

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“

17. Änderung

Satzung 12/2005

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: mwolf@fischer-plan.de / www.fischer-plan.de

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Bearbeiter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.-Biol. C. Jockenhövel

Inhalt:	Seite
Übersichtskarte	3
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung und Planziel	4
1.2 Verfahrensstand.....	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4 Rechtskräftige Bebauungspläne	5
1.5 Flächennutzungsplan.....	5
1.6 Regionalplan Südhessen 2000.....	6
2. Ziele der Bebauungsplanänderung.....	6
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO).....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO)	10
3.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (HBO)	11
3.4 Kompensationsmaßnahmen u. eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	11
3.5 Sonstige Festsetzungen	12
4. Landschaftspflege und Naturschutz	12
4.1 UVPG	12
4.2 Artenschutz und Schutzgebiete	13
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima	13
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen.....	13
5.2 Abwasserbeseitigung.....	13
5.3 Abflussregelung	14
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
7. Flächenbilanz.....	16
8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	17
9. Denkmalschutz	17
10. Kosten	18
11. Hinweise	18
12. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag.....	siehe Anhang

Übersichtskarte Plangebiet der 17. Änderung



ohne Maßstab, genordet

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung und Planziel

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 vor, der nur in Teilbereichen umgesetzt worden ist. Die Stadt Hochheim hat für diesen zentralen überwiegend unbebauten Bereich verschiedene Angebote von Investoren eingeholt, geprüft und sich für ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung dieser Fläche entschieden. Dieses Konzept soll nun durch die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X im Bereich zwischen Königsberger Ring, Marzelstraße und Alleestraße (Bereich um das Kath. Pfarramt St. Bonifatius) bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Die Flächen und Nutzungen werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes neu geordnet und ausgewiesen.

Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebietes südöstlich des vorhandenen Kreisverkehrs, einer Wohnbebauung zwischen Alleestraße und Marzelstraße sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung (Bestandsüberplanung). Die vorgesehene Nachverdichtung ist aus städtebaulichen Gründen zu befürworten (§ 1 Abs. 5 BauGB und § 1a BauGB), da vorerst eine weitere Siedlungsflächeninanspruchnahme von Flächen im bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Außenbereich nicht erforderlich ist und somit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß § 1a BauGB i.V.m. den Vorgaben des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachgekommen wird.

Gemäß den Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der Entwurfs offenlage ergeben sich geringfügige Änderungen bzgl. der Bezugspunkte der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie eine geringfügige Verschiebung von Baugrenzen und der Festsetzung einer weiteren Bauweise im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 4 (Entwurf), so dass in der Summe der o.a. Änderungen eine erneute eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich wird. Es wurde per Beschluss auch bestimmt, dass im Rahmen der eingeschränkten Offenlage (2 Wochen) nur Anregungen und Hinweise zu den Änderungen vorgebracht werden können (§ 3 Abs.3 BauGB). Der Geltungsbereich sowie das Plankonzept wurden nicht geändert.

1.2 Verfahrensstand

Gemäß den Vorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB kommen die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Anwendung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Auslegung der Planung in der Verwaltung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 17.06.1993, Bekanntmachung am 03.03.2000*

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Informationsveranstaltung am 15.03.2000, Bekanntmachung am 03.03.2000*

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: parallel zur Offenlage

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 25.07.2005 – 26.08.2005, Bekanntmachung am 15.07.2005*

2. Offenlage gemäß § 3(2) und (3) BauGB: 31.10.2005 – 15.11.2005, Bekanntmachung am 21.10.2005*

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 15.12.2005

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: rd.2,2ha

Lage: In der westlichen Kernstadt, zwischen Königsberger Ring, Marzelstraße und Alleestraße (Flur 61 und Flur 42).

Exposition: Das Plangebiet ist eben.

Nutzung: Das Plangebiet ist im zentralen Bereich um das Kirchengelände des Kath. Pfarramtes St. Bonifatius bebaut. Im Norden befinden sich ein großer Baustellenbereich und ein Vereinsgebäude, im Südosten befinden sich größere Asphalt- und Schotterflächen, die als Parkplatz genutzt werden, im Südwesten Grünflächen und ein Wohnhaus.

Angrenzende Nutzung: Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser. Im Norden schließt sich ein größerer Freibereich an, der als Grünfläche Sportplatz und Freizeitnutzung genutzt wird (bzw. für den Hochheimer Markt), im Westen grenzt eine gemischte Baufläche an, die durch ein Einkaufscenter geprägt ist, im Nordwesten Wohnbebauung und eine größere Freifläche.

Gepiante Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung sowie ein öffentlicher Parkplatz.

1.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan X „Weststadt“ besitzt seit dem 11.09.1970 Rechtskraft und sieht folgende bauliche Nutzung vor (siehe Abbildung auf der letzten Seite der Begründung):

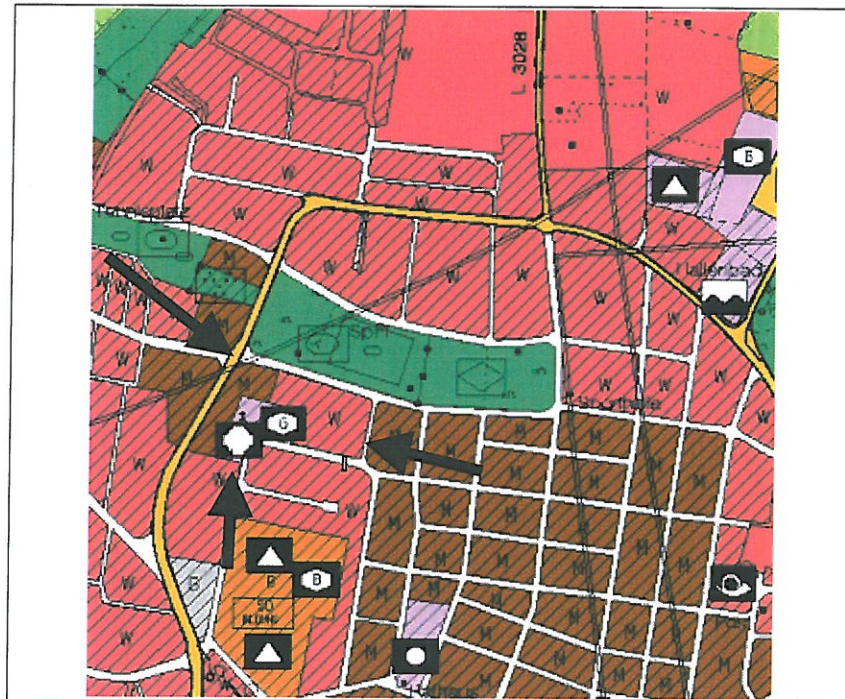
Sondergebiet

- Kirche
- Schule
- Kindergarten sowie
- verschiedene Wohngebäude
- GRZ 0,4, GFZ 0,8, Vollgeschosse III

