

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

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 (1) BAUGB
TEILBAUGEBIET NR. WA 23**

B E G R Ü N D U N G

Stand: 23. September 1997

1. Allgemeines

Für die Grundstücke der Gemarkung Hochheim am Main, Flur 45, Parzellen 603, 604 und 606 im Planbereich Nr. XXV "Schänzchen II" wurde im Plan ein gemeinsam zu nutzendes Parkdeck mit ca. 78 Stellplätzen vorgesehen. Durch die Lage des Parkdecks, teilweise unterhalb des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 606 (städtisches Eigentum) ergibt sich das Problem, daß eine abschnittsweise Bebauung eines Parkdecks ausscheidet und somit das Parkdeck nur in Verbindung mit der Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück erfolgen kann.

Eine Abkoppelung des Parkdecks vom Wohngebäude verbessert die Wohnsituation des Wohngebäudes auf dem Grundstück 606 und bietet die Möglichkeit, eine größere Anzahl von Stellplätzen als bisher vorgesehen, zu errichten, die den Stellplatznachweis für die Objekte wesentlich erleichtert.

2. Bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. XXV "Schänzchen II" ist seit dem 7.10.1994 in Kraft getreten.

3. Bestand

In der zu überplanenden Fläche ist die Umlegung durchgeführt, die Grenzsteine sind gesetzt.

Die Fläche wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

4. Erschließung und Versorgung

4.1 Verkehr

Zur Zeit werden die Erschließungsstraßen als Baustraßen hergestellt. Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserleitungen sind verlegt. Die Gasleitungen sind in den Erschließungsstraßen für das Grundstück ebenfalls verlegt.

5. Altlasten

Es sind keine Altlasten vorhanden.

6. Städtebauliche Entwicklung

Das Teilbaugebiet WA 23 ist als allgemeines Wohngebiet (WA), dreigeschossig zwingend, als geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Abweichend von der Bau NVO § 17 Geschoßflächenzahl 1,0.

Die Ausweisung wurde gegenüber der Ursprungsfassung nicht verändert.

- 7. Stellplätze und Garagen**
Entlang der Wegparzelle 607 sind auf dem Grundstück Parzelle 606 private Stellplätze ausgewiesen.
Die Zufahrt für die 2 - 3 geschossige Gemeinschafts-Parkanlage erfolgt ausschließlich über die Geschwister-Scholl-Straße (Planstraße A).
Die Parkanlage ist als Gemeinschaftsanlage für die Teilbauflächen WA 21 - WA 23 vorgesehen.
Die Parkanlage ist als offenes Gebäude zu konzipieren und ist einzugrün.
- 8. Schallschutzmaßnahmen**
Parallel zur Nordenstädter Straße wurde auf die gesamte Länge des Baugebietes "Schänzchen II" aufgrund eines Schallschutzgutachtens eine begrünte Lärmschutzwand eingeplant.
Die Wandhöhe beträgt 2,0 m.

Entlang der Nordenstädter Straße sind als flankierende Maßnahmen Schallschutzfenster der Klasse II ab 1. OG (einschließlich) für das Gebäude zwingend vorgeschrieben.
- 9. Container-Flächen für Recycling-Material**
Südlich der Geschwister-Scholl-Straße (Planstraße A) ist neben der Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftsgaragenanlage eine Containerfläche ausgewiesen.

Die Containerstellplätze sind so angeordnet, daß eine Abschirmung und Eingrünung möglich ist.
- 10. Grünordnungsmaßnahmen**
Die für das Gesamtbaugebiet "Schänzchen II" festgesetzten, landschaftlichen Maßnahmen bleiben auch für das Teilbaugebiet WA 23 unverändert erhalten.
- 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
11.1 Überarbeitung des in den Bebauungsplan integrierten Landschaftsplanes
Die Grundzüge und Inhalte des Landschaftsplanes sind für den Bereich der vereinfachten Änderung unberührt geblieben. Einzelfestsetzungen wurden sinngemäß übernommen. So ist insbesondere der Grünzug entlang der Nordenstädter Straße in seinen Festsetzungen vollständig erhalten geblieben.
Die geringfügige Verschwenkung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Richtung Planstraße A ändert nichts an der Qualität noch Quantität der Festsetzung selbst.

