

Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“



Entwurf

Stand 23.04.2025

Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Hochheim am Main
Stand: 23.04.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
2.2	Öffentliche Grünflächen.....	8
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1	Bauweise.....	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	8
5	Fläche mit besonderem Nutzungszweck	8
6	Verkehrsflächen	9
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	9
6.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
7	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
8	Grünflächen	9
8.1	Öffentliche Grünflächen.....	9
9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
9.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
9.2	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	10
9.3	Öffentliche Grünflächen.....	11
9.4	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
10	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	11
10.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	11
11	Sonstige Festsetzungen	11
11.1	Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte.....	11
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	13
2	Fassadengestaltung	13
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	13
3	Dachausbildung	13
3.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	13
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	14
1	Verwertung von Niederschlagswasser	14

1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	14
F	Nachrichtliche Übernahme.....	15
1	Schutz von Kulturdenkmälern	15
G	Hinweise.....	16
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	16
1.2	Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“	18
2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	18
3	Nachsorgender Bodenschutz	18
4	Kampfmittel.....	19
5	Verwertung von Niederschlagswasser	19
6	Artenschutz.....	19
7	Schutz von Kulturdenkmälern	20
8	Schutz bestehender und geplanter Leitungen.....	20
9	Hauptversorgungsleitungen	20
10	Straßenverkehr	21
11	Abfallwirtschaft.....	21
H	Begründung	23
1	Anlass und Aufgabenstellung	23
2	Lage und Abgrenzung.....	23
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	25
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	25
3.2	Landschaftsplan	28
4	Verfahrensablauf	28
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	29
6	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	30
6.1	Städtebauliche Situation	30
6.2	Landschaftliche Situation	34
6.3	Standortalternativen für das Jugendhaus.....	34
7	Planerische Zielsetzung	37
7.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	37
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	38
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	38
8.1	Art der baulichen Nutzung	38
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	38
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	40
8.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	41
8.5	Fläche mit besonderem Nutzungszweck.....	41
8.6	Verkehrsflächen.....	41
8.7	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	41
8.8	Grünflächen	41

8.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
8.10	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	43
8.11	Sonstige Festsetzungen	44
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	44
9.2	Fassadengestaltung	44
9.3	Dachausbildung	44
10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	45
10.1	Verwertung von Niederschlagswasser	45
11	Artenschutz	45
12	Ver- und Entsorgung	46
12.1	Trink- und Löschwasserversorgung	47
12.2	Abwasserentsorgung	47
I	Abbildungsverzeichnis	49
J	Tabellenverzeichnis	49
K	Quellenverzeichnis	50

Redaktioneller Hinweis: Die nach den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und die Textpassagen der dahingehend aktualisierten Begründung sind aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit gelb hinterlegt.

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen Fassung;

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.1.1 Baufenster 1

Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur in dem Baufenster 1 zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,73 überschritten werden.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem Baufenster 1 beträgt III.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Baufenstern 2 und 3 beträgt II.

In dem Baufenster 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 140,00 m ü. NN.

In dem Baufenster 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 137,00 m ü. NN.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

Im Baufenster 1 darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 75 % der darunterliegenden Grundfläche um max. 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung muss innerhalb des Baufensters 1 mindestens einen Abstand von 1,00 m zur darunterliegenden südlichen Gebäudeaußenwand aufweisen.

Im Baufenster 2 darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 65 % der darunterliegenden Grundfläche um max. 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung muss innerhalb des Baufensters 2 mindestens einen Abstand zur darunterliegenden nördlichen Gebäudeaußenwand aufweisen, der der Höhe des Aufbaus entspricht.

2.2 Öffentliche Grünflächen

2.2.1 Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche

Die maximal zulässige Grundfläche für das Jugendhaus beträgt 600 m².

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Jugendhaus beträgt 135,50 m ü. NN.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

(gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Es wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt. Auf der Fläche ist eine dem bestehenden Wasserturm angegliederte Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2.1 Öffentliche Parkfläche

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

6.2.2 Rad- und Gehweg

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser inklusive der Errichtung eines 1,80 m hohen Schutzzauns.

