REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 121

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. XII "MALZFABRIK" DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

KARIN DORBERTH-KRAUSS & MICHAEL PFAFF
ARCHITEKTEN
LONGCHAMPPLATZ 1
55130 MAINZ-LAUBENHEIM
TEL. 06131/88 16 35 - 36 FAX 86 86 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, 4 und 6 BauGB i.V. mit den Vorschriften der BauNVO

1.1.1 Für die Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche mit den Ordnungsziffern [1] [4] , [5] , [6] , [7] , und [8] Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im gesamten Mischgebiet sind die gem. §6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe)
Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)
Nr. 7 (Tankstellen)
Nr. 8 (Vergnügungsstätten)

vorgesehene Nutzungen sowie die im § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Vergnügungsstätten unzulässig (§1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.3 Nutzflächen von Einzelhandelsbetrieben sind nur in den Erdgeschossen zulässig (§1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

1.1.4 In den Obergeschossen sind mind. 50% der Geschoßflächen für Wohnungen zu nutzen. Das Obergeschoß der Ordnungsziffer [7] kann ausnahmsweise ganz als Verkaufsfläche oder für kulturelle Zwecke genutzt werden (§1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

1.1.5 Die Obergeschosse der Ordnungsziffer [4] sind ausnahmsweise von der Festsetzung Nr. 1.1.4 Satz 1 ausgenommen (§1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

2.0 Für den Bereich mit der Ordnungsziffer [2] wird Gemeinbedarfsfläche festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB).

1.2 MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

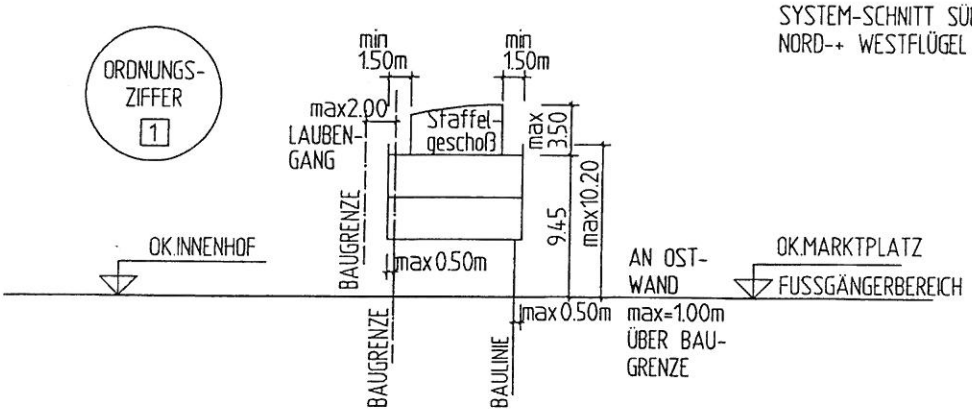
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, 3, 4 und 6 BauGB i.V. mit den Festsetzungen der BauNVO

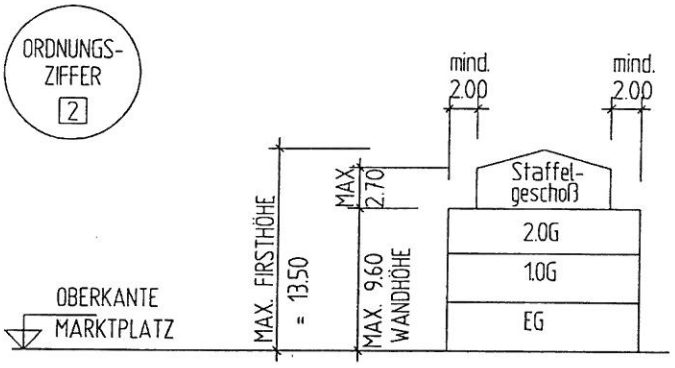
1.2.1 Verkaufsflächen innerhalb der Nutzflächen des Pkt. 1.1.3 sind auf max. 150,00 qm pro Einzelhandelsbetrieb begrenzt. Für das geplante Geldinstitut im Wohn-und Geschäftshaus der Ordnungsziffer [1] sind ausnahmsweise 450 qm zugelassen (§1 Abs. 7 Nr. 1 und 15 BauNVO).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 ;- sowie § 18 BauNVO
Durch Skizzen und Schrift sind als Höchstgrenzen festgelegt :
max.Wandhöhen und max. Firsthöhen

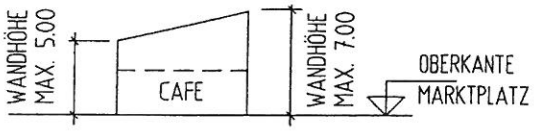
SYSTEMSCHNITTE

SYSTEM-SCHNITT SÜDFLÜGEL
NORD-+ WESTFLÜGEL ANALOG

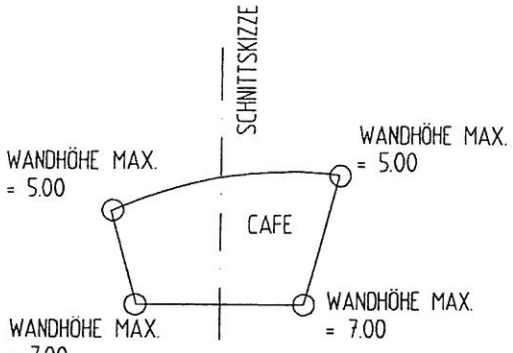




CAFE AM MARKTPLATZ
ORDNUNGSZIFFER 8



SCHNITTSKIZZE



DACHAUFSICHT

In den Teilen des Baugebietes mit den Ordnungsziffern [4] und [5] ist festgegesetzt:

