

# **Bebauungsplan Nr. 11**

**„Friedensstraße und Gartenstraße“  
- 1. Änderung -**

im Stadtteil Massenheim der Stadt Hochheim am Main

**Begründung zur 1. Änderung**

**Bearbeitung:**

**Dr.-Ing. Jürgen Riehl**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen  
Stadtplaner der Ingenieurkammer Hessen

**Rüdesheimer Straße 45**

**65239 Hochheim am Main**

**Tel.: 06146 - 8250-0 Fax: 06146 – 8250 – 20**

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Friedensstraße und Gartenstraße“ im Stadtteil Massenheim der Stadt Hochheim am Main

## 1. Ausgangslage

### Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat am 21.1.1982 den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Friedensstraße und Gartenstraße“ beschlossen. Am 12.2.1983 hat er Rechtskraft erlangt.

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemarkung Massenheim zwischen Wickerer Straße, Friedensstraße, Gartenstraße und Neugasse und umfasst die südliche Hälfte dieses Baublocks. Der Geltungsbereich entspricht innerhalb des Baublocks der Abgrenzung der im heute geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und folgte damals der Begrenzung des Dorferneuerungsprogramms des damaligen Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus öffentlichem und privatem Interesse. Der Planungsbereich konnte nur in dem Ordnungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des damaligen § 30 des Baugesetzbuches einer Bebauung zugeführt werden, die den Zulässigkeitsrahmen des § 34 des damaligen Baugesetzbuches gesprengt hätte. („Der Bebauungsplan soll mit seinen verschiedensten Festsetzungen, der Eigenart des Gebietes entsprechend, einseitigen Tendenzen in der Bevölkerungsstruktur entgegenwirken und zu diesem Zwecke unter Beibehaltung zulässiger, mit der Wohnnutzung vereinbarer Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen – wie Schank- und Speisewirtschaften vorwiegend Wohnnutzung erhalten und fortentwickeln.“ Zitat aus der damaligen Begründung des Bebauungsplanes)

Für das Plangebiet lag bis dahin kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet lag nach den Darstellungen des RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) im Siedlungsflächenbestand. Der Bebauungsplan unterstützte das Entwicklungsziel des RROP, der Zersiedlung der Landschaft im Mittelbereich Flörsheim/Hochheim entgegenzuwirken.

Ein Flächennutzungsplan bestand damals nicht. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden dringende Gründe gemäß dem damaligen § 8 (4) des Baugesetzbuches angeführt (Zitat: „.... Bebauungsplanerstellung vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes .... ist dringend erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich unter Wahrung des Ortsbildes zu sichern bzw. herbeizuführen.“)

Die Festsetzung der Baufenster orientierte sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Für den Bereich, der für eine Neubebauung vorgesehen war, wurde durch maßstäbliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine dem

Ortsbild gerechte Bebauung garantiert.

Zielsetzung war eine geordnete Erhaltung und Verdichtung der Bebauung innerhalb dieses Baublocks mit Wohnbebauung. Zu diesem Zweck wurden folgende Festlegungen getroffen: allgemeines Wohngebiet [WA], zwingend zweigeschossige Bebauung [II] im Teilgebiet II und zwingend eingeschossige Bauweise [I] im Teilgebiet I, offene Bauweise [o], Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 im Teilgebiet II bzw. Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,5 im Teilgebiet I.

Im Teilgebiet II sind keine Drenpel zulässig, im Teilgebiet I sind Drenpel bis zu 0,80 m zulässig.

Als Dachformen sind Flachdächer unzulässig und die Dachneigung muss 35 – 45° betragen.

#### Erschließung und Bodenordnung:

Das Plangebiet war und ist heute noch von vorhandenen Verkehrsflächen umschlossen. Zur verkehrlichen Erschließung des Innenbereiches wurde eine Flächen sparende innere Erschließungsfläche vorgesehen. Diese wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine bodenordnerische Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgte nicht. Es wurde zwar eine „Grenzregulierung der Parzellen 224/1, 225/1, 374/221 und 342/220“ empfohlen, doch diese ist bis heute nicht erfolgt. Die Parzellen blieben unverändert bzw. wurden durch Eigeninitiative der Bebauung angepasst. Insbesondere die Parzellierung der privaten Verkehrsfläche erfolgte nicht.

