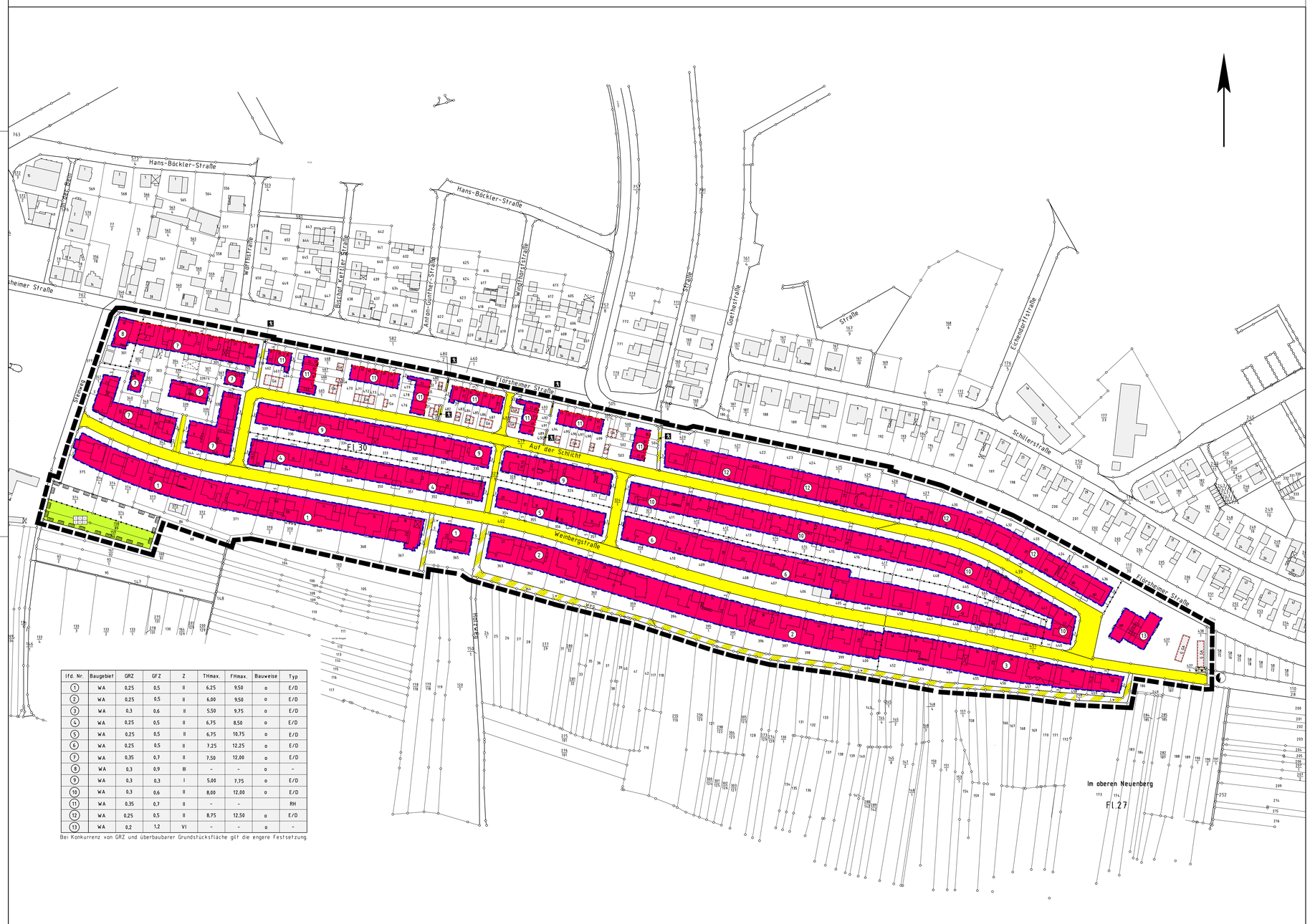
# Stadt Hochheim am Main, Stt. Hochheim

# Bebauungsplan Nr. XXXV "Weinbergstraße / Auf der Schlicht"




| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | THmax. | FHmax. | Bauweise | Typ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | WA | 0,25 | 0,5 | II | 6,25 | 9,50 | o | E/D |
| (2) | WA | 0,25 | 0,5 | II | 6,00 | 9,50 | o | E/D |
| (3) | WA | 0,3 | 0,6 | II | 5,50 | 9,75 | o | E/D |
| (4) | WA | 0,25 | 0,5 | II | 6,75 | 8,50 | o | E/D |
| (5) | WA | 0,25 | 0,5 | II | 6,75 | 10,75 | o | E/D |
| (6) | WA | 0,25 | 0,5 | II | 7,25 | 12,25 | o | E/D |
| (7) | WA | 0,35 | 0,7 | II | 7,50 | 12,00 | o | E/D |
| (8) | WA | 0,3 | 0,9 | III | - | - | o | - |
| (9) | WA | 0,3 | 0,3 | I | 5,00 | 7,75 | o | E/D |
| (10) | WA | 0,3 | 0,6 | II | 8,00 | 12,00 | o | E/D |
| (11) | WA | 0,35 | 0,7 | II | - | - | | RH |
| (12) | WA | 0,25 | 0,5 | II | 8,75 | 12,50 | o | E/D |
| (13) | WA | 0,2 | 1,2 | VI | - | - | o | - |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 26.11.2001 (BGBl I Nr. 61, S. 3138-3187),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)

## 1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Fl. 30 Flurnummer
1.1.3 Polygonpunkt
1.1.4 333 Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
1.2.2.1 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.2.2.4 Fhmax. Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, siehe auch textliche Festsetzung 2.0.1
1.2.2.5 Thmax. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante laufgehendes Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut siehe auch textliche Festsetzung 2.0.2
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)
1.2.3.1 o offene Bauweise
1.2.3.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3 RH nur Reihenhäuser zulässig
1.2.3.4 Baugrenze
1.2.3.4.1 überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß §§ 12 u. 14 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig) vgl. Textliche Festsetzung 2.4
1.2.3.5 Baulinie
1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.3.1 Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.3.2 Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1)12 u. 14 BauGB)
1.2.5.1 Elektrizität
1.2.6 Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
1.2.6.1 Zweckbestimmung: Grabland
1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)
1.2.7.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet
1.2.8 Sonstige Planzeichen
1.2.8.1.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
Ga Garagen
G Ga Gemeinschaftsgaragen
1.2.8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.9 Sonstige Darstellungen
1.2.9.1 Vernaftung (verbindlich)
1.2.9.2 Gebäude (Bestand)

Bäume 2.Ordnung

| | | |
|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Sorbus aucuparia* | - | Vogelbeere |
| Crataegus laevigata | - | Rot-Dorn |
| Paulownia tomentosa | - | Blauglockenbaum |

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

| | | |
|---|---|---|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Crataegus monogyna und laevigata | - | Weißdorn |
| Euonymus europaea | - | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Rubus fruticosus agg. | - | Brombeere |
| Sambucus nigra | - | Schw. Holunder |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |

Kletterpflanzen

| | | |
|---|---|---|
| Clematis vitalba | - | Gem. Waldrebe |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Humulus lupulus | - | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - | Geißblatt |
| Parthenocissus "Veitchii" | - | Wilder Wein |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

## 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (HBO) (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO:

3.1.1 Dachform:
Zulässig sind Satteldach, Walm- und Flachdächer.

3.1.2 Dachfarbe:
Zur Dacheindeckung sind rote (hellrot bis dunkelrot sowie rotbraun) und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen und begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig.

## 4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Die Flurstücke 374/3, 374/6, 158/9 und 159/90 liegen im Landschaftsschutzgebiet Hess. Mainauen.

4.2 Im Geltungsbereich befinden sich erdverlegte Gasniederdruckleitungen der mainova.
Die Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden. Bestandspläne unter http://www.mainova.de/geschaeftskunden/3305.jsp

## Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.05.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.05.2003 in der Hochheimer Zeitung.

Siegel der Stadt

Hochheim am Main, den __.__.____

Munck, Bürgermeisterin

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.09.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 13.10.2003 bis 24.10.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.10.2003 vorgestellt.