8 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8.1.1 Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlagen mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzten Flächen dienen der innerörtlichen Naherholung und der Nutzung der Grünfläche für freizeitleiche Nutzungen durch Jugendliche.

Zweckgebundene bauliche Anlagen für die Errichtung des Jugendhauses sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem die Errichtung eines Kleinspielfeldes in einer Größe von 28 Meter mal 15 Meter zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Fitness- und Spielgeräte als zweckgebundene Nebenanlagen zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung der Grünanlage zugeordnet werden können.

8.1.2 Straßenbegleitgrün

Siehe Einzeichnungen im Plan.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1.1 Artenschutzmaßnahmen

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Vor einer Fällung von Bäumen ist der Baumbestand genau auf Baumhöhlen zu kontrollieren und vorhandene Höhlen mit einer Endoskopkamera auf Besatz zu untersuchen.

Bei einer Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ausgeglichen werden.

9.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

9.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes

30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) im WA sind mit Sträuchern der Vorschlagliste G1.1 zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 300 m² nicht überbauter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste G1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2.2 Dachbegrünung des Allgemeinen Wohngebietes

Mindestens 70 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) sind zumindest extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

Mindestens 80 % der Dachflächen in dem Baufenster 3 (WA) sind bei Neubauten extensiv zu begrünen.

Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

9.2.3 Fassadenbegrünung des Allgemeinen Wohngebietes

Innerhalb des Baufensters 1 und 2 ist für fensterlose geschlossene Wandflächen ab einer Größe von 50 m² eine Fassadenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze pro laufender Meter Wand oder eine alternative vertikale Begrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2.4 Tiefgaragen

Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen.

9.3 Öffentliche Grünflächen

9.3.1 Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlagen mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ ist ein Mindestgehölzanteil von 50 % der Fläche zu erhalten.

100 % der Dachflächen des Jugendhauses sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

Fensterlose Fassaden des Jugendhauses sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Gehölze innerhalb des Regenrückhaltebeckens sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen Gehölzen vorzunehmen.

10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

10.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

11 Sonstige Festsetzungen

11.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Hochheim) zeichnerisch festgesetzt. Zu der Wasserleitung DN 400 ist bis zu einer lichten Höhe von 3,00 m über OK Gelände beidseits ein seitlicher lichter Mindestabstand von 4,00 m, gemessen von der Leitungsachse, freizuhalten. Ab einer lichten Höhe von 3,00 m über OK Gelände ist ein seitlicher Abstand von 3,50 m, gemessen von der Leitungsachse, freizuhalten. Angrenzende Bauwerke sind bis unter Sohle Wasserleitung zu gründen. Die genaue Lage und Tiefe der Wasserleitung ist vor Ort durch mindestens zwei Suchschachtungen zu ermitteln. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Hochheim die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit

soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, so weit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² in geeignetes Substrat zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil G1 Hinweise).

2 Fassadengestaltung

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Im Allgemeinen Wohngebiet WA hat bei den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Pfarrrer-Olbert-Allee hin orientierten Gebäuden nach höchstens 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe und mindestens 5 m Breite bis höchstens 30 m Breite zu erfolgen.

3 Dachausbildung

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind mit Ausnahme des Baufensters 3 für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen nur Flachdächer zulässig.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist ein Wasserrechtsantrag bei dem zuständigen Kreis zu stellen. Der Nachweis nach A-138 und M-153 ist zu führen.

F Nachrichtliche Übernahme

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) HDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Hochheimer Wasserturm, der Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen, künstlerischen und technischen Gründen ist.

G Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

1.1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Quercus palustris (Sumpfeiche)
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine)
Salix alba „Liempde“ (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

1.1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Alnus spaethii (Purpurerle)
Betula nigra (Schwarzbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)
Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme)

1.1.3 Obstbäume Hochstamm

Hochstämme heimischer Sorten.