Die Entwässerung war über den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Friedensstraße vorgesehen. Die Wasser- und Stromversorgung war gesichert.

#### Baugeschehen:

Inzwischen sind z.B. auf den Parzellen 228/4 + 228/5, 228/7 und 231/3 + 231/4 sowie 231/5 neue Gebäude entstanden.

#### Ausnahmen:

Für die Parzellen 218/2 und 218/3 wurde auf Wunsch der Eigentümer auf eine Festlegung von Baufenstern verzichtet. Der Bereich sollte dauerhaft als Garten genutzt werden und wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **2. Gründe und Zielvorstellungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**

Im Zuge von bevorstehenden bzw. teilweise bereits erfolgten Veränderungen im Eigentum der o.g. Parzellen 218/2 und 218/3 wurde der Wunsch geäußert, auch für diese Parzellen eine „zurückliegende Bebauung“ in gleichem Maße wie innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 zu ermöglichen.

Die Beurteilung einer Bebauung in diesem Bereich nach § 34 BauGB scheidet durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 aus. Gleichwohl wäre eine Bebauung in dem Maße, in dem sie die nachfolgend dargestellten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 definieren, bei einer reinen Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Die Beurteilung der gewünschten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 durch ein Abweichungs- oder Befreiungsverfahren ist nicht möglich.

Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main am 15.7.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Friedensstraße und Gartenstraße“ - 1. Änderung - mit dem Ziel beschlossen, die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung eines bislang als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Bereiches zu ermöglichen.

Der vorhandenen Bebauungsplan Nr. 11 sieht bereits eine Bebauung im Kern des Baublocks zwischen Gartenstraße, Neugasse, Wickerer Straße und Friedensstraße vor. Die beigefügte Flurkarte zeigt z.B. Bauungen auf den Flurstücken 228/4 und 228/5, dem Flurstück 228/7 und den Flurstücken 231/4 und 231/5. Die Erschließung erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte private Verkehrsfläche. Diese Fläche ist nicht separat parzelliert.

Die nun vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes soll auch im Bereich der Parzellen 218/3 und 218/6 eine „zurückliegende Bebauung“ ermöglichen.

Der Vorentwurf des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 sah auch auf dem jetzt zu überplanenden Grundstück eine Bebauung vor, die lediglich auf Anregung der damaligen Eigentümer aus dem Plan genommen wurde. Die Bebauung wurde damals als städtebaulich verträglich eingestuft und soll durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nun nachträglich ermöglicht werden.

Heute lässt sich die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht wie folgt beurteilen:

Nach § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

In § 1 BauGB sind weitere Grundsätze der Bauleitplanung festgelegt, wie z.B. in §1, Abs. 5, Satz 2 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ... , die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung Kosten sparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung, ...“

Auch § 1a nennt in Abs. 1 wesentliche Grundsätze: „Mit Grund und Boden soll

sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das beplante Gebiet liegt innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes. In dem Entwurf zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war bereits die Festlegung eines Baufensters ähnlich dem nun geplanten vorgesehen. Darüber hinaus ist die nun beplante Fläche nach wie vor im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt daher im öffentlichen Interesse die o.g. Ziele: Kosten sparendes Bauen (geringe Erschließungskosten), Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (geordnete Verdichtung im Sinne des vorhandenen Bebauungsplanes), sparsamer Umgang mit Grund- und Boden (Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung) und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch kostengünstiges Bauen.

Die Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung findet aus o.g. Gründen derzeit an vielen Stellen in Hochheim und Massenheim statt. Könnte ein solches Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, wäre es in aller Regel auch zu genehmigen.

Bei Beurteilung des öffentlichen Interesses ist insbesondere auch § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitplanung kann demnach durchaus private Interessen berücksichtigen, diese dürfen jedoch dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen.

Dies ist hinsichtlich der vorliegenden Planung in keiner Weise festzustellen. Privates und öffentliches Interesse ergänzen sich bzw. werden gegeneinander abgewogen. Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Baugesetzbuches.

