

**BEBAUUNGSPLAN-NR. XXV  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
DER  
STADT HOCHHEIM AM MAIN  
"SCHÄNZCHEN II"**

**Auftraggeber:** Magistrat der Stadt Hochheim am Main

**Auftragnehmer:** ICON Architekten+Ingenieure  
Idstein/Usingen

**Bebauungsplan:**

Dipl. Ing. Reinhard Präger  
Rosenweg 23  
65510 Idstein-Wörsdorf  
Telefon: 06126-4462  
Telefax: 06126-54941

**Landschaftsplan:**

Dipl. Ing. Thomas Leyser  
Freier LandschaftsArchitekt BDLA  
Theo-Geisel-Straße 4  
61250 Usingen  
Telefon: 06081-2070  
Telefax: 06081-15539

**Stand der  
Bearbeitung:** 31. Januar 1994

**BEBAUUNGSPLAN-NR. XXV  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN  
DER  
STADT HOCHHEIM AM MAIN  
"SCHÄNZCHEN II"**

**Inhaltsverzeichnis**

		<b>Seite</b>
0.	<b>Voruntersuchungen</b>	4
1.	<b>Erfordernis der Planaufstellung und Geltungsbereich</b>	5
2.	<b>Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt</b>	5
3.	<b>Bestehende rechtsverbindliche Baubauungspläne</b>	6
3.1	Innerhalb des Planungsgebietes	6
3.2	An den Bebauungsplan angrenzende Gebiete	6
4.	<b>Bestand</b>	6
4.1	Baulicher Zustand	6
4.2	Nutzung	6
5.	<b>Erschließung und Versorgung</b>	7
5.1	Verkehr	7
5.2	Ver- und Entsorgung	7
6.	<b>Altlasten</b>	7
7.	<b>Entwicklungsziele und Maßnahmen</b>	8
7.1	Städtebauliche Entwicklung	8
7.1.1	Allgemein	8
7.1.2	In Teilbereichen	8
7.2	Verkehrskonzeption	10
7.2.1	Straßen	10
7.2.2	Befahrbare Wege der inneren Erschließung	11
7.2.3	Fuß- und Radwege	12
7.3	Stellplätze und Garagen	12

	<b>Seite</b>	
7.4	Schallschutzmaßnahmen	12
7.5	Kinderspielplatz	13
7.6	Containerflächen für Recyclingmaterial	13
7.7	Grünordnungsmaßnahmen	13
8.	<b>Erschließungskosten</b>	17
9.	<b>Bilanz</b>	18
9.1	Flächenbilanz	18
9.2	Wohnungs-Einwohnerbilanz	19
10.	<b>Darstellung der Eingriffsvermeidung und - Eingriffsminimierung</b>	20
11.	<b>Auswirkungen während der Bauphase</b>	21
12.	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	23
12.1	Allgemeines	23
12.2	Extensivierung der gewässerbegleitenden Flächen entlang des Käsbaches	24
12.3	Anlage einer Streuobstwiese im Anschluß an die im Baugebiet erhaltene Streuobstwiese	24
12.4	Anlage von Hecken und Feldgehölzen	24
12.5	Feld- und Wiesenraine (Krautsäume)	25
12.6	Extensivierte Ackerflächen - Grünland	25
12.7	Gesamtwirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
13.	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	27
13.1	Methodik	27
13.2	Bilanzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	28
13.3	Ergebnis	33
14.	<b>Quellenverzeichnis zum Landschaftsplan</b>	34

Anhang





## 0. *VORUNTERSUCHUNGEN*

Im Vorfeld dieses Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro ICON-Ingenieure für die Stadt Hocheim am Main im August 1989 ein landschaftlicher und städtebaulicher Rahmenplan erstellt. In diesem Rahmenplan wurde das Baugebiet bereits eingehend untersucht, sowie Entwicklungs- und Planungsziele aufgestellt. Die inhaltlichen und fachlichen Ergebnisse des Rahmenplanes waren Grundlage des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Im Auftrag des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz wurden im Februar 1990 von ICON-Ingenieure, Büro Leyser, Entscheidungsparameter im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik in der Landschafts- und Bauleitplanung am Beispiel des Bebauungsplanes "SCHÄNZCHEN II" in Hochheim am Main entwickelt.

Auf dieser Arbeit fußt die in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung.

Anhand einer Luftbildaufnahme vom 20.06.1989 (Archiv Nr. 5916/020 - 1) machte das Landesamt für Denkmalpflege der Stadt Hochheim am Main zur Auflage, einer archäologischen Prospektionsgrabung vor Beginn der Bautätigkeit zuzustimmen. Diese Grabungsarbeiten wurden in der Zeit vom 19.08.91 - 27.09.91 von der Wissenschaftlichen Baugrund-Archäologie e.V., Marburg durchgeführt.

Der Gesamtbefund der Grabungsarbeiten ergab keine sicheren Hinweise auf vorgeschichtliche Nutzung des Grabungsgeländes. Die vorbeschriebenen Grundlagen sind wichtige Voruntersuchungen, deren Inhalte und Ergebnisse Bestandteil dieser Begründung sind.

Die einzelnen Unterlagen liegen der Stadt Hochheim am Main vor und können zur vollständigen Information dort eingesehen bzw. angefordert werden.

## **1. *ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH***

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Stadtgebiet der Stadt Hochheim am Main zu gewährleisten, hat die Stadtverordneten-versammlung der Stadt Hochheim am Main in ihrer Sitzung am 13.07.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XXV mit der Bezeichnung "SCHÄNZCHEN II" aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in Hochheim am Main. Dieser wird nicht nur durch die allgemein angespannte Wohnungsmarktsituation im Rhein-Main-Gebiet verursacht; verschärfend wirkt sich hier das Übergangswohnheim des Landes Hessen aus, so daß regelmäßig ca. 300 Sozialwohnungsbewerber registriert sind.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan stark gestrichelt dargestellt und verlaufen wie folgt:

im Norden entlang des betonierten Weges, im Osten entlang der Nordenstädter Straße (L 3028), im Süden entlang des Geschößwohnungsbaus und der Grenze zum Bebauungsgebiet "AM SCHÄNZCHEN", und im Westen am KLEINGARTENGEBIET KÄSBACHTAL entlang.

## **2. *EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT***

Das zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3. **BESTEHENDE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGS- PLÄNE**

#### 3.1 **Innerhalb des Planungsgebietes**

Für das zu überplanende Gebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

#### 3.2 **An den Bebauungsplan angrenzende Gebiete**

Für die direkt angrenzenden Gebiete im Süden besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. XX mit der Bezeichnung AM SCHÄNZCHEN.

Für das im Westen angrenzende Gebiet wird z.Zt. der Bebauungsplan Nr. XXVII KLEINGARTENGEBIET KÄSBACHTAL erstellt.

Für alle übrigen angrenzenden Flächen bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 4. **BESTAND**

#### 4.1 **Baulicher Zustand**

In dem zu überplanenden Gebiet steht angrenzend an die nördliche Bebauung des Neubaugebietes "AM SCHÄNZCHEN" ein Wohngebäude mit Nebengebäuden. Außerdem befinden sich auf einem Grundstück noch Restgebäudeteile, wie Holzschuppen und eine offene Halle einer ehemaligen Firma.

#### 4.2 **Nutzung**

Das Bebauungsgebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei Ackerbau vorherrscht und nur wenige Grünlandflächen vorhanden sind. Auf den Grünlandflächen sind stellenweise Obstbäume angepflanzt.

Zwischen den Ackerflächen sind als Kleingarten genutzte Parzellen oder Flächen ohne Nutzung eingestreut. Die ungenutzten Flächen befinden sich in verschiedenen Sukzessionsstadien (Ruderalflächen, Brombeerbüsche, Feldgehölze).

Aus ökologischer Sicht bemerkenswert ist eine Streuobstfläche im Norden des Bebauungsplangebietes, deren Nutzung weitgehend aufgegeben ist. Die Fläche eines Kleintierzuchtvereins wurde zur Vorbereitung der Bebauung abgeräumt.

## **5.    *ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG***

### **5.1    Verkehr**

Das Baugebiet wird mit einem Netz der inneren Erschließung im Osten an die NORDENSTÄDTER STRASSE (L 3028), im Süden und Südwesten an das bestehende Baugebiet AM SCHÄNZCHEN (Warteweg, Zum Weidbachtal) angeschlossen.

Vorrangige Ziele sind die problemlose Zufahrt und die Sicherheit im Bereich der Wohnanlagen.

Für den Kfz-Verkehr sind niedrige Geschwindigkeiten (30 km-Zone) angestrebt, um die Verkehrssicherheit und die Wohnqualität zu gewährleisten. Die Verkehrsflächen sollen öffentliche Räume in Wohnungsnähe schaffen bzw. Wohnstraßen werden, um damit neue Impulse für die Bereitschaft zur Teilnahme am öffentlichen Leben zu geben.

### **5.2    Ver- und Entsorgung**

In dem bestehenden Baugebiet AM SCHÄNZCHEN in der Straße ZUM WEIDBACHTAL ist ein Abwasserkanal verlegt, der in der Dimensionierung bereits auf das neue Baugebiet ausgelegt ist.

Durch das Baugebiet wird der in Planung befindliche Hauptsammler Nord in West-Ostrichtung verlegt, an dem auch die geplanten Baugebiete zwischen NORDENSTÄDTER STRASSE und MASSENHEIMER STRASSE angeschlossen werden sollen.

Für diesen Kanal sind in dem vorliegenden Baugebiet z.T. Grunddienstbarkeiten auf Privatgelände zu Gunsten der Stadt Hochheim am Main eingeplant.

Für die Wasserversorgung des Planungsgebietes sind Anschlüsse im Bereich des Baugebietes AM SCHÄNZCHEN in den Straßen WARTEWEG und ZUM WEIDBACHTAL vorhanden.

Für die Brauchwassernutzung wird ein eigenes Leitungsnetz verlegt.