Im südwestlichen Bereich wurde durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X weitere Wohnhäuser sowie eine Sondergebietsfläche (Kirche, Gemeindehaus) ausgewiesen (Rechtskraft 17.12.1976).

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main aus dem Jahr 2002 (31.12.2002) weist die Flächen im Nordwesten als gemischte Bauflächen, die Flächen im Osten und Süden des Gebietes als Wohnbauflächen sowie das Gelände des Kath. Pfarramtes St. Bonifatius als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kirche und Gemeindehaus. Somit ist die 17. Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main (31.12.2002)
Ausschnitt nordwestliche Kernstadt Hochheim am Main

1.6 Regionalplan Südhessen 2000

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den gesamten Geltungsbereich als Siedlungsfläche-Bestand dar. Der Bebauungsplan steht somit den Zielvorstellungen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2. Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Hochheim am Main hat die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X „Weststadt“ beschlossen und verfolgt gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB damit folgende städtebauliche Ziele:

- Eine behutsame Nachverdichtung durch das Einfügen einer neuen Bebauung in den Bestand im Bereich der Alleestraße, Marzelstraße, Königsberger Ring. Die geplante Bebauung soll sich in die umgebende Bebauung integrieren und Art und Maß der baulichen Nutzung aufgreifen. Geplant ist daher eine offene Bauweise mit einer max. 2-geschossigen Wohnnutzung im Bereich des Vereinsheims (Sportlerheim/Schule) und Kirchenparkplatz. Durch eine angemessene städtebauliche Verdichtung im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, bei gleichzeitiger Angebotsplanung für eine Mischgebietsnutzung (z.B. Geschäfte, Büros, Arztpraxis, etc.).
- Im Bereich des Kreisverkehrs Königsberger Ring/Alleestraße soll durch die Schaffung eines städtebaulichen Akzents im Südosten des Kreisverkehrs eine dem Bereich prägende und gestaltende Bebauung ermöglicht werden. Dies ist geplant durch eine mehrgeschossige Bebauung mit 3-4 Vollgeschossen, die überwiegend durch Wohnnutzung, aber auch einer tlw. öffentlichen und gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Dieses städtebauliche Ziel war auch maßgebliches Kriterium für die Auswahl bei den städtebaulichen Konzepten für dieses Areal, das nun über die 17. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt wird.
- Eine wirtschaftliche Erschließung mit möglichst geringem Aufwand an zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen zwischen der Alleestraße und Marzelstraße. Durch die städtebauliche Neuordnung und Verlagerung des Parkplatzbereiches der Kirche nach Westen, können innerörtliche Freiflächen einer Wohnnutzung zugeführt werden, bei gleichzeitigem geringem Erschlie-

ßungsaufwand. Durch den Bau einer Tiefgarage im zentralen Bereich des Misch- und Wohngebietes können weitere Freiräume für eine Wohnnutzung herangezogen werden. Gleichzeitig gilt es im Bereich der geplanten Wohnbauflächen ausreichend Stellplätze auf den künftigen Grundstücken zur Verfügung zu stellen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten.

- Berücksichtigung der Erschließungserfordernisse während des Hochheimer Marktes durch verschiedene und mehrere Zufahrtsmöglichkeiten von der Alleestraße, Marzelstraße und Königsberger Ring zu den geplanten Nutzungen. Auch für die Tiefgarage werden in der Planung zwei Zufahrten vorgesehen, so dass während der Markttätigkeit hier Alternativen zur Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücksflächen bestehen.
- Integration der vorhandenen Nutzung in das Plankonzept, um die einzelnen bestehenden Nutzungen unabhängig und abgestimmt von einander zu entwickeln.
- Verlagerung bestehender Verkehrsflächen und Schaffung neuer Wegebeziehung im Hinblick auf die Umgebung des Pfarramtes, um hier ausreichend Parkplatz für die einzelnen Veranstaltungen zu schaffen, unter Berücksichtigung der fußläufigen Erreichbarkeit des Gebietes.