Siegel der Stadt

Hochheim am Main, den __.__.____

Munck, Bürgermeisterin

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.05.2004 bis 18.06.2004 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.05.2004 in der Hochheimer Zeitung.

Siegel der Stadt

Hochheim am Main, den __.__.____

Munck, Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:
Der Planentwurf wurde am 02.09.2004 als Satzung beschlossen.

Siegel der Stadt

Hochheim am Main, den __.__.____

Munck, Bürgermeisterin

5. Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Hochheim am Main, den __.__.____

Munck, Bürgermeisterin

6. Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom __.__.____ übereinstimmen.

Katasteramt
Im Auftrag

Hofheim am Taunus, den __.__.____

Siegel

Lehr
Vermessungsdirektor

## 2 Textliche Feststsetzungen BauGB/BauNVO

2.0 Gemäß § 9(1)1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:

2.0.1 Max. Firsthöhe: Gemessen in m ab Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße).

2.0.2 Max. Traufhöhe: Gemessen in m ab Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.

2.1 Gemäß §§ 9(1)1 i.V.m. mit § 9(1)15 BauGB und § 9(4) i.V.m. § 2(1) HBO gilt für Grünflächen, Zweckbestimmung Grabland:
Im Bereich der Grünflächen Zweckbestimmung Grabland wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 HBO nicht zulässig ist. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

2.2 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. mit § 9(1)20 BauGB gilt für das Allg. Wohngebiet 1:
Die Flurstücke 374/3 und 374/6 liegen im Landschaftsschutzgebiet Hess. Mainauen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf diesen Grundstücken nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
Die nach § 4(3) BauNVO innerhalb eines Allg. Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.4 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16(2) und (6) BauNVO gilt für das WA 9:
Abweichend (ausnahmsweise) wird für die Zahl der Vollgeschosse (I) festgesetzt, dass ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist, und wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

2.5 Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO gilt für Garagen- oder Carport**neubauten**:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carport), die neu errichtet werden, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Stauraum (Zu- und Abfahrt) von mindestens 5 m, gemessen ab Straßenraumbegrenzungslinie, einzuhalten ist. Auf einen Stauraum (Zu- und Abfahrt) von 5m bei in Wohnhäuser integrierten Garagen kann verzichtet werden. Die Festsetzung 2.5 gilt nicht für die Allg. Wohngebiete 11 und 13.

2.6 Gemäß § 9(1)6 BauGB gilt für die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden:
Allg. Wohngebiet 2, 3, 4, 9 und 11: Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
Allg. Wohngebiet 1 und 6: Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
Allg. Wohngebiet 5 und 10: Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

2.7 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9(1)20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1)25a BauGB:

2.7.1 Bei der **Neuanlage** von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind diese auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

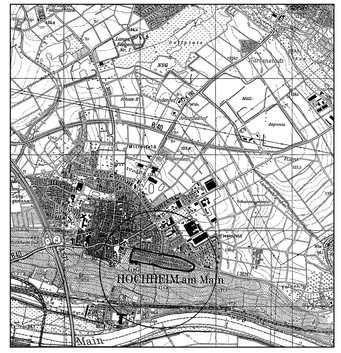
2.8 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 26 HENatG gilt für die Grünbestände im besiedelten Bereich:
Prägende Nadel- und Laubbäume (Stammumfang 1m in 1m Höhe) bzw. Gehölze sind im gesamten Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Die Beseitigung bedarf der Genehmigung durch die Stadt, abgängige Bäume und Sträucher sind gemäß Artenauswahl 2.9 zu ersetzen.

2.9 Artenauswahl für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken im Plangebiet:

Bäume 1.Ordnung

| | | |
|---|---|---|
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - | Rotbuche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Juglans regia | - | Walnuß |

**Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)**




Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Hochheim am Main, Stt. Hochheim
Bebauungsplan Nr. XXXV
"Weinbergstraße / Auf der Schlicht"
Satzung

| | |
|---|---|
| Stand: | 19.02.2004 |
| | 01.04.2004 |
| | 02.09.2004 |
| Bearbeiter: | M. Wolf |
| CAD: | Schneider / Beil |
| Plangröße: | 135 x 82 cm |
| Maßstab: | 1 : 1000 |