Für die Versorgung des Gebietes mit Strom ist im Westen des Baugebietes im Bereich der Lärmschutzwand eine zusätzliche Trafostation eingeplant.

## **6.    *ATTLASTEN***

Entsprechend dem Schreiben des Umlandverbandes Frankfurt am Main an den Magistrat der Stadt Hochheim am Main vom 30.06.92 und der vorliegenden Altlastenproblemflächen-Katasterkarte (Meßtischblatt Nr. 5040 M = 1 : 10.000 vom 22.06.92) sind in dem Baugebiet keine Altlastenflächen vorhanden.

## 7. *ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN*

### 7.1 Städtebauliche Entwicklung

#### 7.1.1 Allgemein

Um eine gute Einbindung des Neubaugebietes in die Umgebung zu erreichen, ist eine Staffelung der Gebäudehöhen vorgesehen. Zur freien Landschaft hin im Norden und Westen sind eingeschossige Gebäude angeordnet, während zum vorhandenen Geschößwohnungsbau im Süden die Gebäude bis auf 4 Geschosse ansteigen.

Aus dem gleichen Grund ist zur freien Landschaft hin eine weniger dichte Baumassenanordnung gewählt.

Dadurch wird ein ökologisch und ästhetisch befriedigender Übergang zwischen Landschaft und Stadt erreicht.

#### 7.1.2 In Teilbereichen

Das gesamte Planungsgebiet wurde in Teilgebiete gegliedert:

Reine Wohngebiete: WR 1 - 9

Allgemeine Wohngebiete: WA 1 - 29

Im Westen, angrenzend an das KLEINGARTENGEBIET KÄSBACHTAL und im Norden entlang des betonierten Wirtschaftsweges:

Reines Wohngebiet, eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser), abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,4

Der Innenbereich, der von der Planstraße G begrenzt wird:

Reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung, eingeschossig mit Dachgeschoß als Vollgeschoß, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,8

Südlich und östlich der Planstraße G, sowie südlich der Planstraße F in Angrenzung an das bestehende Baugebiet AM SCHÄNZCHEN:

Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung, zwingend zweigeschossig, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,8.

Nördlich der Planstraße F und südlich der Streuobstwiese:

Reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung, eingeschossig mit Dachgeschoß als Vollgeschoß, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,8.

Für das bestehende Wohngebäude südlich der Planstraße F ist eine zweigeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,8.

Nördlich der Planstraße C in Angrenzung an den betonierten Weg, der westliche Bereich:

Reines Wohngebiet mit eingeschossiger Einzelhausbebauung, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,4.

Der nordöstliche Bereich entlang der Planstraße C:

Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Einzelhausbebauung, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 0,4.

Östlich der Planstraße C und nördlich des Zufahrtsweges zur Trafostation:

Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung und Dachgeschoß als Vollgeschoß, abweichend von der BauNVO § 17 Geschoßflächenzahl: 0,8.

Südlich des Zufahrtsweges zur Trafostation und östlich der Planstraße C:  
Allgemeines Wohngebiet mit Hausgruppen, zweigeschossige Bebauung und Dachgeschoß als Vollgeschoß.

Südlich und westlich der Planstraße C bis zur Fußwegverbindung von Planstraße C nach Planstraße J:

Allgemeines Wohngebiet, Einzel- und Doppelhausbebauung, eingeschossige Bauweise und Dachgeschoß als Vollgeschoß, abweichend von der BauNVO § 17 Geschoßflächenzahl: 0,8.

Innenbereich umschlossen von der Planstraße J:

Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig zwingende Bauweise, Hausgruppen, abweichend von der BauNVO § 17 Geschoßflächenzahl: 0,8

Nordöstlich und südwestlich entlang der Planstraße B:

Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig und Dachgeschoß als Vollgeschoß, Hausgruppen.

Innenbereich der Planstraße H südlich des Kinderspielplatzes:

Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig und Dachgeschoß als Vollgeschoß, Hausgruppen.

Nördlich bis nordwestlich der Planstraße D:

Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig und Dachgeschoß als Vollgeschoß, Hausgruppen.

Knotenpunktbereich Planstraße A, B, C, D:

Allgemeines Wohngebiet, dreigeschossig, zwingend geschlossene Bauweise, abweichend von der BauNVO § 17 Grundflächenzahl: 0,5; Geschoßflächenzahl: 1,5.

Baulinie im Straßenbereich;

Als Grundlage der Infrastruktur in diesem Baugebiet ist eine geschoßweise unterschiedliche Nutzung vorgesehen:

Die Gliederung sieht vorwiegend Einzelhandelsnutzung zur Versorgung des Gebiets und Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, wie beispielsweise Friseursalons oder Schuhmacher vor, neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzung ist für das Erdgeschoß vorgesehen. Im 1.OG sind neben Wohnräumen auch Büroräume zulässig. Dieser Bereich liegt noch am Rand des Geschoßwohnungsbaus, in dem sich der Einwohnerschwerpunkt ergibt. Dieser Knotenpunkt soll die für das Plangebiet notwendige Infrastruktur aufnehmen. Der Standort wurde im Hinblick auf eine kurze Wegführung für die Inanspruchnahme der Infrastruktureinrichtungen gewählt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Benutzung durch Gebietsfremde bzw. im Hinblick auf eine weitere Ausweisung von Wohngebieten im Osten der Nordenstädter Straße wurde auf kurze Wege Wert gelegt. Die Nutzung des 1.OG in Kombination von Büros und Wohnungen stellt eine Ergänzung zur Erdgeschoßnutzung dar. Gedacht ist hierbei z.B. an notwendige Büroräume für die im Erdgeschoß angesiedelten Infrastruktureinrichtungen.

Ab dem 2.OG wird eine weitere Anordnung von Büros ausgeschlossen.



Nordöstlich der Planstraße E und dem Verbindungsweg Planstraße E zur NORDENSTÄDTER STRASSE:

Allgemeines Wohngebiet, dreigeschossig geschlossene Bauweise, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 1,0.

Südlich der Planstraße D, westlich der Planstraße E, angrenzend an das Baugebiet AM SCHÄNZCHEN bis zum südlichen Erschließungsweg:

Allgemeines Wohngebiet, Geschößwohnungsbau, dreigeschossig, geschlossene Bauweise, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 1,0.

Südwestlich der Planstraße E:

Allgemeines Wohngebiet, Geschößwohnungsbau, dreigeschossig, Hausgruppen, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl 1,0.

Entlang der südlichen Bebauungsgrenze:

Allgemeines Wohngebiet, Geschößwohnungsbau, viergeschossig, Hausgruppen, abweichend von der BauNVO § 17 Geschößflächenzahl: 1,5.

Um dem dringenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden, sind von der Baunutzungsverordnung abweichende Ausnutzungszahlen vorgesehen worden.

In dem Gebiet für den Geschößwohnungsbau sind Wasserflächen - mit Bachläufen durchzogen - eingeplant, die mit dem Dachflächenwasser gespeist werden sollen. Das übrige Oberflächenwasser ist möglichst dem natürlichen Wasserkreislauf in Form von Versickerung wieder zuzuführen.

Für die einzelnen Hausgruppen bzw. Bauten sollen - soweit möglich - einheitliche gestalterische Elemente verwendet werden. Die Landschaft soll in die Bebauung miteinbezogen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reihen-, Ketten- und Einzelhäuser sind nur zu einem geringen Prozentsatz zusätzlich zu versiegeln bzw. zu befestigen. Sie sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die ökologische Funktion z.B. Austausch von Luft und Wasser mit dem Boden, Verdunstung, Staubbindung, aber auch Erhalt von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere ist so zu gewährleisten.

Die Anordnung der raumbildenden Gebäudekanten und Straßenplätze wurde so ausgewählt, daß eine visuelle Leitwirkung entsteht.

## 7.2 Verkehrskonzeption

### 7.2.1 Straßen

Die Hauptanbindung des Baugebietes erfolgt über die NORDENSTÄDTER STRASSE (L 3028).

Lt. Gutachten von Prof. Mensebach vom 08.04.1992 wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Frankfurt am Main auf der Landesstraße Nr. 3028 -NORDENSTÄDTER STRASSE- eine Linksabbiegespur vorgesehen.

Die Anbindung an das bereits bestehende Baugebiet AM SCHÄNZCHEN erfolgt über die Straßen WARTEWEG und AM WEIDBACHTAL.

Sämtliche geplanten Straßenzüge sollen verkehrsberuhigt mit 30 km-Zone ausgebaut werden.

Empfohlene Straßenquerschnitte im Einzelnen:

Planstraße A zwischen NORDENSTÄDTER STRAßE und Kreuzung der Erschließungsstraßen:

Mögliche Fahrbahnbreite von 5,50 m, beidseitig parallel zur Fahrbahn angeordnete 2,0 breite Pkw-Standstreifen mit Baumbepflanzung, zur Grundstücksgrenze 1,5 m Fußwege.

Planstraße B, D, E, und F:

Mögliche Fahrbahnbreite 5,0 m, beiseitig parallel geführte Parkstreifen mit einer Breite von 2,0 m mit Baumbepflanzung zur Grundstücksgrenze beidseitig angeordnete Fußwege mit 1,5 m Breite.

Planstraße D zwischen Anbindung Planstraße E und Anbindung zur Straße AM WEIDBACHTAL:

mögliche Fahrbahnbreite 5,0 m

südliche Straßenseite 4,5 m breiter Parkstreifen mit Baumbepflanzung, 1,5 m Gehweg.  
nördliche Straßenseite 1,0 m breiter Streifen mit Baumbepflanzung, 1,5 m Gehweg.

Planstraßen C und G:

mögliche Fahrbahnbreite 4,5 m, beidseitig angeordnete, parallel geführte Parkstreifen mit einer Breite von 2,0 m mit Baumbepflanzung, einseitig geführter Gehweg mit einer Breite von 1,5 m, der wechselseitig - je nach Bedarf - angeordnet wird.