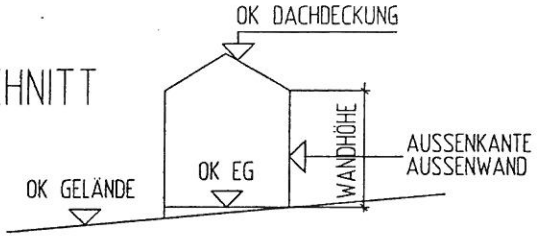
- Bei eingeschossiger Bauweise
  Wandhöhe max. 5.00 m über OK. Gehweg oder angrenzendes anstehendes Gelände
- Bei zweigeschossiger Bauweise
  Wandhöhe max. 6.70 m über OK.Gehweg oder angrenzendes anstehendes Gelände

In den Teilen des Baugebietes mit den Ordnungsziffern [6] und [7] ist festgegesetzt:

- Bei eingeschossiger Bauweise
  Wandhöhe max. 4.00 m über OK. Gehweg oder angrenzendes anstehendes Gelände
- Bei zweigeschossiger Bauweise
  Wandhöhe max. 6.50 m über OK.Gehweg oder angrenzendes anstehendes Gelände

Bei geneigten Straßen- und Marktplatzoberflächen sowie bei hängigem Gartengelände gelten die vorgenannten Höhenfestlegungen am höchstem Schnittpunkt des Gebäudes mit der angrenzenden anstehenden oder geplanten Gelände-, sowie Straßen- und Marktplatzoberfläche.

SYSTEMSCHNITT



1.3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11, Abs. 3, 4 und 6 BauGB i.V. mit den Festsetzungen der BauNVO

1.3.1 Eine Tiefgarage ist im Plan zeichnerisch festgesetzt; es sind max. zwei Garagengeschosse zugelassen (§ 12 Abs. 4 und Abs. 7 BauNVO).

1.3.2 Für die Gebiete mit den Ordnungsziffern [5] + [6] sowie für das Gebäude Flörsheimer Strasse Nr. 5 in [4] gilt:

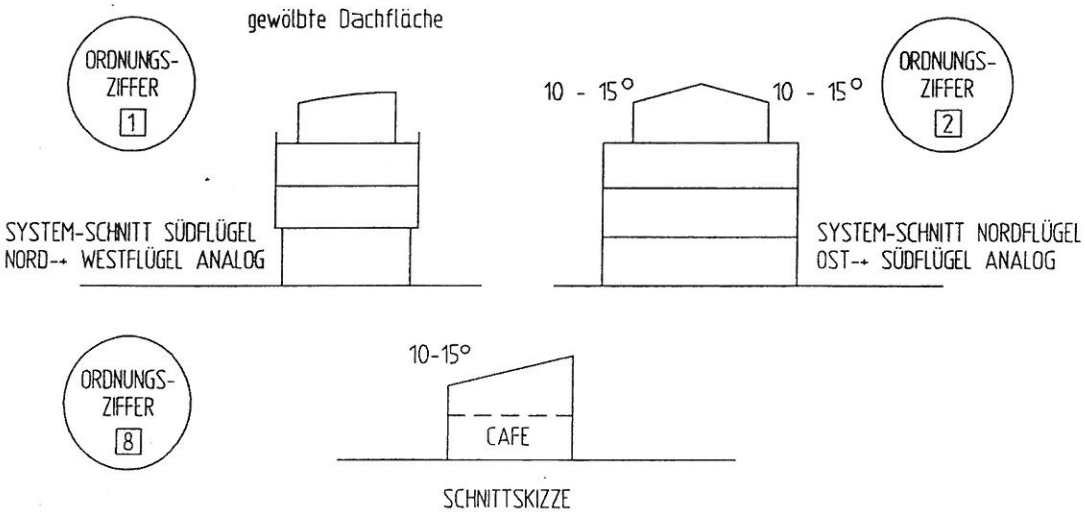
- Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.3.3 In den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahmeausschluß sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der HBO, insbesondere § 87

2.1. Dachformen und Dachneigungen
- Die Dachformen für die Gebäude in den Gebieten mit den Ordnungsziffern [1], [2] und [8] sind in nachfolgenden Skizzen festgesetzt.



Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist sind
für alle anderen Gebiete bzw. Gebäude nur Satteldächer zulässig.

- Bei eingeschossiger Bauweise
  Dachneigung 30°-45°
- Bei zweigeschossiger Bauweise
  Dachneigung 30°-45°
- Die Hauptfirstrichtungen sind im Plan dargestellt.
- Flachdächer sind nur für die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudeteile sowie für Garagen und die zugelassenen Nebenanlagen zulässig; Flachdächer sind zu begrünen.

