



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA Geltungsbereich Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet

II maximale Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4 höchstens zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,8 höchstens zulässige Geschossflächenzahl

TH max. 8,8 m höchstens zulässige Traufhöhe

FH max. 11,5 m höchstens zulässige Firsthöhe

O offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

(ohne Signatur)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche mit Leitungsrecht
(siehe textliche Festsetzungen)

BESTANDSANGABEN

485/11 Furstücksgrenze

485/11 Furstücksnnummer

Gebäudebestand mit Hausnummer

20

ortsbildprägender Baum

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:
- Bebauungsplan Nr. X "Weststadt", 8. Änderung - Er wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585, 2617)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479)

- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Hessischen Gesetzes zur Änderung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 15.12.2009 (GVBl. I, S. 716)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA - Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gelbiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmeweise sind zulässig:
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe.
- Gemäß § 1(5) und (6) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
Bezogen auf das natürliche Gelände darf die Traufhöhe 8,8 m, die Firsthöhe 11,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen am Schrittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3 Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf der an die Kolpingstraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht zulässig.

1.5 Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen
Auf der an die Kolpingstraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind die beiden in der Planzeichnung gekennzeichneten Laubbäume zu erhalten oder durch neue Bäume zu ersetzen (z.B. gemäß Pflanzlisten I oder II) zu ersetzen. Auf sonstigen Grundstücksflächen ist je 100 qm ein Laubbäum zu erhalten oder neu anzupflanzen.

1.6 Fläche mit Leitungsrechten
Auf dem Furstück 485/13 wird ein Leitungsrecht für Wasser und Abwasser zugunsten der Eigentümer der Furstücke 485/4, 485/6, 485/11 und 485/20 festgesetzt.

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

2.1 Dachgestaltung
Als Hauptdächer sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Puttdächer zulässig. Untergeordnete Dächer sowie Dächer von Nebenanlagen können andere Dachformen haben. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 10° Neigung) sind, soweit sie nicht verglast oder begehbare sind, dauerhaft und extensiv zu begrünen.
Die Dachendeckung von Dächern mit mehr als 10° Neigung ist mit nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien auszuführen, soweit sie nicht zur solaren Energiegewinnung genutzt wird.
Es sind nur Farböne 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 - tonalrot
RAL 3016 - korallenrot
RAL 8004 - kupferbraun
RAL 8012 - rotbraun
Farbbereich grau:
RAL 7021 - schwarzgrau
RAL 7022 - umbragrau
RAL 7024 - graublau
RAL 7026 - graublau
RAL 7031 - blaugrau
RAL 7043 - verkehrsgrau B
RAL 8019 - graubraun
Zwischenöne aus dem jeweiligen Farbbereich sind zulässig.
Die Dachendeckung von Gärten ist analog dem Hauptdach auszuführen.

2.2 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen
Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzaune oder aus Stahl- oder Drahtgitter in Verbindung mit Laubstrauhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Mauersockel sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Auf der an die Kolpingstraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarzone) dürfen für Zufahrten und Stellplätze höchstens 50% dieser Fläche in Anspruch genommen werden.

3 HINWEISE

1 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen die Vorgaben des Anzeigebaus GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten sind.

1 Pflanzlisten (beispielhaft):

I Kleinkronige Baumarten für die Verwendung in kleinen Gärten und Grünflächen

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cornus alba
- Prunus avium
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia

II Großkronige Bäume für die Verwendung in größeren Gärten und Freiflächen

- Acer platanoides
- Corylus colurna
- Fraxinus excelsior
- Quercus glabra
- Quercus robur
- Tilia cordata

III Stäucher

- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Catalpa biondita
- Eurotya europaea
- Lonicera xylosteum
- Philadelphus i.S.
- Prunus spinosa
- Rubus fruticosus agg.
- Sambucus nigra
- Syringa i.S.
- Viburnum opulus

IV Kletterpflanzen

- Clematis viticla
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Lonicera caerulea
- Parthenocissus tricuspidata

- Rotler Hartfagel

- Hasel
- Zweiflügeliger Weissdorn
- Eingiffliger Weissdorn
- Pfaffenkirschen
- Heckenkirsche
- Pfleisenstrauch
- Schlehe
- Brombeere
- Schwarzer Holunder
- Flieder
- Gew. Schneeball

- Gem. Walddrebe

- Efeu
- Hopfen
- Gelblilch
- Wilder Wein

- Bodendenkmaler:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmaler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Tanus-Kreis zu melden. Funde und Fundstellen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.10.2010 in der Hochheimer Zeitung.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde vom 11.10.2010 bis zum 12.11.2010 einschließlich offengelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.10.2010 in der Hochheimer Zeitung.

3. Für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr.3 BauGB:
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.10.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.11.2010 einschließlich gegeben.

4. Satzungsbeschluss gemäß §10(1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO:
Der Planentwurf wurde am als Satzung beschlossen.

Hochheim am Main, den _____

Bürgermeisterin

Siegel

Hochheim am Main, den _____

Bürgermeisterin

Siegel

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 _____

Bürgermeisterin

Siegel

Hochheim am Main
waim & sekretariat

Bebauungsplan Nr. X
"Weststadt", 20. Änderung

Übersicht

Maßstab 1:500

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL

Anthony Söhle 64280 Darmstadt, Telefon 0615172585-98 maßstab@diel.de

Satzung