Planstraße H und J als Wohnstraße:

mögliche Fahrbahnbreite 3,5 m, auf einer Seite ist ein 2,0 m breiter Parkstreifen mit Baumbepflanzung, auf der anderen Seite ein 1,0 m breiter Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen.

Die Platzfläche im Knotenbereich der Planstraßen B, C und F erhält als Mittelstreifen einen 2,0 m breiten Grünstreifen mit Baumbepflanzung als kleinklimatisch wirksame Zone aus der Streuobstwiese in das Baugebiet. Links und rechts dieses Grünstreifens sind 3,5 m Fahrbahn vorgesehen;

westlich der Fahrbahn: 4,5 m Parkstreifen in Schrägaufstellung mit Baumbepflanzung und 1,5 m Gehweg;

östlich der Fahrbahn: 2,0 m breiter Parkstreifen in Längsaufstellung mit Baumbepflanzung und 1,5 m Gehweg.

Die im Straßenraum vorgesehene Baumbepflanzung erhält generell Baumscheibenflächen von mindestens 2,0 x 2,0 m.

## 7.2.2 Befahrbare Wege der inneren Erschließung

Im südlich der Planstraßen A, D und E geplanten Geschosswohnungsbau sind für die Andienung der einzelnen Wohnhausgruppen befahrbare Wohnwege in einer Breite von 3,5 m vorgesehen.

Parallel zur NORDENSTÄDTER STRAßE ist westlich der begrünten Lärmschutzwand ein 3,0 m breiter Weg vorgesehen, der sowohl als Wartungsweg für die Lärmschutzwand als auch als Rad- und Gehweg genutzt werden kann.

Für die Andienung der in die Lärmschutzwand integrierten Trafostation ist von der Planstraße C aus ein 3,5 m breiter Weg ausgewiesen.



Zwischen Planstraße E und Fußweg entlang der NORDENSTÄDTER STRASSE ist ein 3,5 m breiter befahrbarer Wohnweg vorgesehen, der gleichzeitig als Trasse für den Hauptkanal dient.

### 7.2.3 Fuß- und Radwege

In dem gesamten Baugebiet sind ausreichende Fuß- und Radwegverbindungen eingeplant. Besonderes Augenmerk wurde gelegt auf die Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes im Norden an die freie Landschaft im Bereich des betonierten Rundweges als "Wanderweg rund um Hochheim" und im Süden an das Stadtgebiet.

### 7.3 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen und der in der Stadt Hochheim beschlossenen Stellplatzsatzung ist der ruhende Verkehr oberirdisch nicht in allen Bereichen des Baugebietes unterzubringen.

Deshalb wurden an 3 Punkten 2-geschossige Gemeinschaftsgaragen eingeplant.

Die Garagen sind so konzipiert, daß die untere Ebene unterhalb der Geländeoberfläche liegt, aber durch Abböschungen nach 3 Seiten offen und luftdurchlässig ist.

Die obere Ebene ist ebenfalls nach 3 Seiten offen.

Die Decken der Garagen sind als Gärten für die Wohnungen vorgesehen.

Garage 1: zweigeschossig für ca. 78 Stellplätze als Gemeinschaftsanlage für die Teilbaugebiete 21 - 23 mit Zufahrt aus Planstraße A.

Garage 2: zweigeschossig für ca. 122 Stellplätze südlich der Planstraße D als Gemeinschaftsanlage für die Teilbaugebiete 24 - 27 mit Zufahrt aus Planstraße D.

Garage 3: zweigeschossig für ca. 78 Stellplätze westlich der Planstraße E als Gemeinschaftsanlage für die Teilbaugebiete 28 - 29 mit Zufahrt von Planstraße E.

Für die Wohnbereiche 15, 18, 19 und 20 sind zum Teil Kellergaragen, zum Teil auch Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück ausgewiesen.

### 7.4 Schallschutzmaßnahmen

Parallel zur NORDENSTÄDTER STRASSE wurde auf die gesamte Länge des Baugebietes aufgrund eines Schallschutzgutachtens eine begrünte Lärmschutzwand eingeplant. Die Wandhöhe beträgt zwischen 1,0 m (im Bereich der Planstraße A) und 2,5 m.

Entlang der NORDENSTÄDTER STRASSE sind als flankierende Maßnahmen Schallschutzfenster der Klasse II ab 1. OG (einschließlich) für alle Gebäude zwingend vorgeschrieben.

### 7.5 Kinderspielplatz

Zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen für Kinder der Altersgruppe 6 - 12 Jahre wurde östlich der Planstraße H ein ca. 1000 qm großer Kinderspielplatz vorgesehen. Die Fläche liegt abseits der Haupteerschließungsstraßen am Ende der Planstraße H und hat nach allen Seiten nur Fuß- und Radwegeanbindung.

### 7.6 Containerflächen für Recycling-Material

Containerstellplätze wurden an 3 Plätzen im Baugebiet vorgesehen:

1. südlich Planstraße A neben der Einfahrt zur Gemeinschaftsgaragenanlage Nr. 2
2. südlich der Planstraße D neben der Einfahrt zur Gemeinschaftsgaragenanlage Nr. 1
3. nordöstlich des Wendehammers Planstraße E zum Anschluß an den Erschließungsweg

Die Containerstellplätze sind so angeordnet, daß eine Abschirmung und Eingrünung möglich ist.

### 7.7 Grünordnungsmaßnahmen

In dem von ICON-Ingenieure erstellten Landschaftlichen Rahmenplan HOCHHEIM NORD-WEST, und innerhalb des Auftrages des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz zur "Entwicklung von Entscheidungsparametern im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Problematik in der Landschafts- und Bauleitplanung, am Beispiel des Bebauungsplanes AM SCHÄNZCHEN II", wurde das Gebiet bereits eingehend untersucht.

Detaillierte Bestandsbeschreibungen inklusive Pläne und Bewertungen sowie entsprechende Planungsziele und daraus abgeleitet die im Sinne des Naturschutzes wirksamsten Maßnahmen sind ausführlich in den beiden oben genannten Arbeiten enthalten bzw. beschrieben und im Bedarfsfall dort nachzulesen.

Der Landschaftliche Rahmenplan als Landschaftsplan gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz ist in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert worden.

Im folgenden werden auszugsweise aus den vorgenannten Untersuchungen die Aussagen über Maßnahmen und deren Wirkungen dargestellt.

Das grundsätzliche Planungsziel in dem Gebiet ist die Entwicklung einer ökonomisch, ökologisch, klimatisch und stadtgestalterisch befriedigenden Situation. Dazu sind folgende landschaftsplanerischen Schwerpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Die geplante diagonale Grünachse als Verbindung zwischen der Grünzone östlich des Planungsgebietes Richtung Sportplatz, Kleingärten und Friedhof einerseits und der Grünzone der Käsbachhau im Westen andererseits. Sie dient der ökologischen Vernetzung, der Stadtgliederung sowie der Verbesserung des Kleinklimas im Baugebiet, aber auch Richtung Stadtzentrum.

Diese geplante Grünachse ist Hauptbestandteil der Erschließungsstraße in das Baugebiet von der NORDENSTÄDTER STRASSE aus. Die Grün- und Freiraumeinrichtungen, bestehend aus Plätzen, Fuß- und Radwegen, Baumpflanzungen und flächigen Pflanzungen sind durch diese Grünachse gut miteinander vernetzt.

Im Norden des Planungsgebietes, angrenzend an den betonierten Wirtschaftsweg, besteht eine Obstwiese, die in großen Teilen erhalten bleiben soll.

Diese Obstwiese stellt eine Verknüpfung der Grünachse mit der Ortsrandbegrünung und der freien Landschaft dar. Sie wird, um die ökologische Wertigkeit weitgehend zu erhalten, in ihrer Ausprägung nur geringfügig verändert. Aus ökologischen, stadtgestalterischen und kulturhistorischen Gesichtspunkten stellen Obstwiesen eine wertvolle Übergangszone zwischen Stadt und Landschaft dar. Nach Westen übernehmen die Kleingärten die Funktion der Ortsrandbegrünung.

Als Abgrenzung der Grundstücke zum Betonweg im Norden ist eine dichte Abpflanzung mit einheimischen Gehölzen vorgesehen. Diese Hecken sind ein wertvolles Vernetzungselement und bieten u.a. auch einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

In der nordöstlichen Baugebietsspitze ist zur weiträumigen Abschirmung des Verkehrslärms, ausgehend von der Umgehungsstraße und deren Anschluß an die NORDENSTÄDTER STRAßE eine Grünfläche mit dichter Bepflanzung heimischer Gehölze vorgesehen. Neben den stadtklimatischen und hygienischen Funktionen übernehmen diese Pflanzungen auch stadtgestalterische und ökologische Funktionen.

Zwischen NORDENSTÄDTER STRAßE und dem Neubaugebiet ist ein begrünter Abstandsstreifen in einer Tiefe von  $\geq 10$  m vorgesehen. In diesem Grünstreifen wurde am westlichen Fahrbahnrand der NORDENSTÄDTER STRAßE eine Lärmschutzwand eingepflanzt. Zur Unterhaltung und Pflege der Wand und der Grünfläche wurde ein Weg vorgesehen, der auch Fuß- und Radwegfunktion übernimmt. Die miteinbezogenen Privatgärten sind in ihrer Gestalt dem Grünstreifen anzupassen und gleichfalls mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Um den Geschosßwohnungsbau von der bereits vorhandenen Bebauung KEHLWEG im Baugebiet AM SCHÄNZCHEN abzuschirmen, ist ein öffentlicher Pflanzstreifen zwischen 3 und 8 m Breite auf eine Länge von ca. 60 m vorgesehen.

Neben der Haupteerschließungsstraße als Grünzug sind auch in den anderen Erschließungsstraßen und Fußwegen Einzelbaumpflanzungen, Baumreihen und Baumgruppen vorgesehen. Diese Baumpflanzungen dienen zur Gestaltung des Straßenraumes und sollen klimatische und ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Die Baumpflanzungen sollen in Form eines Leitbaumsystems stadtgestalterische und stadtgliedernde Funktionen übernehmen. Gleichfalls wird eine Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld gefördert. Je nach Bedeutung der Straße und der Wege werden unterschiedliche Baumgrößen und Baumarten gewählt.