2.3.1 Gemäß 63 Abs. 1 Nr.10 HBO genehmigungsfreie Werbeanlagen sowie nach Nr. 10

2.2 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

2.2.1 Die Tiefgaragenein,- bzw. ausfahrt (Ordnungsziffer 1) ist im Rampenbereich beidseitig mit einer schallabsorbierenden Auskleidung mit einer Wirksamkeit nach "vollabsorbierend" nach "vollabsorbierend" nach ZTV-Lsw 88 $\Delta L_{A\,\alpha,Straße} = -8$ dB(A) zu versehen.

2.2.2 Die Tiefgaragenein,- bzw. ausfahrt muss eine vollständige Überdachung erhalten, eingeschlossen hierin sind die seitlichen Abtrennungen der Ein,- bzw. ausfahrtrampen.

2.2.3 Im Altenpflegeheim (Ordnungsziffer 2) sind in den Bettenräumen der Nord- und Westfassade Schallschutzfenster mit erf. R_w 37-42 dB einzubauen.

2.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

2.3.1 Gemäß 63 Abs. 1 Nr.10 HBO genehmigungsfreie Werbeanlagen sowie nach Nr. 10 genehmigungsfreie Warenautomaten bedürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Baugenehmigung.

2.3.2 Die Anlagen der Aussenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.Die Häufung der Anlagen der Aussenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler Darstellungen ist nicht zulässig.

2.3.3 Anlagen der Aussenwerbung sind unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen; sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, und über dem Dach.

2.3.4 In Form von Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Aussenwerbungen nicht ausgeführt werden.

2.3.5 Firmeninschriften sind auszuführen mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz, wobei die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt sein muß, sowie in Sgaffitto oder aufgemalter Schrift.

2.3.6 Leuchtschilder an Wandflächen sind nicht zulässig.Sie können in Form von Auslegertransparaneten als Hinweis für Gaststätten, Pensionen, Apotheken sowie Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bis zu einer Größe von 0,8 qm zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 2.2.5 entsprechen und keine Werbung für bestimmte Waren oder Gegenstände enthalten (Marken- oder Fremdreklame).

3. HINWEISE

3.1 Landschaftspflege

- Die Grundstücksfreiflächen sollen landschaftstypisch begrünt und bepflanzt werden.
- Geschlossene Fassadenteile mit einer Fläche größer 15 m^2 sollen begrünt werden.
- Pro 100 qm Freifläche soll mind. 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.
- Vorhandene nicht standortgerechte Nadelgehölze sollen mittelfristig durch heimische und standortgerechte Laubbäume ersetzt werden.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung der zugelassenen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sollen nicht versiegelt werden.
- Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollen heimische und standortgerechte Arten gem. den Beispielen aus nachfolgender Liste verwendet werden.

Pflanzliste für Straßen- und Platzbäume

Winterlinde	Tilia cordata	Feldahorn	Acer campestre
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie, gew.	Aesculus hippocastanum		

ausnahmsweise, als Ergänzung vorhandener Straßenbaumalleen kann auch die Platane (Platanus hybrida) gepflanzt werden.

Pflanzliste für Bäume 1. und 2. Ordnung in Gartenbereichen und Grünflächen

Winterlinde	Tilia cordata	Esche, gew.	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia	Mehlbeere	Sorbus aria
Roßkastanie, gew.	Aesculus hippocastanum	Vogelkirsche	Prunus avium
Spitzahorn	Acer platanoides	Holzapfel	Malus silvestris
Feldahorn	Acer campestre	Traubenkirsche	Prunus padus

sowie alle lokalen Obstsorten

Pflanzliste für Sträucher und Hecken

Schlehdorn	Prunus spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hainbuche	Carpinus betulus	Haselstrauch	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster gew.	Ligustrum vulgare	Feldulme	Ulmus carpinifolia
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schneeball gew.	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Felsenbirne, gew.	Amelanchier ovalis
Hundsrose	Rosa canina	Brombeere	Rubus fruticosus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Himbeere	Rubus idaeus

Pflanzliste Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix (besonders für Nordseiten, Schatten)		
selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata / Sonne		
Echter Wein	Lokalsorten (Vitis vinifera spec.) / Sonne		
Glyzinie	Wisteria sinensis	Waldrebe, gew.	Clematis vitalba
Knöterich, weissbl.	Polygonum aubertii	Kletterrosen, historische Arten	

3.2 Soweit in den textlichen Festsetzungen keine weitergehenden Regelungen getroffen werden, gelten die Satzungen der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen neuesten Fassung.

3.3 Dieser Bebauungsplan ersetzt alle bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBL. I. S. 466) i.V. mit den Festsetzungen der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I. S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV90) vom 18.12. 1990

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20. Dezember 1993 (GVBL. II. S. 361-97)

Gemeindeordnung von Hessen (HGO) vom 01.04. 1981 (i.d.F. vom 01.04. 1981 GVBL.I S.66)

Hauptsatzung der Stadt Hochheim am Main, veröffentlicht am 28.01 1989