### **3. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde so gewählt, dass der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes nicht nach Außen ausgeweitet werden musste. Die Abgrenzung nach Norden entspricht auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Daher wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung auf die Parzellen begrenzt, die tatsächlich von der Veränderung betroffen sind. Dies sind die Parzellen 218/3 und 218/6, 227/2 und 227/3 sowie 228/6.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurden zwei Teilgebiete festgelegt, die an der südlichen Grenze der Parzellen 218/3 und 218/6 voneinander getrennt sind.

Das Teilgebiet 1 beinhaltet die eigentliche Neuregelung, d.h. die Definition des neuen Baufensters. Die übrigen Festsetzungen - insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung - entsprechen weitgehend den Festsetzungen im Teilgebiet I des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 11.

Das Teilgebiet 2 der 1. Änderung übernimmt weitgehend die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Bereich, neu ist hier die Festlegung einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 218/3, 218/6 und 228/6 belastet ist.

Diese Grunddienstbarkeit ist bereits zwischen den Eigentümern notariell vereinbart und dient der verkehrlichen Erschließung des neuen Baufensters im Teilgebiet 1.

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt durch die öffentlichen Straßen Friedensstraße und Gartenstraße und die darin enthaltenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Für das in dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit 1 gekennzeichnete Baufenster ist die Zuwegung über die Parzelle 227/2 vorgesehen. Hierzu ist im Bebauungsplan die Begründung eines Geh- und Fahrrechtes vorgesehen (s. auch unter 3.).

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen soll über die Parzelle 218/5 erfolgen. Hierzu ist in dem Grundstückskaufvertrag der Parzelle 218/5 eine Grunddienstbarkeit vereinbart worden.

Notwendige Ergänzungen der Erschließungsanlagen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränken sich auf die Erstellung neuer Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgung.

Die Dimensionierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Neugasse und der Gartenstraße sollte für den zusätzlichen Bedarf (maximal 2 Wohnungen) ausreichen.

#### **5. Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11**

Grundsätzlich werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen und im Sinne des bestehenden Bebauungsplanes erweitert.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Teilgebiet 1 wird ein Baufenster mit einer Größe von ca. 11,90 m mal 18,50 m festgelegt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. In Relation zu den Parzellen 218/3, 218/6 und 228/6 mit einer Summe von ca. 716 m<sup>2</sup> ergibt sich hieraus eine theoretische GRZ von 0,31

(s. unten).

(Das Baufenster orientiert sich an den west-, süd- und östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 218/3 und 218/6 mit jeweils 3,00 m bzw. 6,00 m Abstand und dehnt sich ca. 18,50 m nach Norden aus.)

- Weiterhin werden im Teilgebiet 1 zwei Flächen für Stellplätze bzw. Stellplätze oder Garagen festgelegt.

(Die Fläche für Stellplätze oder Garagen mit einer Breite von ca. 5,50 m und Tiefe von 6,00 m befindet sich auf der Parzelle 228/6 an deren süd-westlichen Grenze.

Mit der Festlegung dieser Fläche wird eine weitere Nutzung der Parzelle 228/6 für Stellplätze oder Garagen ausgeschlossen und Fahrzeugbewegungen auf den westlichen Rand dieser Parzelle beschränkt. Sollte die festgesetzte Fläche mit Garagen bebaut werden, hätten diese den Vorteil, dass Lärmemissionen durch die Garagen nach Norden, Osten und Süden gemildert sind.

Grundsätzlich sieht die Hessische Bauordnung in § 6 (10) die Zulässigkeit einer Garage mit einer Länge von bis zu 9 m Länge ohne Abstandsfläche unmittelbar an einer Nachbargrenze vor.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festlegung unterschreitet diese Vorgabe der HBO bezogen auf die Länge an einer Grenze mit 6,00 m, überschreitet sie jedoch durch die Festlegung an zwei Grenzen.

Der nördlich angrenzende Nachbar (Eigentümer der Parzellen 228/4 und 228/5) hat schriftlich seine Zustimmung für den Bau einer Garage an seiner Grundstücksgrenze erklärt, so dass das Vorhaben auch im Sinne des § 6 (10) der HBO genehmigungsfähig ist. Darüber hinaus halten sich die o.g. Vor- und Nachteile der Festsetzung die Waage, zumindest im Hinblick darauf, dass die Festlegung zweier Garagen nicht wesentlich mehr beeinträchtigt, als die zweifelsfrei vorschriftsgemäße Festlegung nur einer Garage.