Für den gesamten Bereich hat die Stadt Hochheim städtebauliche Konzepte verschiedener Investoren geprüft und ausgewertet, dessen Ergebnis nun über die 17. Änderung des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich umgesetzt wird. Gemäß den o.a. städtebaulichen Zielen, in Abstimmung mit den Konzeptvorgaben, ergeben sich jetzt für die einzelnen Teilflächen folgende städtebauliche Rahmenbedingungen bzw. geplanten Nutzungen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches, unmittelbar am Kreisel, werden die Flächen als geplantes Mischgebiet 1 und 2 ausgewiesen, die zum Kreisel hin ein prägendes architektonisches Element bilden sollen (gemäß den Vorgaben des Konzeptes). Städtebauliches Ziel ist es eine 3-4-geschossige Bebauung zu errichten, die durch Wohneinheiten sowie untergeordnet kleingewerbliche Nutzungen geprägt sein soll. Durch die konkrete Festsetzung der Baugrenzen kann der städtebauliche Akzent i.V.m. der festgesetzten Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der max. Firsthöhe der Gebäude gemäß dem städtebaulichen Entwurf des Konzeptes ermöglicht werden. Die Dachlandschaft soll durch ein zur Straße hin zurückgesetztes Staffelgeschoss¹ gestaltet werden. Die Grundstücksfreiflächen sind darüber hinaus mit Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gekennzeichnet, wobei auch hier eine Differenzierung zwischen Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen sowie der Tiefgarage bzw. Zufahrt zur Tiefgarage vorgenommen worden ist. Die Bereiche des MI 1, MI 2 sowie WA 3 werden künftig durch eine Tiefgarage erschlossen, so dass ausreichend Parkraum für die geplanten Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird zum einen vom Königsberger Ring (in Höhe der heutigen Haltestelle) sowie von der Alleestraße über den Bebauungsplan vorgesehen. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die genaue Lage bzw. das Ausmaß der Tiefgarage nicht festgesetzt werden kann, sind die nördlichen, südlichen und östlichen Grundstücksfreiflächen mit der entsprechenden Signatur (Tiefgarage) gekennzeichnet. Somit kann die Tiefgarage optimiert auf dem Grundstück platziert werden. Zum Königsberger Ring hin werden zusätzliche Stellplätze und Nebenanlagen ermöglicht, wobei die Zufahrtsbereiche vom Kreisel aus für eine derartige Nutzung nicht zur Verfügung stehen (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, die aus verkehrsrechtlicher Sicht festgesetzt werden müssen). Die Gebäude selbst sind sowohl vom Königsberger Ring wie auch von der Alleestraße erreichbar und können auch zu Zeiten des Hochheimer Marktes eingeschränkt angefahren werden. Die bisher im Bereich des Mischgebiets 1 und 2 vorhandene Haltestelle im Bereich des Königsberger Ringes soll um ca. 50m nach Süden verschoben werden. Auch hier ist in der Planung eine entsprechende Signatur und die Schaffung von Baurecht für die Verkehrsfläche mit aufgenommen worden.

Im Osten im Bereich des Vereinsheims (auf der Kartengrundlage als Schule bezeichnet) an der Alleestraße schließt sich eine Wohnbebauung an, die durch Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen geprägt sein wird². Die Wohnnutzung wird zum einen über die Alleestraße aber auch über Privatstraßen mit beschränkter öffentlicher Nutzung (Fußweg) erschlossen. Die vorhandene Verbindung zwischen Alleestraße und Marzelstraße wird aufgenommen und durch eine weitere Erschließung ergänzt. Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes werden auch hier auf den Grundstücken die Stellplätze und Garagen konkret auf den Baugrundstücken festgelegt. Auch die Darstellung der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 4 ist so vorgenommen worden, dass nur die Verwirklichung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise möglich ist. Im Süden, im Bereich

¹ das nicht die Vollgeschossdefinition der Hess. Bauordnung erfüllt und somit nicht auf die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes angerechnet wird.

² mit Dach- oder Staffelgeschoss, jeweils nicht als Vollgeschoss ausgebildet.

-175-

der Marzelstraße, schließt sich das Wohngebiet mit der lfd. Nr. 5 an, das sowohl von der Marzelstraße von einem zusätzlich in die Planung aufgenommenen Stichweg sowie über die Verbindungsstraße Marzelstraße / Alleestraße erschlossen wird. Auch hier ist die Nachverdichtung mit Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise (2 Vollgeschosse) vorgesehen. Die Fläche wird zwar derzeit als Parkplatzfläche genutzt, kann jedoch aufgrund der Verlagerung der Parkplätze nach Westen hin für eine künftige Bebauung und Nachverdichtung herangezogen werden. Sowohl bei dem geplanten Wohngebäuden im Bereich WA 4 wie auch im Bereich WA 5 ist aufgrund der umliegenden Nutzung im Bereich Marzelstraße / Kauthstraße die Zahl der Vollgeschossen bei 2 festgesetzt, damit sich die künftige Nutzung in das Umfeld harmonisch einfügt. Auch die südwestlichen Teilbereiche, die bisher über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.X für ein Sondergebiet Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung vorgesehen war, werden nun einer Bebauung zugeführt, um auch hier eine optimale Nachverdichtung zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird auch das Wohnhaus Königsberger Ring Nr. 1 mit in die Planung hinein genommen, da sich hier die Parkplatzplanung auf die künftigen Grundstücksgrenzen und Nutzungen auswirkt. Art und Maß der baulichen Nutzung (2 Vollgeschosse) orientieren sich an der umgebenden Nutzung und Bebauung, so dass sich auch dieses Planvorhaben harmonisch in das Umfeld einfügt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich die Kirchengebäude des Kath. Pfarramtes St. Bonifatius, die zum Erhalt festgesetzt werden bzw. durch die Planung neue Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten hin ermöglicht werden. Hierzu fanden bereits Abstimmungsgespräche zw. Verwaltung und Pfarramt statt. Die Erweiterung der Baugrenze nach Osten hin ist als Angebotsplanung für die Zukunft gedacht, soll aber vorerst durch die Errichtung von Stellplätzen genutzt werden. Die bisherige Erschließung und fußläufigen Verbindungswege zum Kirchengelände werden aufgegriffen und durch einen weiteren Fußweg, der nördlich des Geländes verläuft, ergänzt. Gleichzeitig werden die bisher parkähnlichen gestalteten Bereiche westlich des Kirchengeländes im Bebauungsplan als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen, so dass auch hier noch entsprechende fußläufige Verbindungen zum Kirchengelände geschaffen werden können. Die Ausweisung der Parkplätze ist im Hinblick auf die Besucher der Veranstaltungen im Bereich der Kirche ausgerichtet. In diesem Zusammenhang wird auch eine Neugestaltung und Verlagerung der Bushaltestelle vorgesehen, wobei das Plankonzept bereits Ein- und Ausfahrten für die Parkplatzfläche bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage im Mischgebiet vorgibt. Die detaillierte Nutzungsaufteilung wird den nachfolgenden Planungsebenen überlassen. Der Bebauungsplan schafft lediglich Baurecht für diese Art der künftigen Nutzung.