1.1.4 Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essigrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Salix purpurea (Purpurweide)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

1.1.5 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze)
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)
Taxus baccata (Europäische Eibe)

1.1.6 Gehölze für intensive Dachbegrünungen

Acer campestre (Feldahorn)
Acer monspessulanum (Felsenahorn)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Betula nana (Zwerg-Birke)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus-Arten (Weißdorn)
Cytisus x beanii (Besenginster)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus pubescens (Flaum-Eiche)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Weitere geeignete Gehölze können der BuGG-Fachinformation „Geeignete Gehölze für Dachbegrünungen“ (www.gebaeudegruen.info/service/downloads/bugg-fachinformation) entnommen werden.

1.2 Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“

Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix spec. (Weide)
Tilia cordata (Winterlinde)

Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Betula nigra (Schwarzbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / bei Bodeneingriffen die Maßnahmen begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2. Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Werden Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der

zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

6 Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht – artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder

Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) – insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 – sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler 2012; www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

7 Schutz von Kulturdenkmälern

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie von Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmal-schutzbehörde.

8 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

9 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen die Hauptversorgungsleitung DN 400 für die Stadt Hochheim am Main sowie eine Leitung DN 150 für die Versorgung der Grundstücke Feuerwehr und Hallenbad an der Massenheimer Landstraße. Insbesondere die Hauptversorgungsleitung DN 400 birgt im Havariefall (Rohrbruch) ein großes Schadenspotential. Für die Sicherstellung der Wasserversorgung der Stadt Hochheim ist im Havariefall die sofortige Instandsetzung erforderlich. Die auf der Fläche festzusetzenden Schutzrechte müssen diesem Umstand Rechnung tragen durch besondere Festlegungen wie z.B.

Nutzungen in der Schutzfläche

- Verbot jeglicher Einwirkungen, die Bestand und Betrieb der Wasserleitungen beeinträchtigen oder gefährden können;

- keine Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen;
- keine Lagerung von schwer zu transportierenden Materialien;
- keine Anpflanzung von Bäumen;
- Sicherstellung der jederzeitigen Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit für den Leitungsbetreiber

Oberflächenbefestigungen in der Schutzfläche

Der Eigentümer/Nutzer/Errichter von Oberflächenbefestigungen in der Schutzfläche trägt die Gefahr für diese. Bei Arbeiten an den Wasserleitungen trägt der Leitungsbetreiber nur die Kosten für Aufnahme und seitliche Lagerung der vorhandenen Oberflächenbefestigungen sowie die Oberflächenwiederherstellung in Form einer ungebundenen Trag- und Frostschicht aus Mineralgemisch. Alle weiteren Maßnahmen zur Oberflächenwiederherstellung gehen zu Lasten des Eigentümers/Nutzers/Errichters der Oberflächenbefestigung.

Zufahrtsmöglichkeit am Südrand der Schutzfläche

Am Südrand der Schutzfläche ist eine Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen. Diese ist vom Nutzer der Schutzfläche jederzeit frei zu halten. Die Grundstückseinfriedigung ist hier in Form eines einfach demontierbaren Zaunes auszuführen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungsgegenstände in der Schutzfläche

Der Eigentümer/Nutzer/Errichter trägt die Gefahr und das Risiko für sämtliche in der Schutzfläche vorhandenen und/oder errichteten und/oder betriebenen festen und beweglichen baulichen Anlagen und Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Grillhütte, Podest mit Wandscheibe, Mauern, Zelte, Sitzmöbel, Sonnenschirme etc.

Bei Beschädigung oder erforderlichem Abriss dieser Anlagen und Einrichtungsgegenstände infolge von Maßnahmen an den Wasserleitungen bestehen seitens des Eigentümers/Nutzers/Errichters keine Ansprüche auf Wiedererrichtung oder Schadensersatz gegenüber dem Leitungsbetreiber.

Das hohe Gefahrenpotential der Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 im Falle eines Rohrbruches stellt ein erhebliches Beschädigungsrisiko für bauliche Anlagen im Baufeld am Wasserturm dar. Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen im Bereich des Baufensters am Wasserturm sind mindestens einen Meter tiefer als Sohle Hauptwasserleitung DN 400 zu gründen.