Bei einem der beiden Garagenplätze handelt es sich um einen gefangenen Stellplatz, der jedoch bei den maximal zwei Wohneinheiten kein Problem darstellt.)

- Art und Maß der baulichen Nutzung wird für das Teilgebiet 1 wie folgt festgelegt: allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bebauung, offene Bauweise, Grundflächen- und Geschossflächenzahl 0,35, Einzel- oder Doppelhausbebauung E,D.

(Sowohl mit der Festlegung der eingeschossigen Bebauung als auch mit der Festlegung der Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,35 wird der Vorgabe Rechnung getragen, in dem neuen Baufenster nur eine Bebauung geringer Dichte zuzulassen.)

- Art und Maß der baulichen Nutzung wird für das Teilgebiet 2 unverändert übernommen: allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8. (Im Teilgebiet 2 ist ein Gebäudebestand vorhanden, der nicht mehr wesentlich verändert werden kann. Die Festsetzungen des bestehenden Bau-

ungsplanes können daher unverändert übernommen werden. Dies gilt auch für die Definition des Baufensters selbst.)

- Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen bzw. in der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Sie werden ebenso wie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen (siehe oben).
- Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
- Im Teilgebiet 1 wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt mit: 150,95 m.ü.NN für OK First oder OK Attika.  
(Diese Festsetzung wurde abgeleitet aus der mittleren Geländehöhe im Bereich des Baufensters und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m bis OK First oder OK Attika.)
- Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 3 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausgeschlossen.
- Im Teilgebiet 1 sind zulässig: Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer (Im Gegensatz zum übrigen Plangebiet sind hier auch Flach- und Pultdächer zulässig. Diese Festsetzung trägt den auch in der weiteren Nachbarschaft bereits vorhandenen Flachdächern Rechnung. Darüber hinaus ist gemeinsam mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dafür Sorge getragen, dass der Einfluss eines neuen Gebäudes hinsichtlich Belichtung und Beschattung auf die umliegenden Grundstücke möglichst gering bleibt.
- Im Teilgebiet 2 gilt für die Dachgestaltung: Flachdächer sind unzulässig, die Dachneigung muss 35° bis 45° betragen und Drempel sind unzulässig. (Da im Teilgebiet 2 im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben wird, bleiben die alten Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 unverändert erhalten.)
- Im Teilgebiet 1 sind nur 2 Wohneinheiten zulässig.  
(Hierdurch wird eine intensive Nutzung des zurückliegenden Baufensters und damit verbundener Verkehr gering gehalten.)
- Im Teilgebiet 2 wird eine Fläche am westlichen Rand der Parzelle 227/2 festgesetzt, auf der ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Teilgebiets 1 zu begründen ist (s. oben).  
(Diese Fläche ist bereits befestigt und dient der Zufahrt zu den bereits im Bebauungsplan Nr. 11 festgelegten und auch vorhandenen Stellplätzen am nördlichen Rand der Parzellen 227/2 und 227/3. Ein Eingriff ist hier nicht erforderlich.)

## 6. Landschaftsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr.11 beinhaltet keinen integrierten Landschaftsplan und enthält keine Festsetzungen gemäß § 9 (1), Nr. 20. Der Plan unterscheidet lediglich zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren

Grundstücksflächen bzw. setzt Verkehrsflächen und Flächen für Garagen und Stellplätze fest.

Für das gesamte Teilgebiet 2 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung keine Eingriffe in die vorhandene Oberfläche verursacht. Die Festlegung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht verändert. Der Zufahrtsbereich für das Teilgebiet 1 ist derzeit bereits versiegelt und dient auch derzeit der Zufahrt zu den Stellplätzen im nördlichen Bereich des Anwesens Friedensstraße 7.

Die Betrachtung der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 hinsichtlich einer Eingriffsbilanzierung wird daher auf das Teilgebiet 1 beschränkt.

Die durch die 1. Änderung verursachten Veränderungen beziehen sich räumlich auf das festgesetzte Baufenster, auf die festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen sowie in geringem Umfang auf die Flächen südlich des Bau-fensters, die für die Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. Garagen benötigt werden. Bei dieser Fläche handelt es sich insgesamt um ca. 360 m<sup>2</sup>.