Im südlichen Planbereich befinden sich in Verlängerung zur Marzelstraße bzw. parallel zur Kolpingstraße verschiedene Abwasser- und Wasserleitungen, die durch Grunddienstbarkeiten gesichert sind. Das künftige Plankonzept sieht für die Erschließung der südlichen Wohnbauflächen mit der lfd. Nr. 4 die Planung einer Erschließungsstraße vor, die genau auf diese Leitung gelegt wird. Auch die von Süden her kommenden Leitungen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken gesichert.

In der Summe dieser städtebaulichen Neuordnung werden sowohl die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes sowie die sich daraus ergebenden Änderungen zu den Übergangsbereichen Marzelstraße, Kauthstraße und Kolpingstraße berücksichtigt. Neben den zeichnerischen Festsetzungen sind gestalterische Festsetzungen in die Planung übernommen worden, um Rahmenbedingungen für die Gestaltung des Ortsbildes in Anlehnung an die östlich, südlich und nordwestlich angrenzende Ortslage zu schaffen. In der Summe dieser Festsetzungen fügt sich die geplante Nutzung in das bestehende Umfeld optimal ein und berücksichtigt somit die Vorgaben einer flächenschonenden behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich.

Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes i.V.m. mit den örtlichen Grünstrukturen sind einzelne prägende Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend dazu werden zwischen der bestehenden Nutzung im Bereich des Kirchengeländes und der geplanten Mischbaufläche im Norden prägende Laubbäume 2. Ordnung für die Anpflanzung vorgesehen, um dort eine visuelle Trennung und Grünzäsur zu den nördlichen Mischgebietenutzungen zu erzielen. Weitere mögliche Anpflanzungen werden dann bei der konkreten Ausführungsplanung festgesetzt und übernommen, so dass der Bebauungsplan für diesen Bereich keine gestalterischen Vorgaben vorgibt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 werden zahlreiche eingriffsminimierende und gestalterische Festsetzungen zusätzlich mit in die Planung aufgenommen, die den Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Ortsbild deutlich minimieren.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gleichzeitig werden im Geltungsbereich der 17. Änderung entgegenstehende zeichnerische oder textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17, sowie der 1-16. Änderung, sofern diese den Geltungsbereich betreffen, durch die 17. Änderung aufgehoben.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, BauGB)

Nutzungsmatrix

Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FHmax.	THmax.	Bauweise
1	MI	0,3	0,9	IV	16,0m	-	-
2	MI	0,3	0,9	III	13,5m	-	o
3	WA	0,3	0,9	III	13,5m	-	o
4	WA	0,4	0,8	II	11,5m	8,80m	E/D/o
5	WA	0,4	0,8	II	12,0m	8,80m	E/D/o
6	WA	0,4	0,8	II	11,5m	8,80m	o
7	WA	0,4	0,8	II	-	-	o
8	Gemeinbedarf	0,5	-	III	-	-	-

Ausweisung (1.2.1.1 und 2.0) eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** im Sinne § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante Gebietsausweisung entspricht dem geplanten Vorhaben (Errichtung von Wohnhäusern) sowie der angrenzenden Nutzung (Wohngebäude). Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner zulässiger Nutzungen begründen, liegen auf Grund der bestehenden Nutzung vor. Somit werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien Drehereien und Stanzereien ausgeschlossen.

Ausweisung (1.2.1.2 und 2.0) eines **Mischgebietes (MI)** im Sinne § 6 BauNVO, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante Gebietsausweisung entspricht dem geplanten Vorhaben (primär Errichtung von Wohneinheiten sowie untergeordnet Geschäfts- und Büroeinheiten) sowie den angrenzenden Nutzungen (Wohngebäude/Einkaufszentrum). Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner zulässiger Nutzungen begründen, liegen auf Grund der bestehenden Nutzung vor. Somit werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien ausgeschlossen.

Ausweisung (1.2.4.1) einer **Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Fläche für kirchliche Einrichtungen**. Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung ist bereits realisiert und als Bestand in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Die östlichen Bereiche wurden bisher als Parkplatz genutzt und werden nun durch Baugrenzen und Darstellung von Stellplätzen bauplanungsrechtlich gesichert.

Ausweisung (1.2.5.5.1) einer **öffentlichen Straßenverkehrsfläche** mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche, um die bisher im Bereich der Marzelstraße Parkplätze zu ersetzen und somit ausreichend Parkraum für die Veranstaltung im Bereich des Kirchengeländes zur Verfügung zu stellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO)

Festsetzungen (1.2.2.1 und 1.2.2.2) der **Grund – und Geschossflächenzahl (0,3 bis 0,5 bzw. 0,8 bis 0,9)**. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich nur in Teilbereichen grundlegende Änderungen. Diese werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. durch die Differenzierung der Nutzung über die bauliche Zulässigkeit in Teilen leicht reduziert. Die festgesetzten GRZ liegen unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO). Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung (1.2.3.3 und 1.2.3.3.1) der **Baugrenze** verhindert eine unverträgliche bauliche Verdichtung im innerörtlichen Bereich und orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Für den Bereich der einzelnen Baugrundstücke ergeben sich somit folgende Vorgaben für eine künftige Bebauung:

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile der verschiedenen Nutzungen errichtet werden. Zu den Gebäuden zählen auch Garagen und Nebenanlagen, die sowohl innerhalb als auch eingeschränkt außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden dürfen. Tiefgaragen, Garagen und Pkw-Stellplätze sind gemäß Festsetzung 2.3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Darstellung auf der Plankarte zulässig. Oberhalb der Tiefgarage ist die Nutzung als Außenanlage ausdrücklich zulässig. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Terrassen auf den nicht überbaubaren Flächen sind keine Festsetzungen getroffen worden, so dass gemäß § 23 Abs.5 BauGB diese zugelassen werden können, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Zulässigkeit wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden, wobei die Entscheidung im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde steht.

Gemäß der Grundflächenzahl dürfen somit im Mischgebiet 30% und im Allgemeinen Wohngebiet 40% der Grundstückflächen überbaut werden. Gemäß textlicher Festsetzung (2.1, 2.3) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen (Tiefgarage) unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Mischgebieten 1 bis 2 bis zu einer GRZ von 0,8 (Obergrenze) und im Allg. Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6 ausnahmsweise überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfreiflächen unter Bewahrung der künftigen Freiflächenqualität.