An Kreuzungen und Einmündungen wird die Baumart geändert und durch die Baumstellung Knotenpunkte, zum Teil platzartig gestaltet, betont.

Auf den privaten Flächen sollen überwiegend einheimische Laubbäume und Obstbäume bzw. Gehölze gepflanzt werden.

Um den ökologischen Ausgleich für die Bebauung noch zu erhöhen, sind auch Fassadenbegrünungen vorgesehen. Begrünte Wände tragen zur Verbesserung der stadtklimatischen und stadthygienischen Situation bei und bieten gleichfalls einen Lebensraum für Tiere. Hierbei können Wurzelkletterer, Rankpflanzen, Schlingpflanzen und Spreizklimmer verwendet werden.

Bei den flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Auf den Flächen, die im Plan als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind Pflanzungen gemäß der Pflanzschemata (siehe textliche Festsetzungen) anzulegen.

Die Pflanzschemata sind beispielhaft für die Bepflanzung zu verwenden und bei breiteren bzw. schmaleren Pflanzflächen fachgerecht zu erweitern bzw. zu reduzieren. In schattigen Bereichen sind z.B. die Wildrosen durch schattenverträgliche Pflanzen zu ersetzen. (z.B. *Rubus fruticosus*)

Ein Schema entspricht einer Länge von 20 m. Längere Pflanzflächen sind durch Wiederholung des Schemas entsprechend zu bepflanzen. Bei kürzeren Flächen ist dann nur ein Teilbereich des entsprechenden Schemas zu verwenden. In begründeten Fällen sind einzelne Pflanzen durch entsprechende andere heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt- bzw. austauschbar.

Innerhalb dieser Pflanzungen sind fachgerechte Pflegemaßnahmen durchzuführen (z.B. Unkrautbekämpfung (jedoch keine chemische) und Verdunstungsschutz für die Bodenoberfläche und ggf. größere Gehölze, in den ersten 5 Jahren; Schneidemaßnahmen und Rodung von Platzhaltern in den folgenden Jahren).

Die Krautsäume sind zu fördern (Mindestbreite 1,0 m). Zur Erhaltung ihres Vegetationscharakters sind diese Wildkrautsäume periodisch zu mähen (alle 2 Jahre im Herbst, jedoch nur abschnittweise und zeitlich versetzt).

Durch die genannten Maßnahmen wird eine allgemeine ökologische Aufwertung des Baugebietes vorgenommen. Es bleiben jedoch noch verschiedene ökologisch wertvolle Biotoptypen (Teilbereiche der Streuobstwiesen unterschiedlicher Ausprägung, Ruderalfluren, Feldraine), die bei einer Bebauung entfallen, und unter Beachtung der ökologischen Funktionen auszugleichen sind. Da weitere Ausgleichsflächen und -maßnahmen nicht mehr innerhalb des Baugebietes möglich sind, müssen diese außerhalb durchgeführt werden, d.h. der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mußte um die notwendigen Ausgleichsflächen ergänzt werden.

Diese Flächen und Maßnahmen sind im **Plan Teil 2** dargestellt. Sie schließen im wesentlichen im Norden an die Bebauung an, bzw. liegen entlang des KASBACHES.

Ein Teil der vorgesehenen Ausgleichsflächen liegt im Bereich der Flurbereinigung. Das Flurbereinigungsverfahren wird jedoch voraussichtlich erst im Jahre 1995 abgeschlossen werden. Die aktuellen Parzellenstrukturen sowie die aktuellen Flurstücknummern der Flurbereinigung wurden nachrichtlich in den Plan Teil 2, auf dem die Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes festgesetzt sind, übernommen. Diese geplanten Maßnahmen, können erst nachdem das Flurbereinigungsverfahren Rechtskraft erlangt hat, umgesetzt werden:

- Die vorhandene Obstwiese wird extensiviert und auf den angrenzenden Flächen durch Neuanlage ergänzt. Diese Flächen schließen an die zu erhaltende Obstwiese innerhalb des Baugebietes an und ergänzen deren ökologische und stadtgestalterischen Funktionen.
- Die vereinzelt Pappelgruppen bzw. -reihen sollen durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

- Auf einem Teil des ehemaligen "Schrottplatzes" soll sich eine ausdauernde Ruderalflur entwickeln.
- Entlang der Wege und im Randbereich der Ausgleichsfläche sollen einzelne Hecken- und Gebüschpflanzungen vorgesehen werden. In deren Randbereich wiederum sollen 3 - 5 m breite Feld- und Wiesenraine entwickelt werden.
- Die restliche Fläche nördlich des Baugebietes soll von Ackerland in Grünland umgewandelt werden und durch extensive Bewirtschaftung zur Wiesenbrache entwickelt werden. Diese Fläche hat vorwiegend klimatische Funktionen und zwar als Frisch- und Kaltluftproduzent.

Die auf einer großen, zusammenliegenden Fläche geplanten Maßnahmen enthalten viele verschiedene Strukturen, d.h. verwandte Biototypen. Deren Zusammenspiel untereinander erhöht die ökologische Vielfalt. Somit werden für möglichst viele Tier- und Pflanzengruppen Lebensräume geboten. Zudem verbessert sich das Landschafts-/Ortsbild, d.h. die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und der Naherholungswert.

Zusätzlich zu diesen zusammenhängenden Maßnahmen sind weitere Maßnahmen entlang des KÄSBACHES, d.h. westlich des Baugebietes erforderlich.

- Ein zum Teil beidseitig ca. 5 m breiter Streifen entlang des Gewässers 3. Ordnung soll extensiviert werden und durch Hecken- und Gebüschpflanzungen, die zusätzliche Lebensräume bieten, aufgewertet werden. Zusätzlich dient diese Ausgleichsfläche dem Biotopverbund in Nord-Süd Richtung.

Eine ökologische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist separat erstellt worden, auf diese wird in den Kapiteln 12 und 13 eingegangen.

## 8. *ERSCHLIESSUNGSKOSTEN*

### **Straßen- und Wegebau:**

Straßenflächen ca. 17.400 qm  
Fuß-, Rad- u. Verbindungswege  
ca. 5.000 qm ca. 6.750.000.-- DM

### **Entwässerung:**

Schmutz- und Regenwasser ca. 4.450.000.-- DM  
Wasserversorgung ca. 1.050.000.-- DM

### **Straßenausstattung:**

Schilder, Beleuchtung, Bepflanzung, Freianlagen ca. 3.600.000.-- DM

---

**Gesamterschließungskosten** **ca. 15.850.000.-- DM**

---

## 9. BILANZ

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan Nr. XXV Schänzchen II  
der Stadt Hochheim am Main

### 9.1 Flächenbilanz

Lfd. Nr.	Flächennutzung	ca. Flächenanteil qm	ca. Flächenanteil %
1	Nettobauland (Baugrundstücke)	75.900	70.41
2	Gemeinbedarfs-Sondergebietsflächen	--	--
3	Verkehrsflächen (Fahrbahn, Bürgersteig, Begleitgrün, Parkplätze Rad-/Fußwege)	22.400	20.78
4	Versorgungsflächen	--	--
5	öffentliche und private Grünflächen	9.500	8.81
6	Freizuhaltende Immissionsschutzflächen	--	--
7	Fläche für die Landwirtschaft	--	--
8	Fläche für die Forstwirtschaft	--	--
9	sonstige Flächen	--	--
	Bruttobaugebiet	107.800	100.00



## 9.2 Wohnungs-Einwohnerbilanz

Lfd. Nr.	Haustypen	Anzahl der Hauseinheiten	Wohneinheiten WE	Einwohner E-Prognose	E/HH *
1	Einzelhäuser (1 - 2 Geschosse)	26	26	65	2,5
2	Doppelhaushälften (1 - 2 Geschosse)	47	70	175	
3	Hausgruppen/Reihenhäuser (2 Geschosse)	52	60	150	
4	Gartenhofhäuser (1 Geschoß)	--	--	---	
5	Mehrfamilienwohnhäuser/ Wohn- und Geschäftshäuser	13	215	540	
6	Wohnungen im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung	--	21	55	
	insgesamt	138	392	985	

\* Haushalt = Wohnung



## 10. *DARSTELLUNG DER EINGRIFFSVERMEIDUNG UND EINGRIFFSMINIMIERUNG*

Vorgabe:

Der Eingriff in Natur- und Landschaft ist bis auf den unvermeidbaren Umfang zu minimieren.

Besonders schützens- und erhaltenswert sind die ökologisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die ökologisch bedeutsamste Struktur ist die verwilderte Obstwiese. Sie dient auch als Ortsrandbegrünung, das heißt, sie stellt eine Puffer- und Übergangszone zwischen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft dar. Dieser Bereich wurde bei der städtebaulichen Konzeption von vorneherein als zu erhaltend berücksichtigt.

Für die Erhaltung dieser Streuobstwiese spricht neben ihrem ökologischen Wert auch ihre kulturhistorische Bedeutung als Ortsrandbegrünung.

Wertvolle Einzelbäume im übrigen Gebiet, die als erhaltenswert eingestuft wurden, sind gleichfalls in der Planung berücksichtigt. Die Einzelbäume werden aus vorwiegend stadtgestalterischer Sicht erhalten, das heißt, die Planung wurde auf die Standorte der wertvollsten Bäume abgestimmt.

Weitere ökologisch höherwertige Biotoptypen sind im Planungsgebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Meist sind diese Biotope im Innenbereich des Baugebietes so angeordnet, daß sie durch die Bautätigkeit und spätere Wohnnutzung beeinträchtigt werden. Diese Elemente sind durch neue Pflanzmaßnahmen leicht kompensierbar, daher wurde auf eine weitergehende Vermeidung von Eingriffen in diese Biotoptypen zugunsten einer ökologisch verträglichen und städtebaulich stimmigen Konzeption des Baugebietes verzichtet.