Im südlichen Bereich des Baufeldes WA 23 wurde die Zahl der oberirdischen Stellplätze erhöht, entsprechend auch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen. Mindestens für vier Stellplätze ist ein Hochstamm zur Anpflanzung festgesetzt.

In dem Bereich der vereinfachten Änderung sind nunmehr 18 Bäume festgesetzt worden gegenüber bisher 10 Stück.
Alle anderen Festsetzungen, auch die textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

11.2 **Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die im Kapitel 10 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Grundsätze der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung sind auch bei der vereinfachten Änderung in vollem Umfang beachtet worden.

Die veränderte Begrenzung der überbaubaren Fläche für das WA 23 führt zu einer Flächenreduzierung beim Biototyp 10.710 "Dachfläche, nicht begrünt", um ca. 20 qm. Hinzu kommen rund 880 qm extensiv zu begrünende Dachfläche des Biototyps 10.720 auf der neu konzipierten Parkpalette.

Im Gegenzug entfällt der bisherige Anteil der Tiefgarage von 690 qm als Biototyp 10.720 "Dachfläche begrünt" mit Biototyp 11.212 "Gartennutzung" (auf Gemeinschaftsgaragen). Für die kürzer ausfallende Zufahrt entfallen 130 qm des Biototyps 10.530 "nahezu versiegelte Flächen, Pflaster". Im gleichen Biototyp 10.530 kommen allerdings die 7 zusätzlich geplanten Stellplätze mit rd. 70 qm hinzu.

Die Zahl der Einzelbäume (Biototyp 04.110) erhöht sich um 8 Stück. Die korrigierte Bilanz (Seiten 30 und 31 der Begründung zum Bebauungsplans) ist für den Bereich der vereinfachten Änderung diesen Erläuterungen als Anlage beigefügt.

Insgesamt läßt sich feststellen, daß die im Teilbereich WA 23 maximal neu zu überbauende Gesamtfläche mit ca. 1.852 qm um rd. 100 qm größer ist, als es nach den bisherigen Festsetzungen möglich gewesen wäre.

Die Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wirft einen neuen Biotopwertüberschuß im gesamten Geltungsbereich von noch 17.710 Punkten aus - vergleiche geänderte Seite 33 der Begründung in der Anlage.

Somit können die durch die vereinfachte Änderung Teilbereich WA 23 nur geringfügig erhöhten Eingriffsmöglichkeiten durch die bisher schon im Gesamtbebauungsplan enthaltenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. (siehe Anlage)

12. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Gesamtbebauungsplan "Schänzchen II" bleiben unverändert auch für das Teilbaugebiet WA 23 bestehen.

Hochheim am Main, den

Idstein, den 23.09.97

Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main

Planverfasser:
ICON Architekten + Ingenieure

R. Präger

.....
Dipl.Ing. R. Präger

FLÄCHENBILANZ

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

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) 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	9.890	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	20.335	61.005
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	10	7.660	76.600
10.720 Dachfläche begrünt mit 11.212 Gartennutzung (auf Gemeinschaftsgaragen)	19	3.110	59.090
10.510 Stark versiegelte Oberfläche, Asphalt	3	1.505	4.515
10.530 Nahezu versiegelte Flächen Pflaster	3	7.645	22.935
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten	14	15.620	218.680
11.223 Neuanlage, struktureicher 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**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) 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. 208 Stück, Durchmesser 3 m ²	31		(1.400)		45.136
04.120 nicht heimische Bäume, *					
ca. 200 Stück, Durchmesser 3 m ²	26		(1.400)		36.400
Summen:		109.350	109.350	2.327.675	1.277.956

Biotopwertdifferenz:

Summen der Sp.5 minus Sp.6 **1.049.719**

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