Festsetzungen (1.2.2.3 bis 1.2.2.5) von **zwei bis vier Vollgeschossen, der Trauf- und Firsthöhe**, Übernahmen aus dem städtebaulichen Konzept bzw. der bestehenden Bebauung, um weiterhin eine unverträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet zu verhindern bzw. das Einfügen der künftigen Bebauung in die angrenzende Umgebung harmonisch zu gestalten. Die Firsthöhen werden für die Mischgebiete 1 und 2 sowie für die Wohngebiete 3 bis 6 und die Traufhöhen für die Gebiete WA 4-6 in Anlehnung an das städtebauliche Konzept und der umgebenden Gebäude festgesetzt. Für die First- und Traufhöhe wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Im Bereich des Allg. Wohngebietes Nr. 7 ist eine zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe zu den Vollgeschossen aufgrund des Bestandes nicht erforderlich, gleiches gilt für die bestehenden Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf. Die Traufhöhenfestsetzung in den Gebieten WA 4-6 erfolgt primär im Hinblick auf die zugelassenen Pultdächer, so dass die Schnittkante

aufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut auf der niedrigeren Seite des Pultdaches maximal 8,80m betragen darf (siehe Skizze im Anhang).

Festsetzung (1.2.3.1 und 1.2.3.2) einer **offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern**, um den bisherigen Siedlungscharakter in diesem Bereich aufzugreifen und zu bewahren. Die festgesetzte Bauweise setzt sich von der Bebauung in der Kernstadt teilweise ab, da die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an neu zu beplanende Grundstücke sich grundlegend geändert haben. Ein direkter städtebaulicher Bezug zur prägenden Bebauung in der Kernstadt ist durch das Gebiet nicht mehr gegeben. Die Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes.

3.3 Gestaltungsvorgaben im Baugebiet (HBO) (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Festsetzung (3.1.1, 3.1.2) der **Dachform und Dachfarbe**, um den Charakter der angrenzenden Dachlandschaft aufzugreifen und zu bewahren. Festgesetzt werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Satteldächer, Walm- und Krüppelwalm- sowie Pultdächer. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, so dass für diese Gebäude und Anlagen auch z.B. Flachdächer zulässig sind. Aufgrund dieser Einschränkung wird klargestellt, dass die festgesetzten Dachformen ausschließlich für die Hauptdächer der Gebäude festgesetzt sind. Als Ausnahme gilt für das Hauptdach im Bereich der Gemeinbedarfsfläche die Zulässigkeit von Flachdächern. Bzgl. der Dachfarbe sind die örtlich verwendeten Farbtöne aufgegriffen und im Bebauungsplan festgesetzt, somit sind für die Dachfarbe zulässig anthrazit, schwarz und grau, dunkelbraune und rote Farbtöne, wobei die entsprechenden Nuancen (hell bis dunkel) ebenfalls zulässig sind. Aufgrund der bestehenden Dacheindeckung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind hier Zinkdächer ausdrücklich für zulässig erklärt worden.

Für die Dachform und Dachfarbe gilt, dass gemäß Festsetzung 3.1.3 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der künftigen Gebäude ausdrücklich zulässig sind, da sie der Umsetzung der Vorgaben des Baugesetzbuches (Verwendung von erneuerbarer Energien) dienen.

3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Festsetzung (2.4.1 und 2.4.2) zur **Gestaltung der Stellplätze im Bereich der öffentliche Parkfläche**. Es gilt für je 4 Stellplätze mind. 1 standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen in einer unbefestigten Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 6 qm. Die Anpflanzung gilt es dauerhaft zu unterhalten. Bei den Stellplatzflächen mit mehr als 500qm befestigter Fläche, sind diese zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen selbst, sind gegenüber Überfahrungen durch Pkws zu sichern. Die Festsetzungen sind u.a. aus landschaftspflegerischer Sicht sowie aus lokalklimatischen Gesichtspunkten festgesetzt worden, um die Durchgrünung des innerörtlichen Bereiches zu fördern und somit wichtige Beiträge für das Kleinklima im innerörtlichen Bereich zu leisten.

Festsetzung (2.4.3) der **wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw Stellplätzen und Terrassen**. Diese sind mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster o. andere Befestigungsarten so zu befestigen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Im Sinne der Vorgaben des Hess. Wassergesetze bzw. der Eingriffsminimierung i.S.d. Hess. Naturschutzgesetzte kann somit der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden.

Festsetzung (1.2.7.1, 1.2.7.2 bzw. 2.4.4) sind die zum **Erhalt schützenswerten Einzellaubbäume** sowie weitere **Anpflanzungen** im Plangebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sowie der dort ausgewiesenen baulichen Anlagen, konnten Teile der schützenswerten, einzelprägenden Laubbäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus sind an markanten Stellen im Bereich des Kreisverkehrs weitere Anpflanzungen vorgesehen, um die am Kreislauf entstehende 3-4-geschossige Bebauung in der Silhouette optisch vertikal zu gliedern.

Festsetzung (3.2) zur Lage und Gestaltung der Einfriedung. Einfriedungen sind grundsätzlich als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune aus Stahlgeflecht oder aus Drahtgeflecht i.V.m. Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig. Als Ausnahme wurde jedoch

festgesetzt, dass sofern bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig sind.

Festsetzung (3.3) zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, um eine Mindestdurchgrünung im bebauten Bereich zu erhalten, um somit die Wohn- und Wohnumfeldqualität deutlich zu erhöhen. Gemäß der Festsetzung sind mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (alle nicht bebauten Flächen) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 25% mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden können.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die **Baufenster** und **Abstände** der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen sind vermaßt, um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden (1.2.8.5).

