



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

**1 Zeichenerklärung**

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Flurstücknummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.5	geplante Grundstücksgrenzen gemäß Flurbereinigung mit Flurstücknummer
1.2	Planzonen
1.2.1	Umpengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.1.1	Zweckbestimmung: Laubwald, vgl. Festsetzung 2.1.1.1
1.2.1.2	Zweckbestimmung: Biotopkomplex aus Grünland, Extensivacker, Ruderalfluren, Hecken und Stillgewässer, vgl. Festsetzung 2.1.1.2
1.2.1.3	Zweckbestimmung: Biotopkomplex aus Extensivwiese, Geröllfläche, Brache, Hecke, vgl. Festsetzung 2.1.1.3
1.2.2	Sonstige Planzonen
1.2.2.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.3	Sonstige Darstellungen
1.2.3.1	Ökotopte der Stadt Hochheim
1.2.3.2	Bombentrichter (Lage unverbindlich)
1.2.4	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.4.1	Gasthochdruckleitung mit Schutzstreifen (NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH) (Nicht eingemessen)
1.2.4.2	Ferngasleitung mit 14 m breitem Schutzstreifen (PLEDoc GmbH, nicht eingemessen)

**2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Flurbereich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:

2.1.1 Nachfolgende Ökotoptomaßnahmen der Stadt Hochheim werden als Ausgleich für die Eingriffe im Rahmen der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete und Erschließungsstraßen festgesetzt. Siehe auch 2.2.

2.1.1.1 Plankarte 2, Gemarkung Hochheim, Flur 54, „Aufforstung am Käsbach“  
 Entwicklungsziel: Laubwald  
 Maßnahme: Eichenaufforstung

2.1.1.2 Plankarte 3, Gemarkung Hochheim, Flur 34, „Gleisdreieck“  
 Entwicklungsziel: Biotopkomplex aus Grünland, Extensivacker, Ruderalfluren, Hecken und Stillgewässer  
 Maßnahme: Grünland-Einsaat, Anlage Teich und Trockenbiotop

2.1.1.3 Plankarte 4, Gemarkung Massenheim, Flur 37, „Östflanke Deponie“  
 Entwicklungsziel: Biotopkomplex aus Extensivwiese, Geröllfläche, Brache, Hecke  
 Maßnahme: Grünland-Einsaat, Hecken- und Baumpflanzungen

2.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Zusätzlich zu den unter 2.6 und 2.7 aufgeführten Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft insgesamt 1.717.770 Ökopunkte aus den nachfolgend genannten Maßnahmen des Ökotoptes der Stadt Hochheim zugeordnet:

a) Aufforstungsfläche am Käsbach, Maßnahme: Anlage eines Hainbuchen-Eichen-Mischwaldes, zugeordnete Punktzahl: 279.564 Punkte

b) Ausgleichsfläche „Gleisdreieck“ (Biotopentwicklungskonzept), Maßnahmen: Extensivgrünland, Erweiterung eines Feuchtwiesens („Kammwieschen“), Modellierung eines Trockenhügels, Gehölzpflanzungen, zugeordnete Punktzahl: 263.284 Punkte

c) Ausgleichsfläche Ostflanke an der Deponie, Maßnahmen: Ruderalfluren, Geröllstrukturen, Sukzession, Streuobstwiese, zugeordnete Punktzahl: 1.174.922 Punkte

Von den insgesamt zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (2.6, 2.7 und o.g. Ökotoptomaßnahmen) entfällt ein Anteil von 14 % auf die kürftigen Eingriffe im Industriegebiet (GI), von 54 % auf die kürftigen Eingriffe in den Gewerbegebieten (GE), von 12 % auf die kürftigen Eingriffe im Mischgebiet (MI) und von 20 % auf die kürftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

**Hinweis:**  
 Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplans benötigte Anteil der in Plankarte 3 dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird dem städtischen Ökotopte zugeordnet (352.675 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil an der Maßnahme von 12.966 m<sup>2</sup>, welcher in Plankarte 3 entsprechend dargestellt bzw. abgegrenzt ist.

