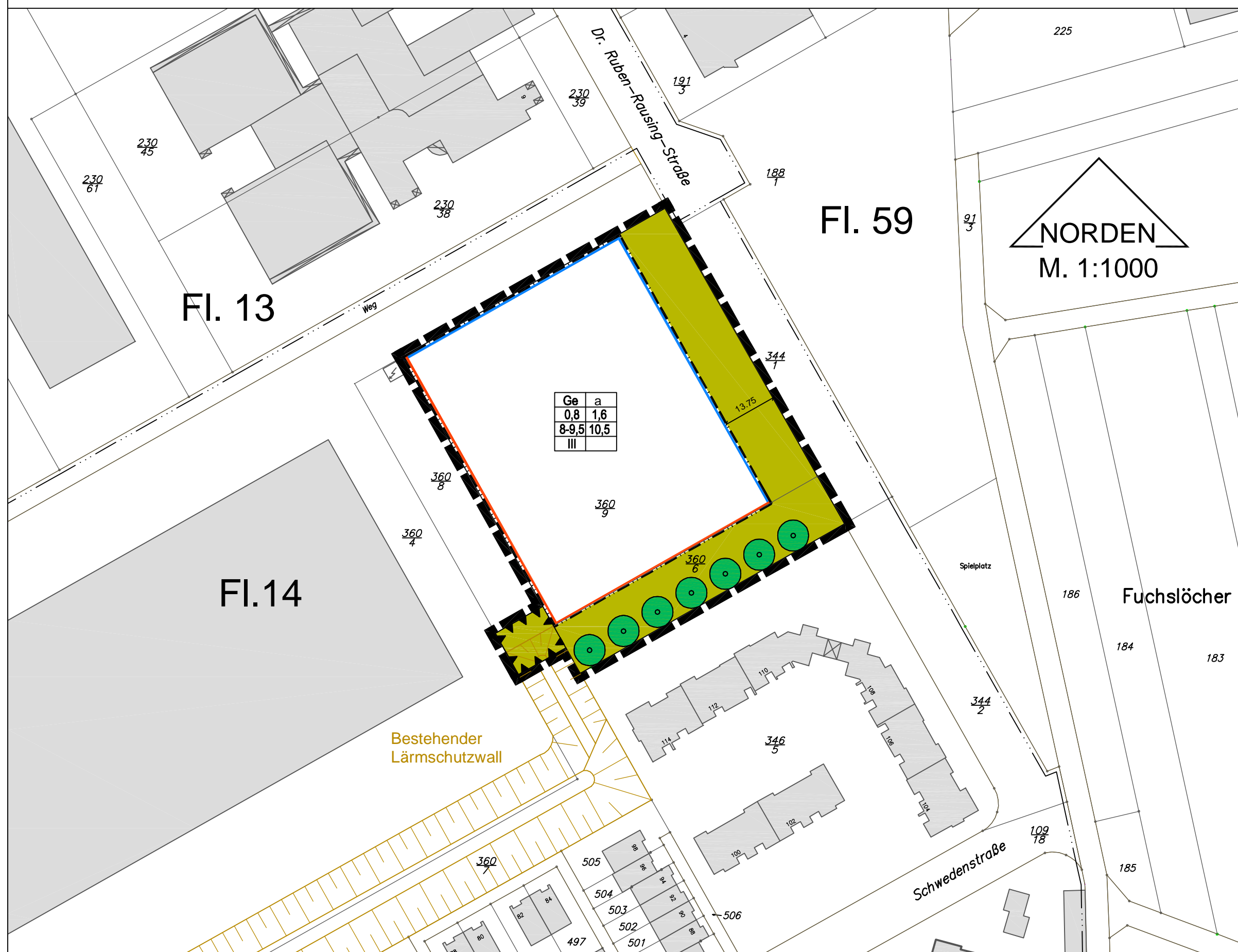


Stadt Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. VIIc - 4. Änderung, für das Gebiet Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße



Diese 4. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. VII c in allen seinen Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 2

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet
 - Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Betriebe des produzierenden Gewerbes sind unzulässig.
 - Die in § 8 Abs. 2 genannten Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Verladetätigkeiten im Freien sind ausschließlich in den Teilflächen des Grundstückes Fl. 14 Nr. 360/9 zulässig, die einen Abstand von maximal 20 m zur Nordgrenze dieses Grundstückes einhalten. Innerhalb des Grundstückes Fl. 14 Nr. 360/9 sind Verladetätigkeiten im Freien nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
 - Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
 - Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze
 - Traufhöhe: mindestens 8,00 m bis maximal 9,50 m.
- Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Die Firsthöhe: höchstens 10,50 m, wobei diese gemessen wird vom Anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis Oberkante First.