Die Eingriffsminimierung ist anhand des "Landschaftlichen Rahmenplanes" nachzuvollziehen:

Auf der Grundlage einer umfangreichen landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme (siehe Punkt 4 des Rahmenplanes) erfolgte im Zuge der Bearbeitung des landschaftlichen und städtebaulichen Rahmenplanes eine Bewertung des Untersuchungsgebietes (siehe Punkt 5 des Rahmenplanes)

Die daraus resultierenden Entwicklungsziele (Punkt 6 des Rahmenplanes) und Planungsgrundsätze bzw. -vorgaben sind in die städtebauliche Konzeption eingeflossen.

Beispielhaft ist hier, wie bereits erwähnt, die weitgehende Erhaltung der Streuobstwiese und der Einzelbäume zu nennen.

Gleichfalls wurde zur besseren Einbindung des Baugebietes (siehe Punkt 7.2 des Rahmenplanes) in die Landschaft eine Staffelung der Gebäudehöhen vorgesehen.

## 11. AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAUPHASE

Bedingt durch die geplante Baumaßnahme kommt es während der Baudurchführung zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Diese Einflüsse sind jedoch nur temporär während der Bauphase vorhanden. Zum Teil werden diese am Ende der Bauphase innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Folgende baubedingte Maßnahmen haben für die Dauer der Baudurchführung eine negative Wirkung:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen, insbesondere flächigen.
- Abschieben des Oberbodens.
- Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle
- Einwirkung von Schweb-, Treib- oder Schadstoffen auf Boden-, Wasser- und Lufthaushalt.
- Lärm und Erschütterungen bedingt durch die Baufahrzeuge, auch auf den Zufahrtswegen.
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge

Basierend auf dem Grundsatz der Eingriffsminimierung werden besonders schützenswerte Biotope, wie z.B. die Streuobstwiese, von der Baumaßnahme unberührt gelassen. Dadurch beschränkt sich der Verlust der Vegetationsbestände vorwiegend auf krautige Vegetationselemente (Wiese, Acker, Ruderalflächen) mit kurzer Wiederherstellungszeit (hohe Ersetzbarkeit).

Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Bodens und zur Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist das Aufnehmen und Lagern des Oberbodens unumgänglich. Nach Bauabschluß soll er auf die Vegetationsflächen wieder aufgebracht werden. Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) sollte unbedingt innerhalb des Baugebietes verbleiben.

Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen, sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Da es sich hier um einen temporären Eingriff handelt und die jeweiligen Einzelbauvorhaben in absehbaren Zeiträumen durchgeführt werden, entsprechen diese Einflüsse denen einer normalen Bauabwicklung. Herausragende negative Einflüsse sind hier nicht zu erwarten.

Vor Baubeginn sind zum Schutze der erhaltenswerten Elemente, dazu zählt insbesondere die Streuobstwiese, die Einzelbäume sowie der Oberboden, folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Zum Schutze des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915, Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.
- Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind vor Baubeginn fachgerecht gemäß DIN 18920 zu schützen.
- Die Streuobstwiese ist durch besondere Maßnahmen, z.B. Absperrungen oder ähnliches während der Bauphase vor negativen Einflüssen zu schützen. Diese Fläche sollte weder befahren werden noch als Lagerfläche oder ähnliches in Betracht gezogen werden. Verdichtungen, Verunreinigungen des Bodens durch Treib- oder

andere Schadstoffe wirken sich negativ auf die Landschaftsfaktoren aus und könnten zu einer Beeinträchtigung der Streuobstbestände führen.

Zu allen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Bauphase wären im Rahmen der Erschließungsplanung nähere Einzelheiten festzulegen.

## 12. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

### 12.1 Allgemeines

Die wertvollsten Biotope (Streuobstwiese, wertvolle Einzelbäume) wurden nach dem Prinzip der Eingriffsvermeidung erhalten. Diese Elemente bilden den Ausgangspunkt für die großzügige Durchgrünung des Baugebietes. Erreicht wird diese Durchgrünung durch die Grünverbindung mit Bäumen und flächigen Pflanzungen, sowie durch die Straßenbegrünung. Diese Grünzone hat verbindende Funktionen zu der Käsbachau, dem Baugebiet und den östlich liegenden Infrastruktureinrichtungen. Ein Spielplatz und die Randeingrünungen ergänzen diese Ausgleichsmaßnahmen.

Durch weitere Festsetzungen für die privaten Grundstücke werden ökologische, gestalterische und klimatische Verbesserungen erreicht. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht sinnvoll, da die individuelle Entscheidungsfreiheit des Bauherren bei der Gestaltung der Grundstücke auch zu Gunsten naturschutzfachlicher und ökologischer Belange nicht über Gebühr beschränkt werden darf.

Aus der vorliegenden Bilanzierung, (siehe Kapitel 13) die auf der Annahme des ökologisch ungünstigsten Falles, das heißt, der vollständigen Ausschöpfung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften basiert, wird erkennbar, daß zusätzlich außerhalb des eigentlichen Baugebietes weitere Maßnahmen erforderlich sind, um den Eingriff vollständig auszugleichen.

Entsprechend des am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, in dem das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutzrecht neu geregelt ist, wird es erforderlich den Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen. Die Erhebung einer Ausgleichsabgabe ist danach nicht mehr möglich.

Das heißt, alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern, indem der Geltungsbereich um die erforderlichen Ausgleichsflächen erweitert wird.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen müssen den durch die geplanten Baumaßnahmen entfallenden Biotoptypen funktional entsprechen, um für Flora, Fauna und den Menschen einen ökologisch wirksamen Ersatz darzustellen. Damit ein dem zu ersetzenden Biotop möglichst ähnliches Biotop geschaffen werden kann, müssen auch die naturräumlichen Potentiale der Eingriffs- und Ausgleichsflächen weitgehend übereinstimmen.

Aufgrund der im geplanten Baugebiet vorhandenen und durch die geplante Maßnahme entfallenden Biotoptypen sind folgende Ausgleichsbiotopötypen ökologisch sinnvoll:

- Feldraine
- Streuobstwiesen
- Gebüsche, Feldgehölze
- langlebige Ruderalfluren

Es sollten möglichst alle infrage kommenden Ausgleichsbiotopötypen angelegt werden, da im Bestand derzeit gleichfalls mehrere verschiedene Strukturen, d.h. verschiedene Biotoptypen vorhanden sind. Zur Förderung bzw. Erhaltung der großen Anzahl verschiedener Lebensräume und somit der Artenvielfalt, sind deshalb vielfältige und verwandte Lebensräume für Flora und Fauna anzubieten. Dies ist auch deshalb unerläß-

lich, da ein Biotop nicht isoliert von seinem Umfeld betrachtet werden kann. Je nach Umfeld und seinem Grundwert stehen die Biotope in einer Wechselbeziehung, d.h. das Biotop hat eine bestimmte ökologische Bedeutung im Zusammenhang mit den umgebenden Biotopen. Deshalb sind solche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, die in Beziehung zu den vorhandenen Strukturen stehen, d.h. ähnliche Lebensbedingungen und Wohlfahrtswirkungen bieten.

Folgende Maßnahmen sind unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte als Ausgleich vorgesehen:

### **12.2 Extensivierung der gewässerbegleitenden Flächen entlang des Käsbaches**

Die Käsbachniederung spielt bei einer genaueren Betrachtung der Strukturzusammenhänge im Umfeld eine wichtige Rolle bei der Biotopverbindung in Nord-Süd-Richtung. Die Verbindungswirkung geht dabei weit über das Untersuchungsgebiet des Rahmenplanes hinaus.

Eine Förderung dieses linear ausgeprägten Biotopes trägt so wesentlich zur Verbesserung dieser Biotopverbindung bei. Die extensivierten Flächen (ca. 5 m breit, z.T. beidseitig des Käsbaches) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna, tragen zur Kleinklimaverbesserung und der Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden bei und ermöglichen die Erlebbarkeit dieses Landschaftsraumes und des Gewässers im Rahmen der Naherholung.

### **12.3 Anlage einer Streuobstwiese im Anschluß an die im Baugebiet erhaltene Streuobstwiese**

Die Erweiterung des vorhandenen Biotopes "Streuobstwiese" erhöht die ökologische Wirksamkeit und trägt zur Stabilisierung des Biotopes bei, da hierdurch die Gefahr vermindert wird, daß für bestimmte Tierarten die entsprechende Ausstattung d.h. die Arealgröße fehlt.

Die Streuobstwiesen haben außerdem eine kulturhistorische Bedeutung in der Ortsrandlage. Sie dienen als Verbindungselement zwischen dem bebauten Bereich und der freien Landschaft.

Die Streuobstwiesen bieten unentbehrliche Lebensräume für bedrohte Vogelarten sowie für Insekten aber auch für andere Tiergruppen. Zudem wird das Landschaftsbild durch dieses in bäuerlichen Kulturlandschaften ehemals typische Biotop aufgewertet.

### **12.4 Anlage von Hecken und Feldgehölzen**

Diese linearen Strukturen dienen als Trittsteinbiotop und Korridor, d.h. sie dienen dem Biotopverbund zwischen gleichen und/oder ähnlichen Biotoptypen. Hecken und Feldgehölze strukturieren zudem die Landschaft, was sich positiv sowohl auf das Landschaftsbild als auch den Erholungswert auswirkt. Hecken sind wichtige Lebensräume und Vernetzungsadern. Feldgehölze sind als Trittsteinbiotop eine gute Ergänzung zu Hecken im Biotopverbund. Die Artenvielfalt wird dadurch gefördert. Diese Vegetationselemente dienen außerdem dem Bodenschutz und wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

### 12.5 Feld- und Wiesenraine (Krautsäume)

Als zusätzliche Lebensstätte und Pufferzone gegenüber den Gehölzflächen stellt eine mehrere Meter breite Krautzone eine ökologisch sinnvolle Ergänzung dar.

