

**16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X der Stadt Hochheim am Main  
"Weststadt" im Teilbereich zwischen Burgeffstraße, Königsberger Ring  
und Mainzer Straße**

**BEGRÜNDUNG**

**1. Planungsanlaß**

Der am 11.09.1970 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" sieht im Bereich, der durch Burgeffstraße, Königsberger Ring und Mainzer Straße begrenzt ist und die westliche Eingangssituation der Stadt bestimmt, eine allgemeine Wohnbebauung mit drei Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 vor.

Durch den Neubau der Bundesstraße 40 als Nordumgehung wurde die Herabstufung der Burgeffstraße ermöglicht und im Juli 1988 vollzogen. Damit wurde der ursprünglich nach Bundesfernstraßengesetz erforderliche Grenzabstand von 20 m zwischen Baugrenze und Straße hinfällig und somit neue Voraussetzungen für die noch bebaubaren Grundstücke geschaffen, die in der geplanten Abänderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, wird die 16. Änderung mit einer Gesamtfläche von 9 700 m<sup>2</sup> als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt.

**2. Übergeordnete Planungsgrundlage**

Da die Grundnutzung unverändert bleibt, werden übergeordnete Planungen nicht berührt.

**3. Planinhalte**

**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Lagegunst sollen neben der Wohnnutzung auch Büronutzung zugelassen, Tankstellen jedoch ausgeschlossen werden.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl von 0,4 soll bestehen bleiben. Die Geschoßflächenzahl soll unverändert 3geschossigen Bebauung angeglichen und von 0,8 auf 1,0 erhöht werden. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden mit Rücksicht auf das denkmalgeschützte Daubhaus auf 10,00 m bzw. 14,00 m festgesetzt. Die benachbarte Burgeff-Villa (Mainzer Straße 35) als Kulturdenkmal weist eine Trauf- und Firsthöhe von 14 m bzw. 18 m auf.

**3.3 Überbaubare und nicht überbaure Flächen, Bauweise**

Durch die Herabstufung der Burgeffstraße kann der Abstand von 20 m zur nördlichen Baugrenze wesentlich reduziert und auf 5 m festgelegt werden. Außerdem soll eine abweichende Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m ermöglichen. Entsprechend der Satzung über die Gestaltung der Innenstadt sollen auch im vorliegenden Eingangsbereich zur Stadt Stellung, Größe, Umriß, Bauart und Baustoff der Gebäude dem vorhandenen Ortsbild angepaßt werden, so daß nach § 118 HBO entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Auf der nichtüberbaubaren Fläche werden keine Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zugelassen. Dagegen wird der Bau von Tiefgaragen in der Form gefördert, daß die dafür erforderliche Fläche der maximal zulässigen Geschoßfläche hinzugerechnet werden kann.

#### 4. Landschaftsplanung

Belange der Landschaftsplanung werden durch die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wahrgenommen.

Da es sich um eine einzelfallbezogene Planänderung mit sehr geringer Flächenausdehnung handelt, bleibt die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### 5. Flächenbilanz

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Bebaubare Fläche      | 3 570 m <sup>2</sup> |
| Nichtbebaubare Fläche | 4 070 m <sup>2</sup> |
|                       | <hr/>                |
|                       | 7 640 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsfläche | 2 060 m <sup>2</sup> |
|                       | <hr/>                |
|                       | 9 700 m <sup>2</sup> |
|                       | <hr/> <hr/>          |

#### 6. Kosten

Da keine Änderungen der Infrastruktur geplant sind, entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten.

Der Magistrat  
der Stadt Hochheim am Main  
Burgelstr. 20  
62068 Hochheim am Main 22. NOV. 1999

  
(Simon)  
Erster Stadtrat