Qualitativ bezieht sich die Betrachtung darauf, dass die o.g. Fläche in dem Bebauungsplan Nr. 11 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war und derzeit als Hausgarten mit geringem und überaltertem Obstbaumbestand genutzt wird.

Für im Teilbereich 1 möglichen Gebäude und Garagen wird gemäß § 9 (1), Nr. 20 und 25 festgesetzt, dass die Dächer extensiv zu begrünen sind. Mit dieser Maßnahme wird ein hoher Beitrag zum Ausgleich der vorgesehenen Maßnahme an Ort und Stelle geleistet. Gleichzeitig wird die Eingliederung der neuen Baukörper in den „zurückliegenden Bereich“ mit noch geringerer Außenwirkung möglich. Darüber hinaus bietet diese Regelung noch energietechnische Vorteile für die Gebäude.

In der Anlage 1 ist die quantitative Betrachtung der Eingriffe unter Berücksichtigung der Kompensationsverordnung vom 1.9.2005 (GVBl. I S. 624) dargestellt. Gegenübergestellt sind dabei die Flächen gemäß ihrer Nutzung vor Auf-stellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und nach der Aufstellung der 1. Änderung (s. Anlage 1).

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen ergibt die quantitative Bilanzierung lediglich ein Defizit von ca. 1000 WP für die gesamten Festlegungen innerhalb des Teilgebietes 2.

Insgesamt erscheint der Eingriff damit funktional und quantitativ ausgeglichen. Auf die Erstellung eines separaten Landschaftsplanes wird daher verzichtet.

## 7. **Bodenordnung**

Die neue Aufteilung der Grundstücksflächen kann im Zuge einer vereinfachten Umlegung nach Baugesetzbuch oder durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

## 8. **Hinweise:**

Die Netzdienste Rhein-Main weisen darauf hin, dass sie innerhalb des ausgewiesenen Plangebietes über eine Hausanschlussleitung verfügt, die den Hausanschluss Friedensstraße 7 versorgt. Zu beachten ist, dass diese Leitung nicht überpflanzt oder überbaut werden darf. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main weist darauf hin, dass die Fluglärmbelastung im gesamten Geltungsbereich zwischen 55 und 60 dB(A) am Tag liegt. Von Werten in dieser Höhe geht eine spürbare Belästigungswirkung aus. Es wird dringend empfohlen zu prüfen, ob eine Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 vorgesehen werden sollte.

Die Deutsche Telekom beantragt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Deutschen Telekom AG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung. Die Sicherung der Telekommunikationsversorgung ist jedoch durch die Begründung einer Grunddienstbarkeit zur Ver- und Entsorgung auf der Parzelle 218/5 geregelt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Kreisbauamt konkretisiert seine Stellungnahme hinsichtlich der Erschließung von Teilgebiet 1:

Gegen die Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 218/3 u.a. zu belastenden Fläche bestehen keine Bedenken. Die festgesetzte Fläche ist geeignet, den Erschließungsverkehr aufzunehmen.

Eine Zu- oder Durchfahrt für die Feuerwehr ist nicht erforderlich.

Bei dem im Teilgebiet 1 zulässigen Gebäude handelt es sich um kein Gebäude, bei dem die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über die Geländeoberfläche zu liegen kommt. Der festgesetzte Zugang in einer Breite von 4m reicht aus.

## 9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben erfordert keine allgemeine Vorprüfung im Sinne des § 3c (1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Das Vorhaben ist in der Anlage 1 des UVPG, insbesondere unter Nummer 18, nicht aufgeführt.

Hochheim am Main, den 18. Mai 2006

Dr. Jürgen Riehl, ÖbVI

Anlage 1:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Ermittlung der Biotopwertveränderung im Geltungsbereich der  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP je m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	WP
Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.11				
Nutzgarten (Grabland)	11.211	14	360	5040
Obstbäume	4.110			
6 Bäume á 3m <sup>2</sup>		31	18	558
Summe				5598
Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs-planes Nr.11				
Dachflächen extensiv begrünt	10.720	19	220	4180
Pflasterflächen	10.520	3	140	420
Summe				4600
<b>Bilanz</b>				<b>-998</b>

Dr. Jürgen Riehl  
Hochheim am Main, den 31.1.2006