Die **Verkehrsflächen** (1.2.5 ff) werden gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes übernommen und teilweise als private und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der nordöstlichen privaten Erschließungswege wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese durch eine beschränkte öffentliche Nutzung (Fußweg) genutzt werden können, um somit die fußläufige Verbindung zwischen Alleestraße zum Grundstück der Kirchengemeinde bzw. Haltestelle zu ermöglichen.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag Rechnung getragen. Verwiesen wird auf den Anhang zur Begründung, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die jedoch durch den bisherigen Bebauungsplan abgedeckt sind. Im bisherigen Bebauungsplan von 1970 bzw. der 8. Änderung von 1976 ist eine Grundflächenzahl (0,4) angegeben, so dass diese die max. mögliche Versiegelung festsetzt. Das bedeutet für die Fläche für den Gemeinbedarf GRZ alt 0,4, neu 0,5, für das übrige Gebiet GRZ alt 0,4 (SO); neu 0,3 (MI) bzw. 0,4 (WA). Die §§ 19 Abs. 4 und 23 Abs. 5 BauNVO gelten weiterhin (BauNVO 1968 und 1990), so dass in der Summe keine zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird. Es wird auch kein zusätzlicher Eingriff über die Festsetzung 2.1 vorbereitet, obwohl die 50% Klausel gemäß § 19 (4) BauNVO im MI 1 und 2 bis zu 0,8 bzw. im WA 3 bis zu 0,6 überschritten werden darf. Auch der Parkplatz im Westen des Geltungsbereiches ist durch den bisherigen Bebauungsplan vorgesehen. Gegenüber der Altplanung werden zusätzlich eingriffsminimierende Maßnahmen (Festsetzung 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 3.2 und 3.3) mit aufgenommen. Verwiesen wird hier auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, der besagt: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wertvolle oder geschützte Lebensräume nach HENatG sind durch den Eingriff nicht betroffen.

4.1 UVPG

Zunächst wird auf die Überleitungsvorschriften der §§ 233ff BauGB verwiesen, so dass die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Anwendung kommen. Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt **nicht** die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale,

somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt und dem Planverfasser liegen keine Erkenntnisse über geschützte Lebensräume, geschützte Arten oder betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, etc.) vor.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich nur in Teilbereichen grundlegende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet. Die abschließende Zahl der Wohneinheiten lässt sich aufgrund der Angebotsplanung des Bebauungsplanes nicht präzise vorhersagen, so dass hier auf die konkrete Detailplanung im Rahmen des Bauantrages verwiesen werden kann.

Deckungsnachweis:

Erfolgt nicht, da das Baugebiet bereits in den Berechnungen für die Kernstadt berücksichtigt ist.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

Sicherstellung der Wasserqualität

Ist von der Stadt Hochheim geprüft worden und sichergestellt.

Versickerung und Entsiegelung

Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4.3 und 3.3.

Betriebliche Anlagen

Wird von der Stadt geprüft.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Der schon bisher bauplanungsrechtlich erfasste Innenbereich wird nun durch eine geplante Misch- und Wohngebietsnutzung überplant. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lässt sich die abschließende Abwassermenge bzw. -fracht in Bezug auf die geplanten Wohneinheiten nicht abschließend ausführen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nach Recherche in der Verwaltung Hochheim ist die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen in dem Königsberger Ring, Alleestraße und Marzelstraße ausreichend, um die durch die 17.

Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Baugrundstücke mit aufzunehmen. Entsprechende Abstimmungsgespräche zwischen der Verwaltung und dem Architekten haben bereits stattgefunden.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene und geplante Abwasseranlagen

Ein Nachweis auf Bebauungsplanebene erfolgt nicht, da bereits im Vorfeld der Investor die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Abwasseranlagen im Bereich Alleestraße, Marzelstraße und Königsberger Ring überprüft hat. Aufgrund der rechtskräftigen Pläne und der geplanten Nutzung, geht die Stadt davon aus, dass von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ausgegangen werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung im Plangebiet sind diese, sofern sie den Geltungsbereich betreffen, im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet und zugunsten der Stadt ausgewiesen (Zeichenerklärung 1.2.6.1). Die hier bestehenden Abwasser- und Wasserleitungen sind durch Dienstbarkeiten gesichert.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4.3, 3.3 sowie 2.4.1ff.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorerst nicht vorgesehen.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter bzw. Gewässer 3. Ordnung.

Dezentraler Hochwasserschutz

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen entfällt.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauantrag nach §§ 55-58 HBO gilt es die konkrete Form der Versickerung gemäß den einschlägigen Vorgaben und Verpflichtungen des Hess. Wassergesetzes zu beachten, zu prüfen und festzulegen. Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten.

Weitere Empfehlungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen sind der o.g. Broschüre zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Änderungsplanung während der Baugrubherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Behörde erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Gemäß örtlichen Angaben ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Brandschutzamt

Die Feuerwehrezufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen. gemäß Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz ist es Aufgabe der Gemeinde für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundsicherung) zu sorgen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 sicherzustellen. Danach sind für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Als Löschwassermenge werden für das geplante Allg. Wohngebiet/Mischgebiet: 1600 ltr./min (entspricht 96cbm / h). Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Fehlmengen mittels Zisternen, Löschteich oder anderen offenen Wasserentnahmestellen nach DIN in einem Umkreis von max. 300m (Fahrstrecke) um das Brandobjekt bereitzustellen.

Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 71 HWG erlaubnispflichtig ist. Die zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes, das hier als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Im Bereich des Königsberger Ringes wird aufgrund der geänderten Zufahrten zu den Grundstücken die bestehende Bushaltestelle um ca. 50m nach Süden verlegt. In diesem Zusammenhang wird auch der bisher im Bebauungsplan als öffentlicher Platz dargestellte Bereich westlich des Kirchengeländes durch eine Parkplatzausweisung neu übernommen. Die abschließende Gestaltung der Parkplatzfläche steht zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht fest. Es wurde lediglich im Bebauungsplan festgelegt, dass im Süden der Parkplatzfläche eine Einfahrt und im Norden ein Ein- und Ausfahrtsbereich vorgesehen wird. Dieser letztgenannte Ein- und Ausfahrtsbereich dient auch gleichzeitig als Zufahrt zur Tiefgarage für das Mischgebiet 1 und 2 bzw. Wohngebiet 3, wobei über eine zweite Zufahrt aus Richtung Alleestraße hier die Tiefgarage erschlossen werden kann. Im westlichen Geltungsbereich werden neben der bestehenden Straße (Verbindung Marzelstraße, Alleestraße) weitere Privatstraßen ausgewiesen, teilweise mit beschränkter öffentlicher Nutzung (Fußweg). Durch diese internen privaten Erschließungsstraßen können die rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich Marzelstraße und Alleestraße optimal für die Erschließung von Wohnbaugrundstücken genutzt werden. Die Straßen selbst sind mit einer Breite von 4,50 m, 5,0 m sowie 6,50 m festgesetzt, so dass in einem verkehrsberuhigten Ausbau die Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Pkws ausreichend gegeben ist. Auch im Süden des Plangebietes werden die 2 neuen Baugrundstücke des WA 4 über eine Stichstraße erschlossen, wobei die Stichstraße so platziert worden ist, dass die bestehenden Leitungen jetzt mit der Straße überbaut werden und somit innerhalb des Straßenraums zum Liegen kommen. Neben der Ausweisung von Straßen ist im Bereich Königsberger Ring in Richtung Alleestraße nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf noch

ein Fußweg ausgewiesen, um auch hier eine fußläufige Verbindung von der nordöstlichen Kernstadt im Bereich der Alleestraße zu dem Kirchengebäude bzw. Parkplatzgelände zu schaffen. Der Fußweg wird öffentlich gewidmet.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Innerortsbereich und die Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist gewährleistet. Die teilweise das Plangebiet querenden Leitungen (Wasser- und Abwasser) werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert bzw. kommen im öffentlichen Verkehrsraum zum Liegen.

Im Kreisbereich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um hier Zufahrten auf die privaten Grundstücke im Bereich des Kreisverkehrs zu unterbinden. Auf den Grundstücken selbst sind in den Grundstücksfreiflächen Bereiche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, um den öffentlichen Verkehrsraum von parkierenden Pkws freizuhalten.

Im Rahmen der Parkplatzgestaltung gilt es auf die Anlieferungsmöglichkeiten zur Küche auf der Westseite des Gemeindezentrums zu achten.

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom AG

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Im Plangebiet befinden sich über erdverlegte Gasniederdruckleitungen und Hausanschlussleitungen. Die Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVGW GW 125 getroffen werden. Bestandspläne unter 069/213-26633.

7. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt. (Planimetriert im Maßstab 1:1000)

Gesamtfläche	2,203	ha
davon		
- Verkehrsflächen (Königsberger Ring Bestand)	0,335	ha
- Privatstraßen (Planung)	0,020	ha
- Privatstraßen m. öfftl. Nutzung (Planung)	0,052	ha
- Parkflächen	0,174	ha
- Fußweg	0,030	ha
- Bauflächen (brutto)	1,592	ha
<hr/>		
<u>Bauflächen</u>	1,592	ha
MI 1 und 2	0,363	ha
WA 3-6	0,854	ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,375	ha

-184-

Max. mögliche Versiegelung ³		
MI 1 und 2 (GRZ 0,3)	0,109	ha
WA 3-6 (GRZ 0,4)	0,342	ha
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,5)	0,187	ha
Versiegelung Baugebiet insgesamt	0,638	ha
+ Versiegelung Straße neu	0,072	ha
Insgesamt Versiegelung 17. Änderung	0,710	ha
Insgesamt Versiegelung bisheriger Plan Nr. X ⁴	0,780	ha

Im Plangebiet ist durch die 17. Änderung eine max. mögliche Versiegelung von 0,710 ha möglich (Bauflächen + neue Straßen), wobei die Gestaltung und Versiegelung der Freiflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. gemäß § 19 Abs.4 BauNVO nicht mitberechnet wurde. Gemäß dem bisher rechtskräftigen Plan (incl. der 8. Änderung) und der dort zulässigen Versiegelung durch die GRZ (0,4) konnten im Bereich der neuen Bauflächen 0,78 ha versiegelt werden (zzgl. § 19 Abs.4 BauNVO). Hinzu kommt bei der Altplanung die Vollversiegelung für den westlichen Parkplatzbereich (2000m²), die sich bei der Neuplanung auf 1740m² verringert. Die restlichen Flächen werden als Freifläche, Fußweg, Haltestelle, Zufahrten usw. genutzt. Somit bereitet der Bebauungsplan 17. Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

8. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist im Bereich der Neuplanung notwendig.

Der Stadt Hochheim am Main liegen keine Erkenntnisse über Altlasten und Altstandorte im Plangebiet vor.

Im Rahmen des Bauantrages gilt es aufgrund der Planung einer Tiefgarage entsprechende Baugrundgutachten (sofern nicht schon erstellt) einzuholen um u.a. den Vorgaben des Hess. Wassergesetzes (Aufschluss von Grundwasser) zu berücksichtigen.

9. Denkmalschutz

Unter den Hinweisen und Nachrichtlichen Übernahmen (Nr.4 der Plankarte) sind bereits entsprechende Vermerke zum Hess. Denkmalschutzgesetz.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine nach Hess. Denkmalschutz geschützte Gebäude oder Bodendenkmäler.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB) und Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

³ zzgl. der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ +50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) und der Ausnahme gemäß Festsetzung 2.1 (MI 1 und 2 Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 0,8 bzw. im WA 3 bis zu 0,6).

⁴ zzgl. der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ +50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) und incl. Versiegelung der 8. Änderung (WA / SO GRZ 0,4)

10. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden primär Kosten für den Bereich Erschließung, Neuausbau von Straßen mit Straßenraumgestaltung und Beleuchtung, Grünordnung, Haltestellenverlegung sowie Parkplatzgestaltung entstehen. Eine genaue Bezifferung der Kosten kann im Rahmen der jetzigen Planungsphase nicht erfolgen, zumal ein Großteil der Fläche durch einen privaten Investor entwickelt wird.