Das Zusammenspiel zwischen Hecken und Rain trägt zur Erhöhung der Artenvielfalt positiv bei.

### 12.6 Extensivierte Ackerflächen - Grünland

Durch die geschlossene Grasdecke wird der Boden vor dem Austrocknen und vor Erosion geschützt. Diese Grünlandflächen sind wichtige Kaltluftproduzenten, d.h. sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Sie wirken als Ausgleich zu den durch die Bebauung vermehrt vorhandenen Abstrahlungsflächen (Temperaturerhöhung).

Durch die Umwandlung von Acker zu Grünland wird die Artenvielfalt erhöht. Diese artenreichen Grünlandflächen erhöhen auch die Erlebnisvielfalt für den Menschen, d.h. der Erholungswert der Landschaft wird gesteigert. Das heißt speziell in der Ortsrandlage ist dies für die Naherholung von Bedeutung. Diese Grünlandflächen, extensiv gepflegt und ohne Düngereintrag sind zusätzliche Pufferzonen für die integrierten und angrenzenden Kleinstrukturen, d.h. Hecken, Obstwiese, Krautsäume.

### 12.7 Gesamtwirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Grünlandflächen und das Netz von Kleinstrukturen (Hecken, Krautstreifen) tragen zur Biotopverbindung in Ost-West-Richtung, d.h. Verbindung zu vorhandenen Grünlandflächen mit ähnlichen Biotopstrukturen wesentlich bei. Deshalb sind sie auch in der festgesetzten örtlichen Lage besonders wertvoll. Alle genannten Maßnahmen gewährleisten die ökologische Wirksamkeit der einzelnen Struktur und die Erhöhung der Strukturvielfalt in dem Gebiet nur, wenn sie auf einer zusammenhängenden Fläche ausgeführt werden. Bei der Aufwertung einer großen zusammenhängenden Fläche ist die Summe der störanfälligen Randflächen gegenüber vieler Einzelflächen wesentlich geringer.

Bei der Anlage von räumlich verstreuten, d.h. satellitenartigen Einzelmaßnahmen besteht die Gefahr, daß Inselbiotope geschaffen werden. Die ökologische Wirkung dieser Biotope würde sich im Laufe der Zeit nur minimal entwickeln, da kein Inventar-austausch stattfinden kann.

Die gesamten Ausgleichsmaßnahmen, d.h. die Pflanzungen und Grünflächen innerhalb des Baugebietes und die angrenzenden außerhalb liegenden Ausgleichsmaßnahmen tragen zur Verbindung der Grünzonen im Innenbereich der Stadt Hochheim und auch zu den Biotopstrukturen im Außenbereich bei.

Diese Pflanzungen verbessern die Eingliederung des Neubaugebietes in die vorhandenen Strukturen, was sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt und somit auch den Erholungswert steigert.

Alle Ausgleichsmaßnahmen haben außerdem noch, insbesondere in ihrem Zusammenspiel, z.B. folgende Wohlfahrtswirkung:

- Erhöhung des Erlebnis- und Erholungswertes (Naherholung)
- Luftreinhaltung
- Kaltluftbildung
- Kleinklimaverbesserung
- Erosionsschutz
- Grundwasserreinhaltung und -neubildung
- Bodenschutz
- Ortsrandgestaltung
- Staubbindung



### 13. *EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG*

Nach dem Hessischen Naturschutzgesetz bedeutet die Bebauung im Planungsgebiet einen Eingriff in Natur- und Landschaft. Deshalb ist es notwendig, den Ausgleich bzw. den Ersatz z.B. in Form einer Berechnung bzw. Bilanzierung nachzuweisen.

#### 13.1 **Methodik**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde auf der Grundlage des von ICON-Ingenieure, Büro Leyser, bearbeiteten Bestandsplanes vom 22. Februar 1990 erstellt. Dieser Plan ist als Anlage 1 Bestandteil eines Auftrages des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz. In dieser Arbeit werden am Beispiel des Bebauungsplanes AM SCHÄNZCHEN II der Stadt Hochheim Entscheidungsparameter im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik in der Landschafts- und Bauleitplanung entwickelt.

Bilanziert wurden die Maßnahmen aus dem Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Teil 1 und Teil 2), erstellt von ICON-Ingenieuren für das Baugebiet AM SCHÄNZCHEN II.

In der von ICON-Ingenieure, Büro Leyser, erstellten Arbeit (1) wird davon ausgegangen, daß Ausgleichs- / bzw. Ersatzmaßnahmen auf benachbarten Flächen durchgeführt werden. Dabei ist es für die ökologische Bilanzierung unerheblich, ob die notwendigen Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches oder als Ersatzmaßnahmen außerhalb durchgeführt werden. Die in dieser gutachterlichen Arbeit bilanzierten Maßnahmen, inklusive der landschaftspflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des geplanten Baugebietes, reichen aus, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff bei maximaler Ausschöpfung der Festsetzungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die am Beispiel des Baugebietes AM SCHÄNZCHEN II durchgeführte methodische Arbeit für das Hessische Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, ist bei der Stadt Hochheim im Bedarfsfall einzusehen oder kann dort angefordert werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren mußten gemäß der aktuellen Rechtsprechung die außerhalb des eigentlichen Baugebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Dabei wurde auf die in der oben genannten gutachtlichen Arbeit vorgeschlagenen und in die Bilanzierung eingestellten Flächen zurückgegriffen.

Die Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft vom 17. Mai 1992 ist für die Bebauungsplanebene nicht unmittelbar anzuwenden, sie dient ausschließlich der Ermittlung der Ausgleichsabgabe im Baugenehmigungsverfahren. Sie kann jedoch zur Bilanzierung der Flächen, d.h. zur Ermittlung des Voreingriffszustandes und des Nacheingriffswertes hilfsweise als vergleichendes Verfahren eingesetzt werden. Über die Differenz der beiden Biotopwerte läßt sich eine Aussage zum Ausgleichszustand treffen.

Die Bilanz für den Geltungsbereich geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Der Bestandwert ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich aus der Summe aller Bestandwertigkeiten auf den einzelnen Grundstücken.



- Bei der Veränderung durch den Eingriff wird unterstellt, daß auf jedem Grundstück das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung auch ausgeschöpft wird. Damit wird der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximale Eingriff in die Bilanz eingestellt.
- Umgekehrt wird bei den Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen davon ausgegangen, daß jeweils nur das festgesetzte Minimum erfüllt wird.

Daraus ergibt sich eine für den gesamten Geltungsbereich ermittelte Biotopwertdifferenz.

### **13.2 Bilanzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Flächenermittlung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen.

Aufgegliedert wurden die Flächen in die verschiedenen Biotoptypen gemäß der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§6 Abs. 3 HeNatG)", die gleichfalls die Grundlage für die nachfolgende Berechnung war (in Kapitel 13.1 erläutert).

**FLÄCHENBILANZ**

**Bez.d.Maßnahme: Bebauungsplan/Landschaftsplan Nr. XXV "Am Schänzchen II",  
Stadt Hochheim**

**Blatt: 1**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp. 5	Sp.6

**Flächen innerhalb des zu bebauenden Bereiches****BESTAND:**

11.191 Acker, intensiv genutzt	13	57.000	741.000
09.150 Feldraine	36	700	25.200
11.211 Grabeland, Einzelgärten	14	4.600	64.400
06.320 Frischwiesen, intensiv genutzt	27	6.850	184.950
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	700	2.100
11.212 Kleingartenanlage, Kleintierzuchtgelände	19	13.850	263.150
03.110 Streuobstwiese, intensiv bewirtschaftet	32	2.600	83.200
09.130 Wiesenbrache	39	850	33.150
02.100 Gebüsch, trocken bis frisch, sauer	36	1.700	61.200
04.600 Feldgehölz, Baumhecke	56	2.350	131.600
10.610 Feldweg, bewachsen	21	1.150	24.150
10.540 Rasenpflaster, Rasengittersteine	7	750	5.250
09.250 Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung	42	3.500	147.000
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgarten	14	450	6.300
10.530 Schotterfläche	6	2.450	14.700
09.260 Streuobstwiese nach Verbuschung	56	7.700	431.200
09.120 Kurzlebige Ruderalflur	23	2.150	49.450
04.110 Einzelbaum * heimisch, standortgerecht, 50 Stück Durchmes- ser a'7 m	31	(1.925,0)	59.675

**FLÄCHENBILANZ****Bez.d.Maßnahme: Bebauungsplan/Landschaftsplan Nr. XXV "Am Schänzchen II",  
Stadt Hochheim****Blatt: 2**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp. 5	Sp.6

**PLANUNG:****Öffentliche Grünflächen:**

09.260 Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung	56		3.600		201.600
11.221 Öffentliche Grünanlagen und Straßenbegleitgrün (ohne Spielplatz)	14		8.735		122.290

**Spielplatz:**

10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3		100		300
10.530 Nicht versiegelte Sandflächen	6		350		2.100
11.221 Öffentliche Grünanlage	14		550		7.700

**Wohngebiet:**

10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3		20.365		61.095
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	10		6.780		67.800
10.720 Dachfläche begrünt mit 11.212 Gartennutzung (auf Gemeinschaftsgaragen)	19		3.800		72.200
10.510 Stark versiegelte Oberfläche, Asphalt	3		1.505		4.515
10.530 Nahezu versiegelte Flächen Pflaster	3		7.705		23.115
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten	14		15.620		218.680
11.223 Neuanlage, strukturreicher Hausgarten	20		15.620		312.400
05.342 Kleinspeicher Teiche	27		460		12.420
10.743 Fassadenbegrünung +	13		(135)		1.755

**Straßen und Wege (öffentlich)**

10.510 versiegelte Flächen, Asphalt und					
10.520 Pflaster	3		17.310		51.930
10.530 Schotter, Kies, Sandflächen	6		6.850		41.100

+ jeweils überschirmte Fläche, zusätzlich darunter liegender Biototyp. (A = L x 0,5 m)

**FLÄCHENBILANZ**

**Bez.d.Maßnahme: Bebauungsplan/Landschaftsplan Nr. XXV "Am Schänzchen II",  
Stadt Hochheim**

**Blatt: 3**

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp. 5	Sp.6

**Einzelbäume:**

04.110 heimische Bäume, *					
ca. 200 Stück, Durchmesser 3 m <sup>2</sup>	31		( 1.400 )		43.400
04.120 nicht heimische Bäume, *					
ca. 200 Stück, Durchmesser 3 m <sup>2</sup>	26		( 1.400 )		36.400
<b>Summen:</b>		<b>109.350</b>	<b>109.350</b>	<b>2.327.675</b>	<b>1.280.800</b>

**Biotopwertdifferenz:**

**Summen der Sp.5 minus Sp.6  
1.046.875**

**Biotopwertdifferenz:**

\*) Einzelbäume, die laut Richtlinie zu einer Aufwertung des darunter befindlichen Biotoptypes führen. Die Fläche der Kronentraufe ist nicht in der Summenbildung der Flächen enthalten.

