



- LEGENDE**
- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB**
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
 - z.B. III** Höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche - Wohngebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche (ohne Signatur)
 - Fläche für Tiefgarage
 - Von Bebauung freizuhaltende Fläche - Schutzstreifen für Regenwasserleitung
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Anzupflanzender Einzelbaum

- BESTANDSANGABEN, ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 279/4 Flurstücksnummer
 - 42 Gebäudebestand mit Hausnummer
 - KD: 123,19 m Höhenangabe in Metern über NormalNull (Bezug: Oberkante Kanaldeckel)
 - Regenwasserleitung DN 600 SB
 - ▼▲ Tiefgaragenzufahrt
 - FW Aufstellfläche für die Feuerwehr. Lage begrenzt variabel, s. textlicher Hinweis

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013**
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011**

- TEXTLICHE HINWEISE**
- Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Taunus-Kreis zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
 - Artenschutzrechtliche Bestimmungen: Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz).
 - Niederschlagswasser: Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - Vorschlagsliste I (standortgerechte Laubbäume im Bereich von Park- und Stellplatzflächen)

Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitz-Ahorn
Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche
 - Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

B=Baum, S=Strauch	
(B, S) Acer campestre	Feld-Ahorn
(B) Acer platanoides	Spitz-Ahorn
(B, S) Carpinus betulus	Hainbuche
(S) Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
(S) Corylus avellana	Haselnuß
(S) Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
(S) Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
(S) Ligustrum vulgare	Rainweide
(B) Prunus avium	Vogelkirsche
(B, S) Prunus padus	Traubenkirsche
(S) Rosa canina	Hunds-Rose
(S) Rosa rubiginosa	Wein-Rose
(S) Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
(S) Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
(B, S) Sorbus aucuparia	Vogelbeere
(B) Tilia cordata	Winter-Linde
(S) Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

 sowie hochstämmige Obstbäume und Speierling (Sorbus domestica)

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB:**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.05.2014 in der Hochheimer Zeitung.
 - 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB:**
Der Planentwurf wurde vom 26.05.2014 bis zum 30.06.2014 einschließlich offengelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.05.2014 in der Hochheimer Zeitung.
 - 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:**
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.05.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.06.2014 einschließlich gegeben.
 - 4. Prüfung der Stellungnahmen mit Beschlussfassung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO:**
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am
- Hochheim am Main, den
- 5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB:**
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Hochheim am Main, den

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Gemäß § 1 (6) BauNVO werden alle weiteren in § 4 (2) Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
Zusätzlich können bis zu einer GRZ von 0,8 Tiefgaragen errichtet werden, wenn diese Flächen gärtnerisch angelegt werden.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei. Die Tiefgarage ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
Die Gebäudehöhe darf maximal 138,20 m ü.NN betragen.
Hinweis: Die Gebäudehöhe beträgt damit in Bezug auf den Kanaldeckel im Kreuzungsbereich Am Weiher / Königsberger Ring maximal 14,12 m.

3 Bauweise

Zulässig ist nur die abweichende Bauweise: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 25 m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen und Balkonen um max. 2,0 m ist zulässig, wenn diese insgesamt (ohne Überschneidungen von übereinanderliegenden Terrassen und Balkonen) nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

5 Fläche für Tiefgarage

Nur innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche - Schutzstreifen für Regenwasserleitung

Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Weiterhin ist innerhalb eines Abstands von drei Metern von der eingetragenen Leitungsachse aus das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern unzulässig.

7 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Pro 4 Parkplätze ist ein standortgerechter Laubbau (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine unbelastete Baumscheibenoberfläche von mind. 5 m² zu gewährleisten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzenden Bäume sowie die anzupflanzenden Einzelbäume entlang des Königsberger Rings (s. Festsetzungen Nr. 8 und 9) können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden. Die Parkplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtspuren.
Hinweis: Im Bereich des Parkplatzes sollten entlang der Grenze zum nördlich anschließenden Wohngebiet im Abstand von höchstens 4 m zu dieser Grenze zwei Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit entsprechender Zufahrt vorgesehen werden.

8 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

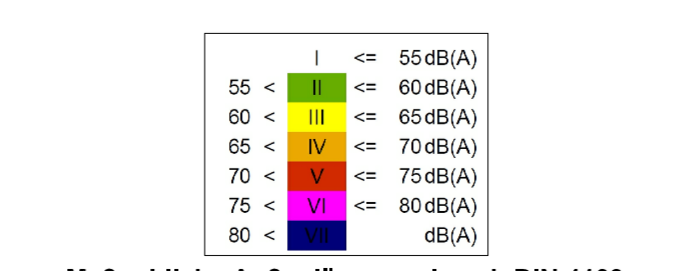
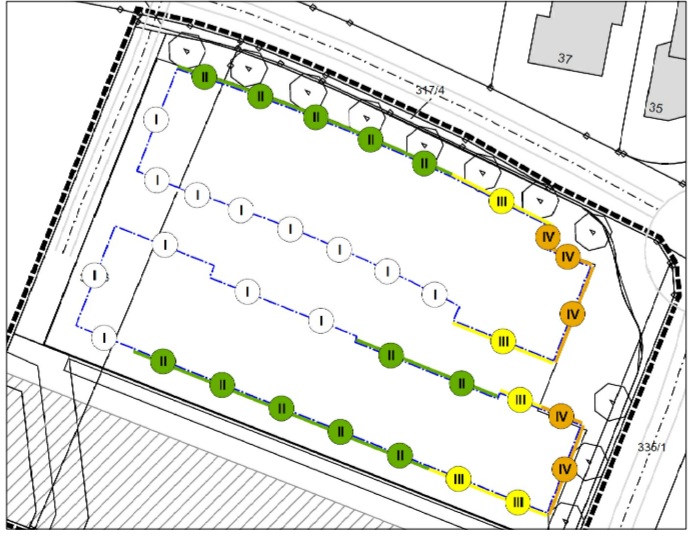
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist, parallel zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet, eine zweireihige Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten.