11. Hinweise

Stadtwerke Bereich Abfall

Es wird angeregt, im Bereich der Marzelstraße eine (unterirdische) Depotcontainerstation für Altglas und Altpapier vorzusehen. Diese sollte von der Marzelstraße her per Kran-Lkw angeeignet werden können. Platzbedarf 4 Einheiten, je 2 x2m.

Fraport AG

Bei Realisierung der geplanten Landebahn Nordwest liegt das Plangebiet innerhalb des noch festzusetzenden Bauschutzbereichs gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2b LuftVG, und zwar innerhalb des westlichen Anflugsektors in einem Umkreis bis 15 km um den Landebahnbezugspunkt 3 (LBP 3). Demnach ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe überschreiten, die durch eine Verbindungslinie zwischen 0 Meter über LBP 3 am Ende der Sicherheitsfläche und 100m Höhe über LBP 3 in 10 km Entfernung von LBP 3 repräsentiert wird.

12. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

siehe Anhang

Verfahrensstand: Satzung 12/2005

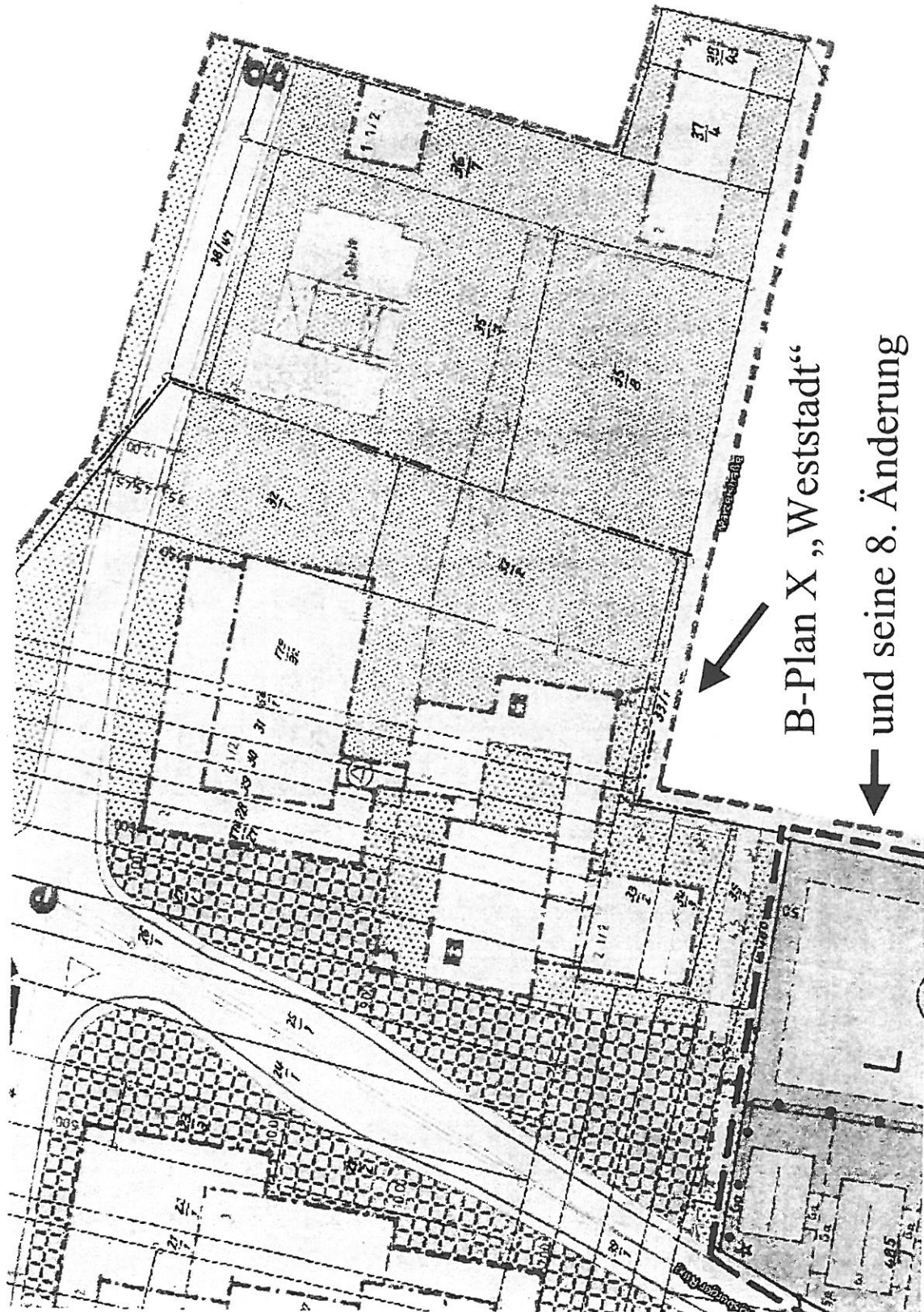
Hochheim am Main und Linden, 15.12.2005



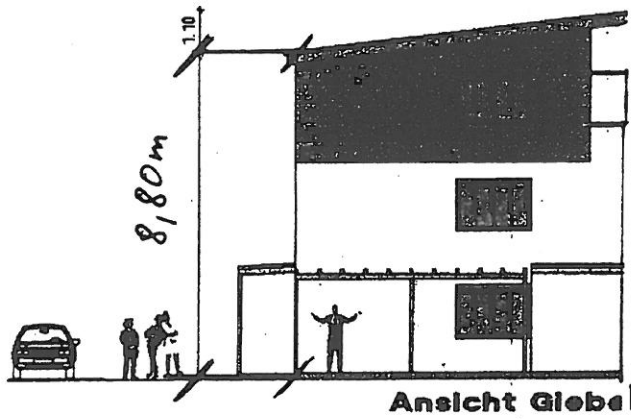
Bearbeiter B-Plan: Dipl.- Geograph Mathias Wolf Stadtplaner AKH / SRL

(BgrWeststadt17Ä101.doc)

Abb. B-Plan Nr. X aus dem Jahr 1970



Skizze Traufhöhe bei Pultdächern im WA 4-6



Pultdach im WA 4-6