Die geplante Baumaßnahme kann mit den im Baugebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Weitere Festsetzung innerhalb des Baugebietes sind nicht durchführbar, da diese zu keiner wesentlichen ökologischen Aufwertung mehr führen, und die zukünftigen Bauherrn bei der Grundstücksgestaltung zu sehr binden würden.

So sind angrenzende Flächen für den notwendigen Ausgleich in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und zu bilanzieren.

**FLÄCHENBILANZ**

**Bez.d.Maßnahme: Bebauungsplan/Landschaftsplan Nr. XXV "Am Schänzchen II",  
Stadt Hochheim**

**Blatt: 4**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp. 5	Sp.6

### Ausgleichsflächen im unbebauten Bereich

#### BESTAND:

11.212 Kleingartenanlage	19	6.320		120.080
11.191 Acker	13	30.330		394.290
06.910 Wiese (Fläche unter Pappeln)	21	765		16.065
15.530 Schotterfläche (Schrottplatz)	6	6.643		39.858
03.130 Streuobstwiese, extensiv	50	420		21.000
04.220 Baumgruppe, Pappeln *	28	(765)		21.420

#### PLANUNG:

02.400 Hecke, Gebüsch, heimisch	27		4.210		113.690
03.130 Streuobstwiese, extensiv	50		420		21.000
03.120 Streuobstwiese	31		4.820		149.420
09.150 Feldraine, Wiesenraine	36		2.655		95.580
09.210 ausdauernde Ruderalflur	39		4.810		187.590
06.310 Wiese, extensiv	44		5.290		232.760
04.210 Baumgruppe *	33		(765)		25.245
06.910 Wiese	21		765		16.065
09.130 Wiesenbrache	39		21.508		838.812
<b>Summen:</b>		<b>44.478</b>	<b>44.478</b>	<b>612.713</b>	<b>1.680.142</b>

**Biotopwertdifferenz:  
Summen der Sp.5 minus Sp.6  
1.067.429**

**Biotopwertdifferenz:**

\* Einzelbäume, die laut Richtlinie zu einer Aufwertung des darunter befindlichen Biototypes führen.  
Die Fläche der Kronentraufe ist nicht in der Summenbildung der Flächen erhalten.

### 13.3 Ergebnis

Die Bilanzierung bei analoger Anwendung der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HeNatG) ergibt somit nach dem Vergleich von Defizit aus dem direkten Baugebiet und dem Punktgewinn durch die Aufwertung der vorgesehenen Ausgleichsflächen im unbebauten Bereich folgendes Ergebnis:

Biotopwertüberschuß Ausgleichsflächen unbebauter Bereich	1.067.429
./.. Biotopwertdefizit innerhalb des Baugebietes	1.046.875
<hr/>	
<b>Biotopwertüberschuß im gesamten Geltungsbereich</b>	<b>20.554</b>

Somit kann durch die im Landschaftsplan innerhalb des Baugebietes vorgesehenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen (siehe Plan, Teil 1) zusammen mit den weiteren Ausgleichsflächen (siehe Plan, Teil 2) der Eingriff durch die Bebauung ausgeglichen werden.

Da bei der Bilanzierung von der maximalen Ausnutzung des Baugebietes ausgegangen wurde, stellt jede geringere Überbauung/Versiegelung bzw. freiwillige im Landschaftsplan nicht festgesetzte landschaftspflegerische/ grünordnerische Maßnahme innerhalb des Baugebietes eine relativ höhere gesamtökologische Wirkung aller Maßnahmen dar.

## 14. QUELLENVERZEICHNIS ZUM LANDSCHAFTSPLAN

1. **Leyser, Th.; Neugebauer, S.;**  
Entwicklung von quantitativen und qualitativen Entscheidungsparametern für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch Landschafts- und Bauleitplanung vorbereitet werden anhand des Vorhabens "Bebauungsplan Nr. XXV Am Schänzchen II" der Stadt Hochheim am Main" im Auftrag des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, Wiesbaden 1990.
  
2. **ICON-Ingenieure: Büro Leyser, Büro Präger:**  
"Landschaftlicher und städtebaulicher Rahmenplan, Hochheim Nord-West", Usingen/Idstein 1989
  
3. **BdB Handbuch, Teil V:**  
Gehölzsortimente und ihre Verwendung, Georg P. Kröger, Pinneberg, 1984
  
4. **Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz:**  
Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HeNatG).  
Wiesbaden, Mai 1992
  
5. **Stich, R.; Porger, K.-W.; Steinbach, G.; Jakob, A.:**  
"Stadtökologie in Bebauungsplänen", Bauverlag Wiesbaden; Berlin 1992.
  
6. **Aicher, K.; Leyser, Th.:**  
Biotopwertverfahren, im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz -Oberste Naturschutzbehörde, Frankfurt/Usingen, 1991
  
7. **Bergstedt, J.:**  
Handbuch Angewandter Biotopschutz, ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg/Lech, 1993
  
8. **Jedicke, E.:**  
Biotopverbund, Ulmer Verlag, Stuttgart, 1990

Hochheim, den 03.01.94 1994


Der Magistrat der  
Stadt Hochheim am Main


Planverfasser:

ICON Ingenieure  
Idstein, den 31.01.1994

  
.....  
Dipl.Ing. R.Präger

ICON Ingenieure  
Usingen, den 31.01.1994

  
.....  
Dipl.Ing. Th. Leyser

  
.....  
Simon  
(Erster Stadtrat)



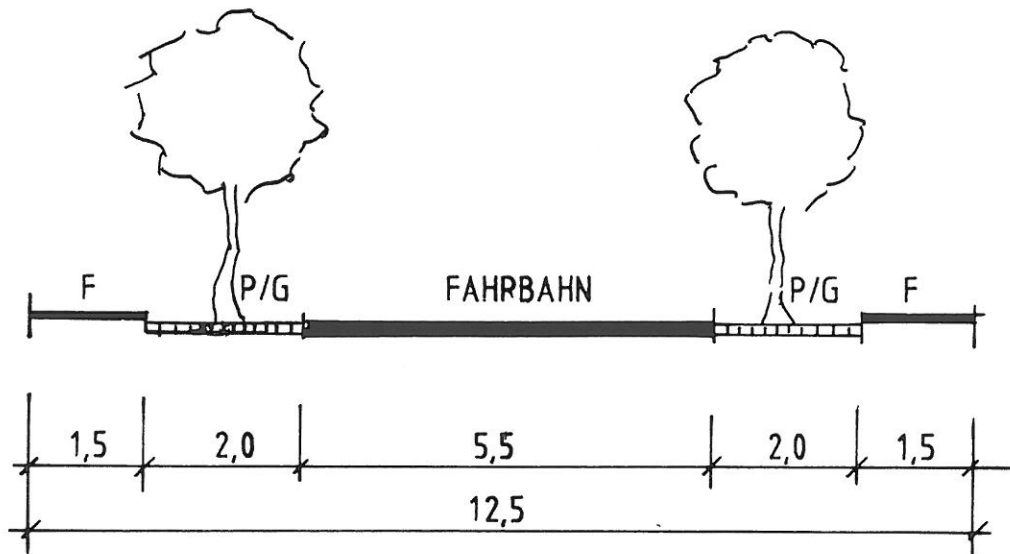
**BEBAUUNGSPLAN-NR. XXV  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPPLAN  
DER  
STADT HOCHHEIM AM MAIN  
"AM SCHÄNZCHEN II"**