3 Bauweise

Abweichende Bauweise:
Gebäude sind mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze unzulässig. Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die einen Abstand von maximal 20 m zur Nordgrenze des Grundstückes Flur 14 Nr. 360/9 einhalten.

5 Baulinien

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist ein mehr als geringfügiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von der Baulinie zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

In den nach Süden und Südosten hin orientierten Fassadenteilen, die nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeteile gegen das Grundstück Flur 14 Nr. 346/5 abgeschirmt sind, sind Fenster, Türen und sonstige Öffnungen, die Schallaustritte ermöglichen, nicht zulässig. Ausgenommen sind Notausgangstüren.

Das Grundstück Fl. 14 Nr. 360/9 muß auf der südlichen Baulinie, von der westlichen Ecke ausgehend, auf eine Länge von mindestens 60 m bebaut werden.

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Schallschutzwand von der Walkkrone bis zur Gebäudedecke mindestens in Höhe der Krone des Schallschuttwalls zu errichten.

Die Außenbauteile eines Produktions- bzw. Lagerbereiches müssen bei einem mittleren Halleninnenpegel auf Grundlage des energieäquivalenten Dauerschallpegels von 80 dB(A) ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R_{w, res}$ von mindestens **38 dB** aufweisen.

Bei einem höheren Halleninnenpegel ist ein entsprechend höheres Schalldämm-Maß erf. $R_{w, res}$ der Außenbauteile erforderlich.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 2

- Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind flächenhaft zu begrünen. Flächenhaft begrünte Dächer werden hierauf angerechnet.
 - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangener 150 m² mindestens ein Laubbaum (siehe Auswahlliste I) zu pflanzen.
 - Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum (siehe Auswahlliste I) zu pflanzen. Die Bäume sind durch entsprechende Vorrichtungen gegen Schädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Baumschutzbügel, Poller usw.). Eine Bepflanzung der Baumscheiben mit Bodendeckern ist unzulässig, ausgenommen hiervon ist Spontanvegetation.
 - Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Flächen (z.B. Lagerflächen) darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine) erfolgen.
 - Dachflächen und Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 örtliche Kanalisation anzuschließen.
 - Oberflächenwasser von Zufahrten und Hauseingängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist in die angrenzenden Pflanzflächen zu leiten.
 - Die nach Westen orientierten Außenwände sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 3 m bzw. bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m über Geländeoberkante keine Außenwandöffnungen oder solche Außenwandöffnungen aufweisen, deren Einzelgrößen eine Fläche von weniger als 0,5 m² aufweisen, sind mit Kletterpflanzen (siehe Auswahlliste II) dauerhaft zu begrünen. Die übrigen Wandflächen sind zu mindestens einem Drittel mit Rank- und Kletterpflanzen (siehe Auswahlliste II) zu begrünen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil an standortgerechten Gehölzen (siehe Auswahlliste I) mindestens 80 % betragen muss,
- durchsichtigen, maximal 1,8 m hohen Maschendrahtzäunen o.Ä., die in eine Hecke, die die Zaunhöhe überschreiten muss, zu integrieren bzw. zu beranken sind (siehe Auswahlliste II),
- geschnittenen Hecken aus ausschließlich Laubgehölzen,
- durchsichtigen, maximal 1 m hohen Holzzäunen in senkrechter Lattung sowie
- Mauern aus Bruchsteinen in einer maximalen Höhe von 1 m, verputzt oder unverputzt, wobei der sich einstellende Bewuchs weder verhindert noch beseitigt werden darf.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb der westlichen An- und Abflugsektoren des Flughafens Frankfurt / Rhein-Main. Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf maximal 200 m ü.NN.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2008

Offenlegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.05.2009 bis 03.07.2009

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 03.09.2009

Datum LS Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: November 2008

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortstüblich bekannt gemacht.

