



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MI 1, 2** Mischgebiet 1 oder 2, s. textliche Festsetzungen
- z.B. III** Höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche - Mischgebiet
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche (ohne Signatur)
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Tiefgarage
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich für Ein- und Ausfahrt, weitere Ein- und Ausfahrten unzulässig
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012.

	GRZ	GFZ	Z	max. zul. Gebäudehöhe
MI 1	0,5	1,4	II	132,7 m ü.NN
MI 2	0,5	1,4	III	135,7 m ü.NN
			IV	138,7 m ü.NN
			IV*	135,7 m ü.NN

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN, ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 279/4 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- KD: 123,19 m Höhenangabe in Metern über NormalNull (Bezug: Oberkante Kanaldeckel)
- Regenwasserleitung DN 600 SB (wird verlegt)
- Transformatorstation (wird verlegt)
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche

HINWEISE

- Bodenkennlinie
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennlinien 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
Die Rodung oder Fällung des Gehölzbestandes ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz). Kann aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.
Vorhandene Baumhöhlen sind unmittelbar vor Rodung / Fällung auf Besatz (Säugetiere, Vögel) zu kontrollieren. Vor der Beseitigung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

- 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.

- DIN-Normen und RAL-Karte
Die DIN-Vorschriften und die RAL-Karte, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind beim Amt für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Hochheim am Main, Burgeferstraße 30 / Le Pontet-Platz in 65239 Hochheim am Main einzusehen.

- Leitungen der Telekom
Möglicherweise befinden sich innerhalb des festgesetzten Baugebiets Anlagen der Telekom. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen sollte daher Kontakt mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, 55545 Bad Kreuznach, aufgenommen werden.

- Vorschlagsliste: Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

- B=Baum, S=Strauch
- (B,S) Acer campestre Feld-Ahorn
- (B,S) Acer platanoides Spitz-Ahorn
- (B,S) Carpinus betulus Hainbuche
- (S) Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- (S) Corylus avellana Haselnuß
- (S) Crataegus monogyna Eingriffeliger 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)

Im Bereich des 1 m breiten Pflanzstreifen an der Grenze zur Reihenhausbauung sollten Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die einen Rückschnitt gut vertragen (Feld-Ahorn, Hainbuche, Haselnuß).

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

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Mischgebietlicher Außenlärmpegel	Betteneräume in Krankenzimmern u. Sanatorien	Räumarten Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterkünften, Unterrichts-räume u.ä.	Büroräume u.ä.
		[dB(A)]	erf. R _{w,ext} des Außenbauteils [dB]		
1	I	bis 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

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
** Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI 1, MI 2 - Mischgebiet**
Gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die weiteren in § 6 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

MI 1: Im Erdgeschoss ist gemäß § 1 (7) BauNVO das Wohnen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche müssen gärtnerisch angelegte Tiefgaragenüberdeckungen nicht mitgerechnet werden.
Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) und höchstens zulässige Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhen dürfen um bis zu 3 m durch technische Anlagen überschritten werden, soweit diese nicht mehr als 15 % der entsprechenden überbaubaren Grundstücksfläche einnehmen und ein Abstand von der Fassade von mindestens 2 m eingehalten wird.
Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,4. 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.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung von Terrassen um max. 2,0 m ist zulässig.

4 NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Diese ist zu begrünen, soweit die Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet werden.

5 NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS

Oberirdische Stellplätze sind nur in der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind auch mehr als drei Stellplätze an den Nachbargrenzen mit geringerer Abstandsfläche als gemäß HBO zulässig. Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

6 NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE - FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Sträucher sowie mindestens acht standortgerechte und einheimische Bäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. Die gemäß Stellplatz- und Abösesatzung der Stadt Hochheim am Main anzupflanzenden Bäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden.

7 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8 ANSCHLUSS DES BAUGRUNDSTÜCKS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

- BEREICHE FÜR EIN- UND AUSFAHRT
Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Bereiche zulässig.

9 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 Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.
Im Lärmpegelbereich IV sind in Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen

Hinweis: Im Lärmpegelbereich III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume empfohlen.

10 ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind entlang des Königsberger Rings drei Bäume der Art Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine unbelastete Baumscheiteloberfläche von mindestens 10 qm zu gewährleisten.
Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3 m parallel zum Königsberger Ring abgewichen werden.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 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 verlagert sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden. Die Dachneigung 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 - grabraun

Zwischentöne aus dem jeweiligen Farbbereich sind zulässig. Die Dachneigung von Gauben hat analog zum Hauptdach zu erfolgen.