**BEGRÜNDUNG**

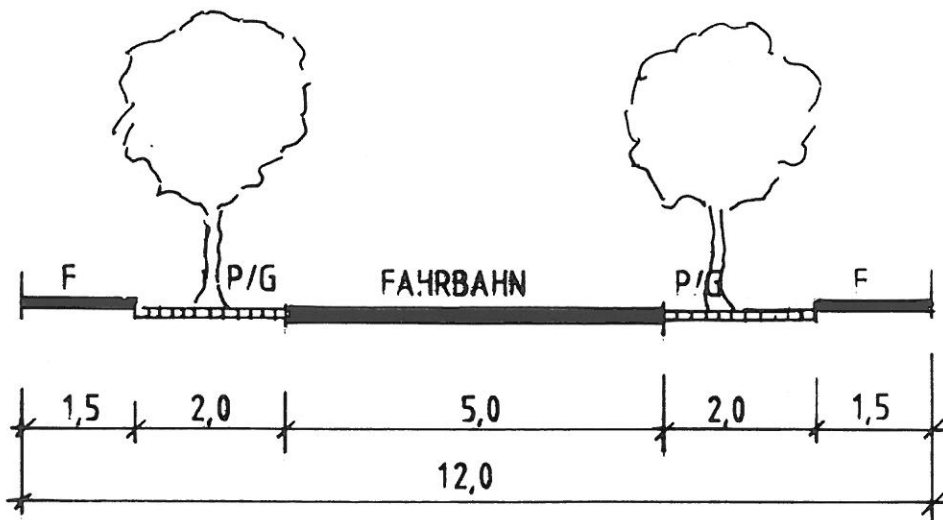
**ANHANG**

# BEBAUUNGSPLAN XXV SCHÄNZCHEN II REGELQUERSCHNITTE

SCHNITT A-A



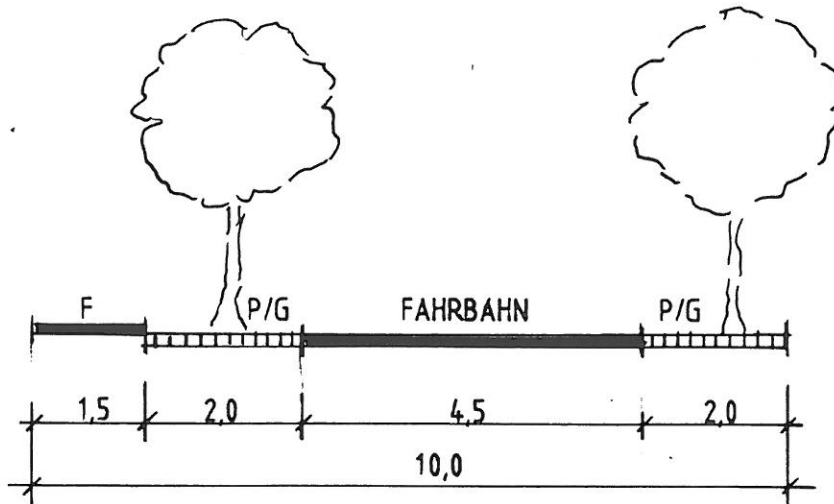
SCHNITT B-B



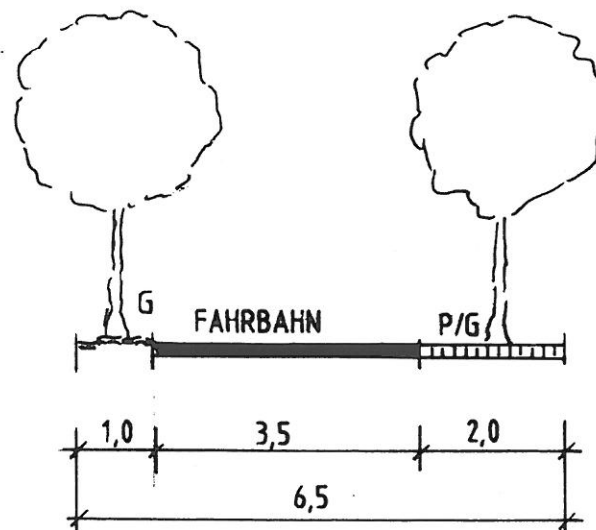
# BEBAUUNGSPLAN XXV SCHÄNZCHEN II

## REGELQUERSCHNITTE

SCHNITT C-C

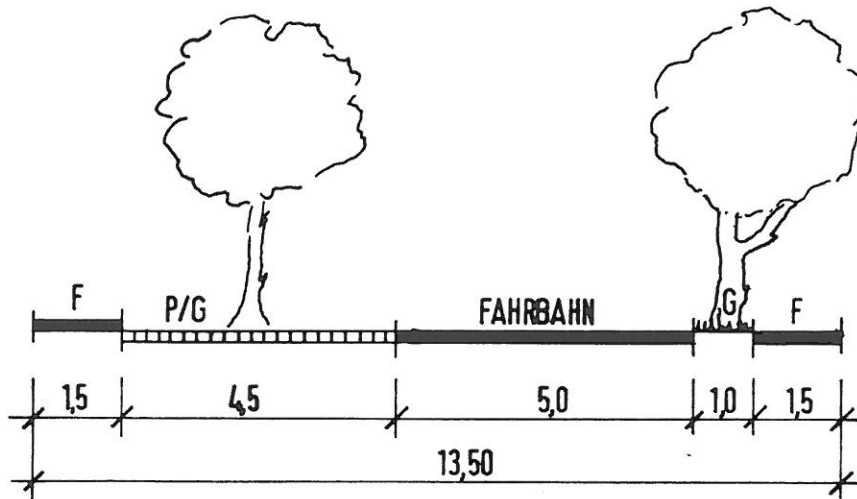


SCHNITT D-D

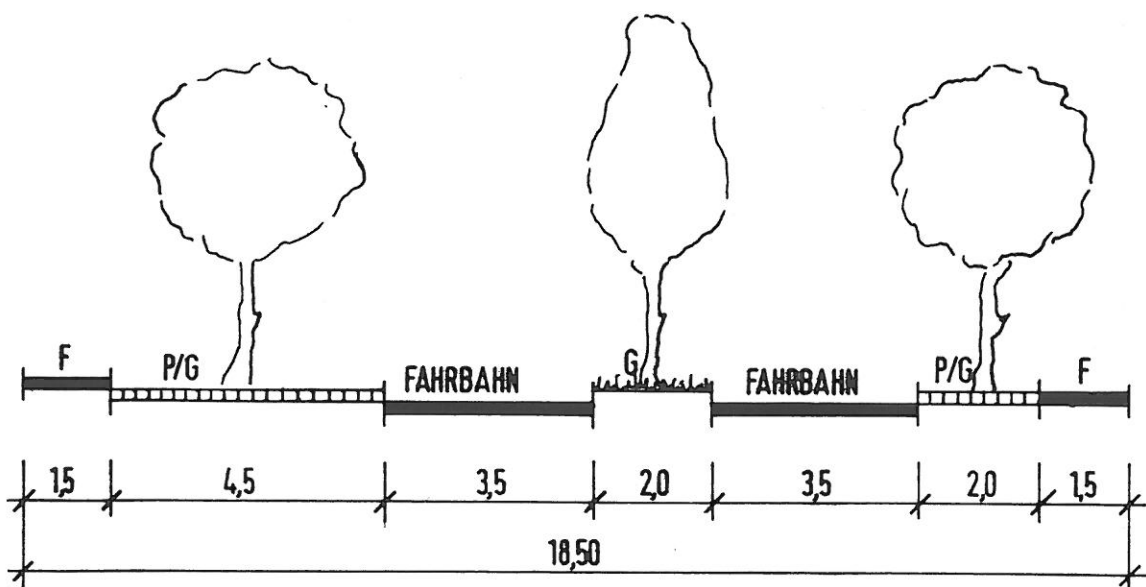


BEBAUUNGSPLAN XXV SCHÄNZCHEN II  
REGELQUERSCHNITTE

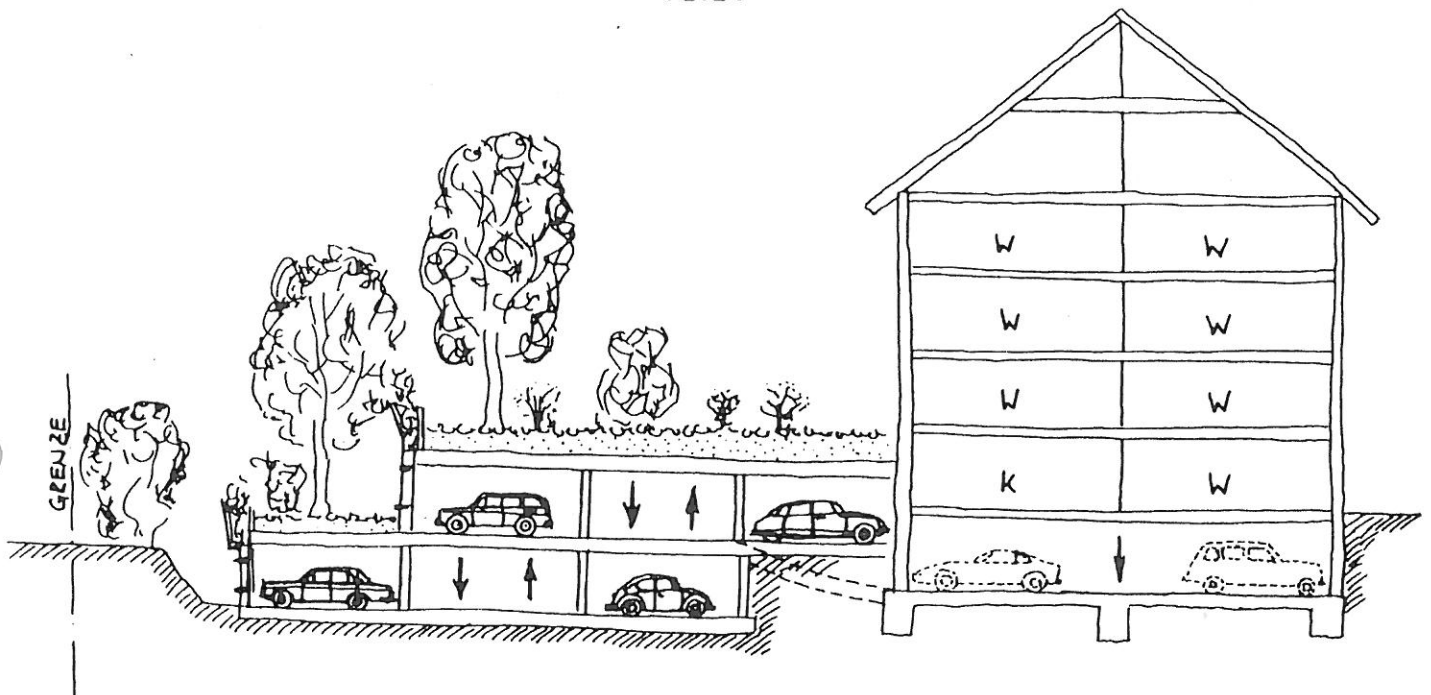
SCHNITT E-E



SCHNITT F-F



BEBAUUNGSPLAN XXV SCHÄNZCHEN II  
REGELQUERSCHNITTE  
TEIL 1



SCHEMASKIZZE  
ZU 2-GESCHOSSIGEN  
PARKDECKANLAGEN

M ~ 1:250