULICHE NUTZUNG

GEM. § 16 ABS. 3 BAUNVO SIND IN DEN EINZELNEN TEILGEBIETEN FESTLEGUNGEN ÜBER DIE MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN GETROFFEN. ES HANDELT SICH HIERBEI UM:

- a) TRAUFHÖHEN (TH), DIE GEMESSEN WERDEN VOM ANSCHNITT DER AUSSENWAND MIT DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE BIS ANSCHNITT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT
- b) FIRSTHÖHEN (FH), DIE GEMESSEN WERDEN VOM ANSCHNITT DER AUSSENWAND MIT DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE BIS OBERKANTE FIRST

3. BAUWEISE

- a) BEI DER GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO FESTGESETZTEN ABWEICHENDEN BAUWEISE MÜSSEN DIE GEBÄUDE MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND, JEDOCH OHNE EINHALTUNG EINER LÄNGENBESCHRÄNKUNG, ERRICHTET WERDEN.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- a) GEM. § 23 ABS. 5 BAUNVO WIRD FESTGESETZT, DASS AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO, GARAGEN UND STELLPLÄTZE UNZULÄSSIG SIND.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB; FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

- a) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, GEWERBEGBEITE, INDUSTRIEGEBIETE, MISCHGEBIETE
 - i) MINDESTENS 80 % DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHE SIND ZU BEGRÜNEN.
 - ii) AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN IST JE ANGEFANGENE 150 M² EIN LAUBBAUM GEM. ARTENVERWENDUNGSLISTE ZU PFLANZEN.
 - iii) DIE BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND SONSTIGEN FLÄCHEN (Z.B. LAGERFLÄCHEN) DARF NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN (WASSERGEUNDENEN DECKEN, SCHOTTERRASEN, FUGENPFLASTERN, RASENGITTERSTEINEN) ERFOLGEN.
 - iv) DACHFLÄCHEN UND FREIFLÄCHEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE DÜRFEN NICHT IN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION ENTWÄSSERT WERDEN. DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER IST VORBEHALTLICH EINER WASSERRECHTLICHEN GENEHMIGUNG ÜBER EIN GETRENNTES LEITUNGSNETZ IN SPEICHER- ODER VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN ABZUFÜHREN. DIESE ANLAGEN SIND ÜBER EINEN NOTÜBERLAUF AN DIE ÖFFENTLICHE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN.
 - v) OBERFLÄCHENWASSER VON ZUFAHRTEN UND HAUSEINGÄNGEN INNERHALB DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST IN DIE ANGRENZENDEN PFLANZFLÄCHEN ZU LEITEN.
 - vi) IN DEN TEILGEBIETEN 4 5 6 8 SIND 20 % DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE FLÄCHENHAFT ZU BEGRÜNEN. FLÄCHENHAFT BEGRÜNTE DÄCHER WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.
 - vii) IN DEN TEILGEBIETEN 4 5 6 IST MINDESTENS EIN DRITTEL DER WANDFLÄCHEN BAULICHER ANLAGEN MIT RANK- UND KLETTERPFLANZEN GEM. ARTENVERWENDUNGSLISTE ZU BEGRÜNEN.
 - viii) IN DEN TEILGEBIETEN 4 5 6 8 SIND JE ANGEFANGENE 4 STELLPLÄTZE EIN LAUBBAUM GEM. ARTENVERWENDUNGSLISTE ZU PFLANZEN. DIE BÄUME SIND GEGEBENENFALLS DURCH ENTSPRECHENDE VORRICHTUNGEN GEGEN BESCHÄDIGUNGEN DURCH FAHRZEUGE ZU SCHÜTZEN (BAUMSCHUTZBÜGEL, POLLER USW.) EINE BEPFLANZUNG DER BAUMSCHEIBEN MIT BODENDECKERN IST ZU UNTERLASSEN, SPONTAN-VEGETATION IST ZU DULDEN.

b) FLÄCHEN FÜR BESONDERE (ÜBER DIE FESTLEGUNGEN PKT. 1. a) HINAUSGEHENDE) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- i) FLÄCHE A
 - a) MINDESTENS 90 % DER FLÄCHEN SIND NATURNAH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN
 - b) MINDESTENS 20 %, HÖCHSTENS ABER 40 % SIND MIT GEHÖLZEN GEM. ARTENVERWENDUNGSLISTE ZU BEPFLANZEN
 - c) VORBEHALTLICH EINER WASSERRECHTLICHEN GENEHMIGUNG SIND INNERHALB DER VERBLEIBENDEN GRÜNFLÄCHE VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER (VERSICKERUNGSMULDEN, -TEICHE) ANZULEGEN. DIE RESTLICHEN FLÄCHEN SIND DER SUKZESSION ZU ÜBERLASSEN. EINE VERBUSCHUNG IST DURCH MAHD IM TURNUS VON 3-5 JAHREN ZU UNTERBINDEN.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 87 HBO IN DER DERZEIT GELTENDEN FASSUNG

1. EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN SIND NUR ZULÄSSIG IN FORM VON:

- FREIWACHSENDEN HECKEN, GEHÖLZEN ODER -REIHEN, WOBEI DER ANTEIL AN STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN GEM. ARTENVERWENDUNGSLISTE MINDESTENS 80 % ZU BETRAGEN HAT
- DURCHSICHTIGEN, IM INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET MAX. 1,8 M HOHEN MASCHENDRAHTZÄUNEN Ö.Ä. DIE IN EINE HECKE, DIE DIE ZAUNHÖHE ÜBERSCHREITEN MUSS, ZU INTEGRIEREN BZW. ZU BERANKEN SIND (SIEHE ARTENVERWENDUNGSLISTE)
- GESCHNITTENE HECKEN AUS AUSSCHLISSLICH LAUBGEHÖLZEN
- DURCHSICHTIGE MAX. 1,0 M HOHE HOLZZÄUNE IN SENKRECHTER LATTUNG
- MAUERN AUS BRUCHSTEINEN IN EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,0 M, VERFUGT ODER UNVERFUGT, WOBEI DER SICH EINSTELLEND BEWUCHS WEDER VERHINDERT NOCH BESEITIGT WERDEN DARF.

C. ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN, DIE NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFEN SIND

- DAS PLANGEBIET LIEGT INNERHALB DER WESTLICHEN AN- UND ABFLUGSEKTOREN DES RHEIN-MAIN-FLUGHAFENS. ES BESTEHT EINE BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG AUF MAX. 200 M ÜBER NN.
- ALS MOBILE HINDERNISSE SIND BAUKRÄNE IN JEDEM FALLE MIT EINER TAGES- UND NACHTKENNZEICHNUNG ZU VERSEHEN. DIE ÖRTLICHE FLUGSICHERUNG IST IMMER VOR AUFSTELLUNG EINES BAUKRANES UNTER ANGABE DES GENAUEN STANDORTES, DER MAXIMALEN HÖHE ÜBER GRUND, DER GESAMTHÖHE ÜBER NN, SOWIE DES GENAUEN AUFSTELLUNGSTERMINES UND NACH DEM ENDGÜLTIGEN ABBAU ZU INFORMIEREN.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

- ① RANK- UND KLETTERPFLANZEN :
 EFEU (HEDERA HELIX)
 KNÖTERICH (POLYGONUM AUBERTII)
 WILDER WEIN (PARTHENOCISSUS I.A.)
 WEIN (VITIS VINIFERA)
 WALDREBE (CLEMATIS I.A.)
 HOPFEN (HUMULUS LUPULUS)
 BLAUREGEN (WISTERIA SINENSIS)
 KL. HORTENSIE (HYDRANGEA PETIOLAR.)
 GEISSBLATT (LONICERA I.A.)
 KLETTERROSE (ROSA I.A.)

- ② BÄUME UND STRÄUCHER :
 ROTBUCH (FAGUS SYLVATICA)
 TRAUBENEICHE (QUERCUS PETRAEA)
 STIELEICHE (QUERCUS ROBUR)
 VOGELKIRSCH (PRUNUS AVIUM)
 ROSSKASTANIE (AESCULUS I.A.)
 BERGAHORN (ACER PSEUDOPLATANUS)
 SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES)
 HAINBUCH (CARPINUS BETULUS)
 VOGELBEERE (SORBUS AUCUPARIA)

OBSTBÄUME ALS HOCHSTÄMME IN LOKALEN SORTEN

- SCHWARZER HOLUNDER (SAMBUCUS NIGRA)
 HUNDSROSE (ROSA CANINA)
 WEISSDORN (CRATAEGUS LAEVIGATA)
 ROTER HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA)
 FLIEDER (SYRINGA I.A.)
 BEEREN (RUBUS I.A. / RIBES I.A.)
 SALWEIDE (SALIX CAPREA)
 SCHLEHE (PRUNUS SPINOSA)
 HASEL (CORYLUS AVELLANA)
 KORNELKIRSCH (CORNUS MAS)
 SOMMERFLIEDER (BUDDLEIA DAVIDII)