12 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen. Begrünte Flächen der Tiefgarage sind darauf anzurechnen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) zu bepflanzen. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 qm und je Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sind hierauf anzurechnen.

13 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.10.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2015 in der Hochheimer Zeitung.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde vom 10.08.2015 bis zum 18.09.2015 einschließlich offengelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.07.2015 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 24.07.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.09.2015 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

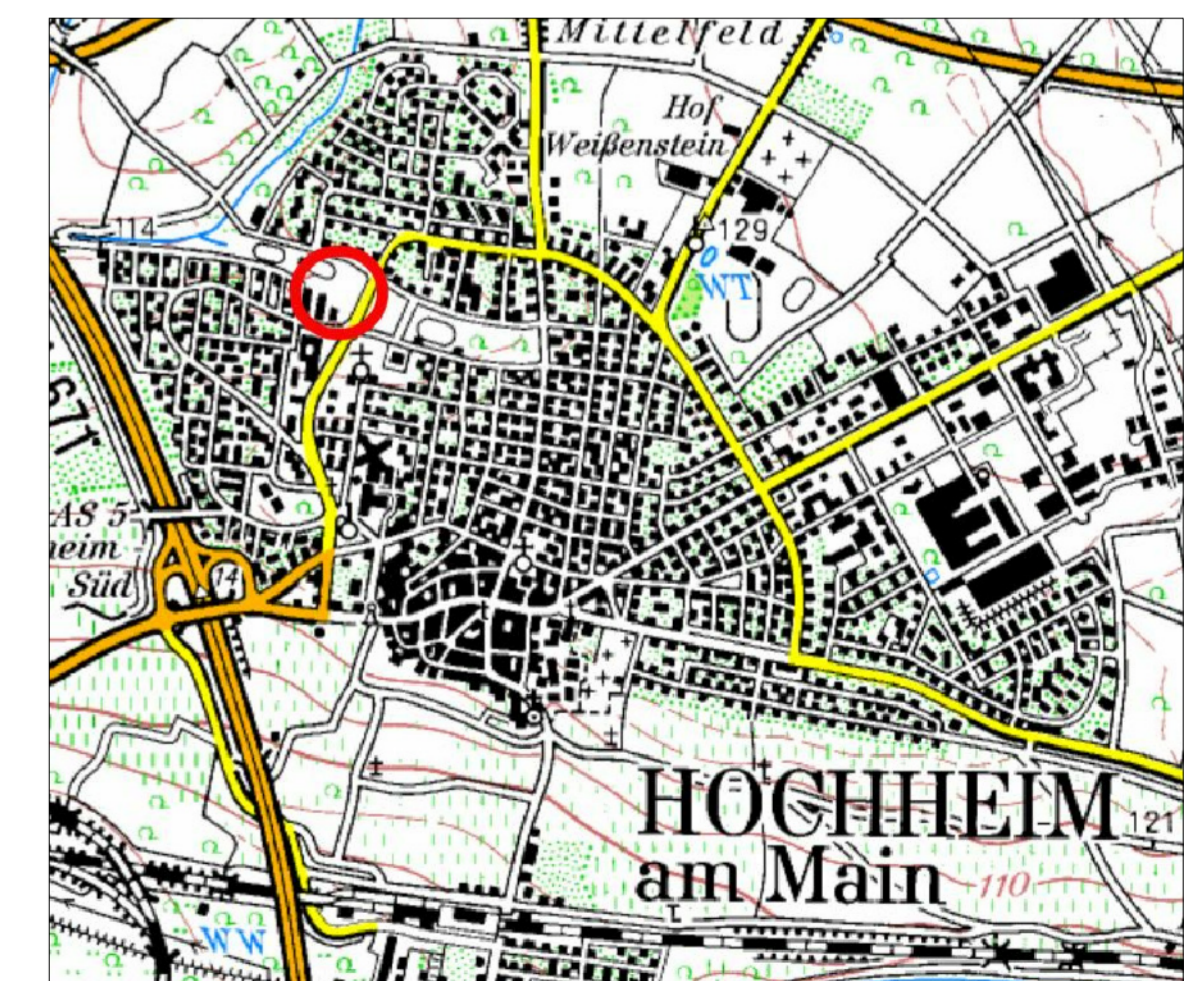
Hochheim am Main, den

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



Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" - 21. Änderung



Übersicht