Datum LS Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Ge	a	Ge:	Gewerbegebiet	a:	Abweichende Bauweise
0,8	1,6	0,8:	Grundflächenzahl (GRZ)	1,6:	Geschossflächenzahl (GFZ)
8-9,5	10,5	8-9,5:	Traufhöhe	10,5:	Firsthöhe
III		III:	Zahl der Vollgeschosse; drei als Höchstgrenze		

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Baulinie

Anzupflanzender Einzelbaum

Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Hinweis

Auswahlliste I:

Bäume und Sträucher:

Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Aesculus i.A. (Blut-Roskastanie)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Syringa i.A. (Flieder)
Rubus i.A. / Ribes i.A. (Beeren)
Salix caprea (Sal-Weide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (Waldhasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Buddleia davidii (Sommerflieder)

Auswahlliste II:

Rank- und Kletterpflanzen

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Parthenocissus i.A. (Wilder Wein)
Vitis vinifera (Wein)
Clematis i.A. (Waldrebe)
Humulus lupulus (Hopfen)
Wisteria sinensis (Blauregen)
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Lonicera caprifolium (Geißblatt)
Rosa i.A. (Kletterrose)

Rechtsgrundlagen

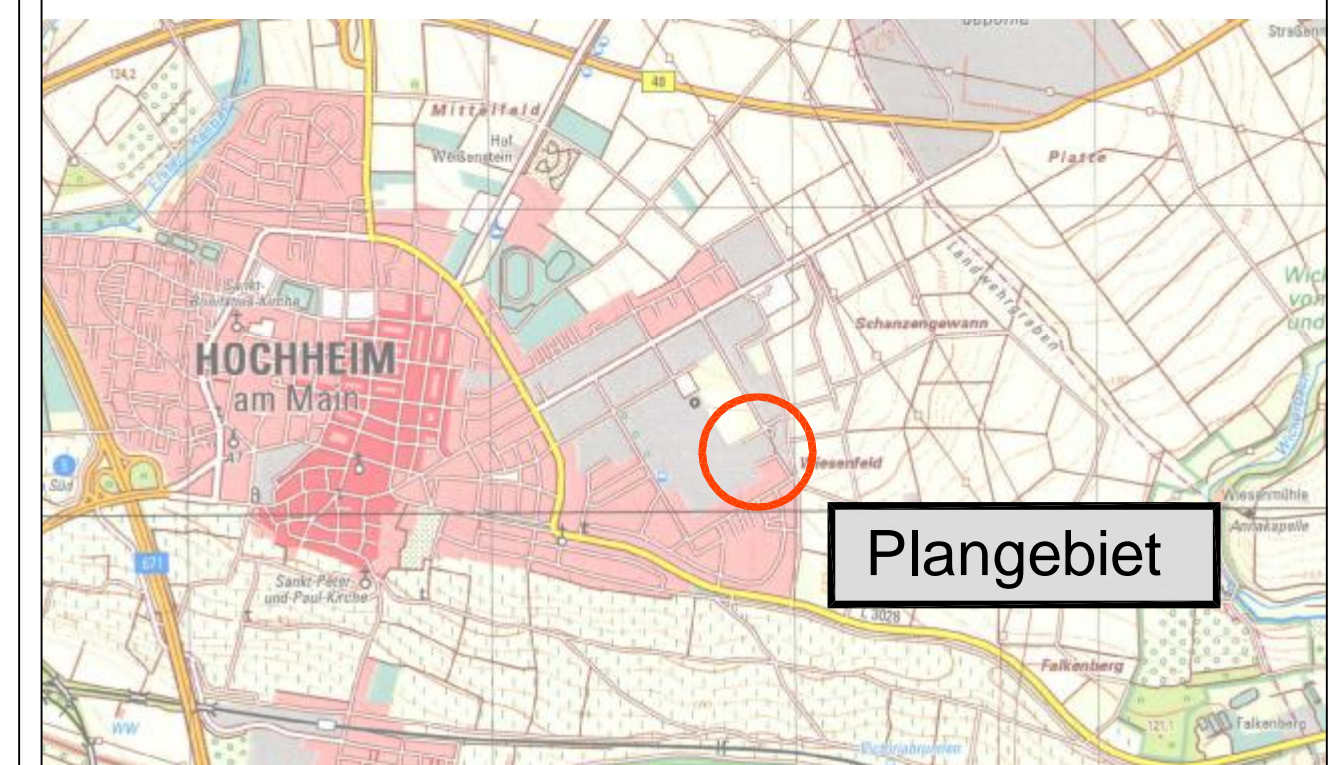
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert gemäß Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274, zuletzt geändert am 06.09.2007, GVBl. I S. 548

Übersichtsplan



Stadt Hochheim am Main
Bebauungsplan Nr. VIIc - 4. Änderung,
für das Gebiet Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PA80087-P

Entwurf: Februar 2009
Geändert:

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de

www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de