9 Anpflanzung von Einzelbäumen

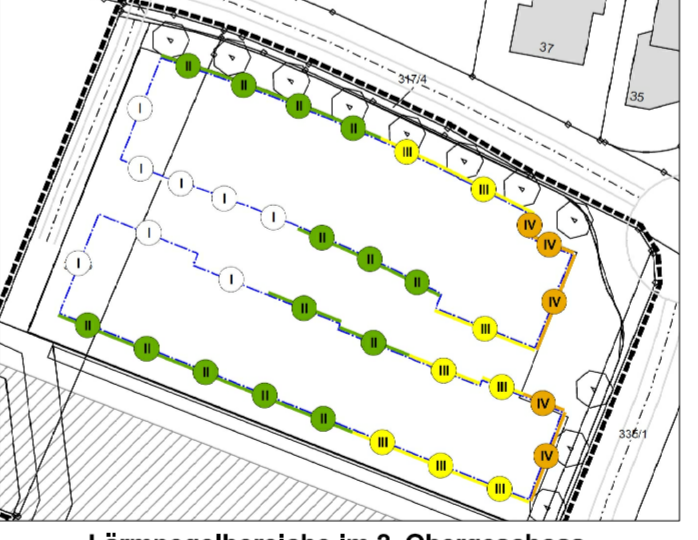
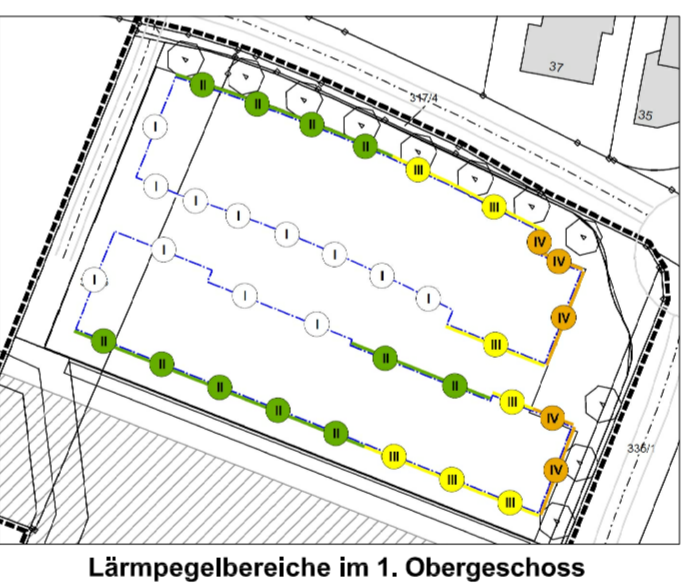
Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I oder II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Parallel des Königsberger Rings sind ausschließlich Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) zu verwenden.
Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine unbelastete Baumscheibenoberfläche von mind. 5 m², im Bereich des Königsberger Rings von mind. 10 m² zu gewährleisten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m parallel zu den Straßen Am Weiher und Königsberger Ring abgewichen werden.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzvorkehrungen

Innerhalb des Baugebiets sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.
Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgende Lärmpegelbereiche berücksichtigen:



Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109



Ab Lärmpegelbereich IV sind in Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis: Ab Lärmpegelbereich III wird der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume empfohlen.

Hinweis: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8

Spezial	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	Mäßigstörende Außenlärmpegel	Betriebsräume in Wohnräumen anstatten u. Sanitation	Außenräume in Wohnungen, Obergeschossräume in Behältergebäuden, Unternehmerräume u. s.	Büroräume ¹⁾ u. s.
	[dB(A)]	erf. R _w des Außenbauteils [dB]			
1	I	≤ 55	35	30	30
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der durchschnittliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier auf Grund der kritischen Gegebenheiten festzulegen.

LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

11 Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte (< 10°) Dächer mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.
Die Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung von 10° und mehr ist mit nicht-reflektierenden und nicht-glänzenden Materialien auszuführen, soweit sie nicht zur solaren Energiegewinnung genutzt werden. Es sind nur Farbtöne zulässig, die im Farbbereich folgender Farben aus der Farbkarte "RAL-classic" liegen:
Farbbereich rot-braun: RAL 2001 - rotorange, RAL 3009 - oxidrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 3013 - tomatenrot, RAL 8004 - kupferbraun, RAL 8012 - rotbraun
Farbbereich grau: RAL 7021 - schwarzgrau, RAL 7022 - umbragrau, RAL 7024 - graphitgrau, RAL 7026 - granitgrau, RAL 7031 - blaugrau, RAL 7043 - verkehrsgrau B, RAL 8019 - graubraun
Zwischentöne aus dem jeweiligen Farbbereich sind zulässig. Die Dacheindeckung von Gauben hat analog zum Hauptdach zu erfolgen.

12 Fassadengestaltung Tiefgarage

Die Außenwände der Tiefgarage sind zu 80 % mit Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie mehr als 1,5 m aus der Geländeoberfläche herausragen.

13 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

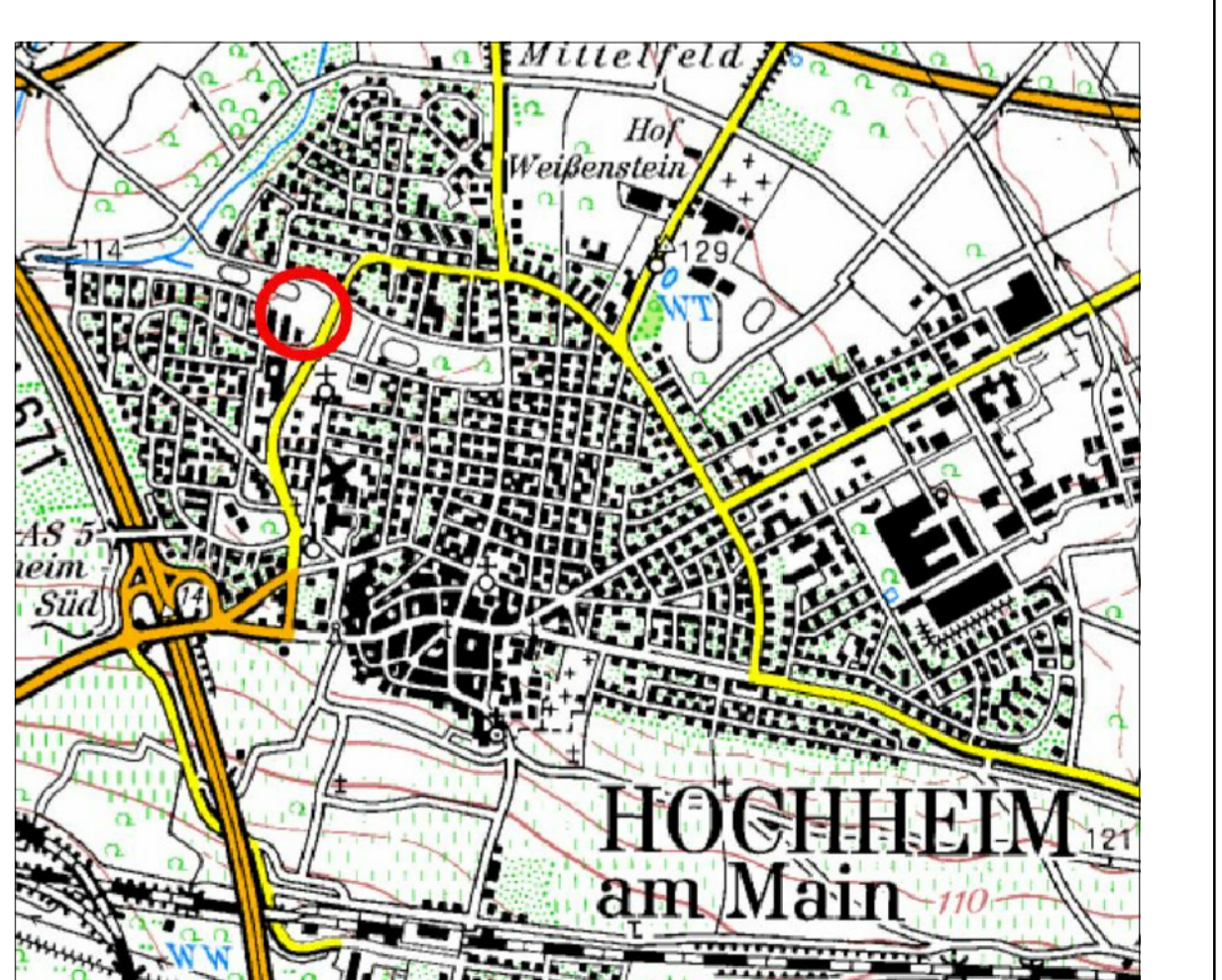
Mindestens 35 % der Baugrundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen. Begrünte Tiefgaragenflächen sind hierauf anzurechnen.
Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) zu bepflanzen. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Gehölzplantzungen aufgrund anderer Festsetzungen sind hierauf anzurechnen.

14 ABFALL- und WERTSTOFFBEHÄLTER

Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit baulichem Sichtschutz zu versehen oder vollständig mit Hecken zu umpflanzen.



Bebauungsplan Nr. X "Weststadt - 19. Änderung"



Übersicht