10 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

11 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

H Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ liegt im Norden der Stadt Hochheim am Main und wird von der Massenheimer Landstraße in zwei Teilbereiche getrennt. Die nordwestliche Fläche des Plangebiets ist mit einer Tennishalle und einem Wohnhaus bebaut. Die südöstliche Fläche des Plangebietes ist zum Großteil unbebaut und durch einen dichten Baumbestand geprägt. Hier befindet sich an der Massenheimer Landstraße der denkmalgeschützte Wasserturm mit einem angegliederten Restaurant. Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ aus dem Jahr 1981. Der Bereich der bestehenden Tennishalle wird planungsrechtlich als Sondergebiet Tennishalle festgesetzt. Im Bereich der südlichen Teilfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ fest.

Anlass für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ ist die Neuordnung der Fläche des Sondergebietes Tennishalle zur innerörtlichen Wohnraumschaffung sowie die Anpassung der bestehenden Waldfläche an die Anforderungen aus städtebaulichen Entwicklungen.

Das für die 1. Teiländerung vorgesehene Plangebiet hat eine Größe von 23.024 m². Das Plangebiet wird durch die Massenheimer Landstraße geteilt. Im westlichen Teil soll das Wohnen und dem Wohnen dienende Dienstleister angesiedelt werden. Im östlichen Bereich ist geplant, die Waldfläche zu einem Park umzugestalten und ein Jugendhaus sowie ein Kleinspielfeld zu errichten.

Mit dem Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die die neue Wohnnutzung, Park und Jugendhaus in ihren Bedürfnissen berücksichtigt und städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte vermeidet.

Die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ erfolgt im Vollverfahren.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 23.024 m² (2,3 ha) und befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Hochheim am Main. Es umfasst die Flurstücke Nr. 32/12, 32/13, 32/14, 32/15, 35/5, 37/4, 38/2, 115/36, 115/41 tlw., 115/42 tlw., 115/43 tlw., 168/39 tlw., 262/2, 262/3 (siehe Abbildung 1). Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und im Nordosten an das Gelände der Heinrich-von-Brentano-Schule. Südlich der Tennishalle wird das Plangebiet durch die Pfarrer-Olbert-Allee sowie durch eine großflächige Parkplatzfläche begrenzt. Westlich der innerörtlichen Waldfläche grenzt das Plangebiet an die Massenheimer Landstraße. Des Weiteren befinden sich im Westen des Plangebietes das Hallenbad der Stadt Hochheim, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und das Gebäude der Kindertagesstätte „Arche Noah“. Im Osten grenzt das Gebiet an die Sportanlage des DJK Hochheim, der Spielvereinigung 07 Hochheim e. V. und den Schützenverein Hochheim und im Süden an die Verkehrsfläche Breslauer Ring an.

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Hochheim am Main als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Die nordwestliche Teilfläche der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sport dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes ist als bestehende Waldfläche ausgewiesen. Die Massenheimer Landstraße, die das Plangebiet teilt, wird als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße sowie als bestehende überörtliche Fahrradrouten dargestellt. Im Bereich der Massenheimer Landstraße ist zudem eine bestehende Fernwasserleitung dargestellt (siehe Abbildung 2).

Hinsichtlich der Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten WA im Nordwesten des Plangebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ entspricht das geplante Vorhaben derzeit nicht den Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Zum Ausgleich der zukünftigen Waldrodung auf der innerstädtischen Waldfläche liegt zugunsten des geplanten Neubaus eines Jugendhauses bereits eine Genehmigung zur Ersatzaufforstung in der Außenbereichsfeldflur von Hochheim, Flur 63, Flurstück 139, mit einer Fläche von 8.518 m² vor. Die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde bereits abgenommen. Es wurde ein Eichenmischwald, unter vereinbartem nachträglichem Ausschluss der Traubeneiche, mit gestuftem Waldrand angelegt. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bedarf es keiner Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Grundzüge der Planung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen. Aufgrund der geringen Größe der Abweichung werden die Flächen im Zuge der Fortschreibung angepasst.

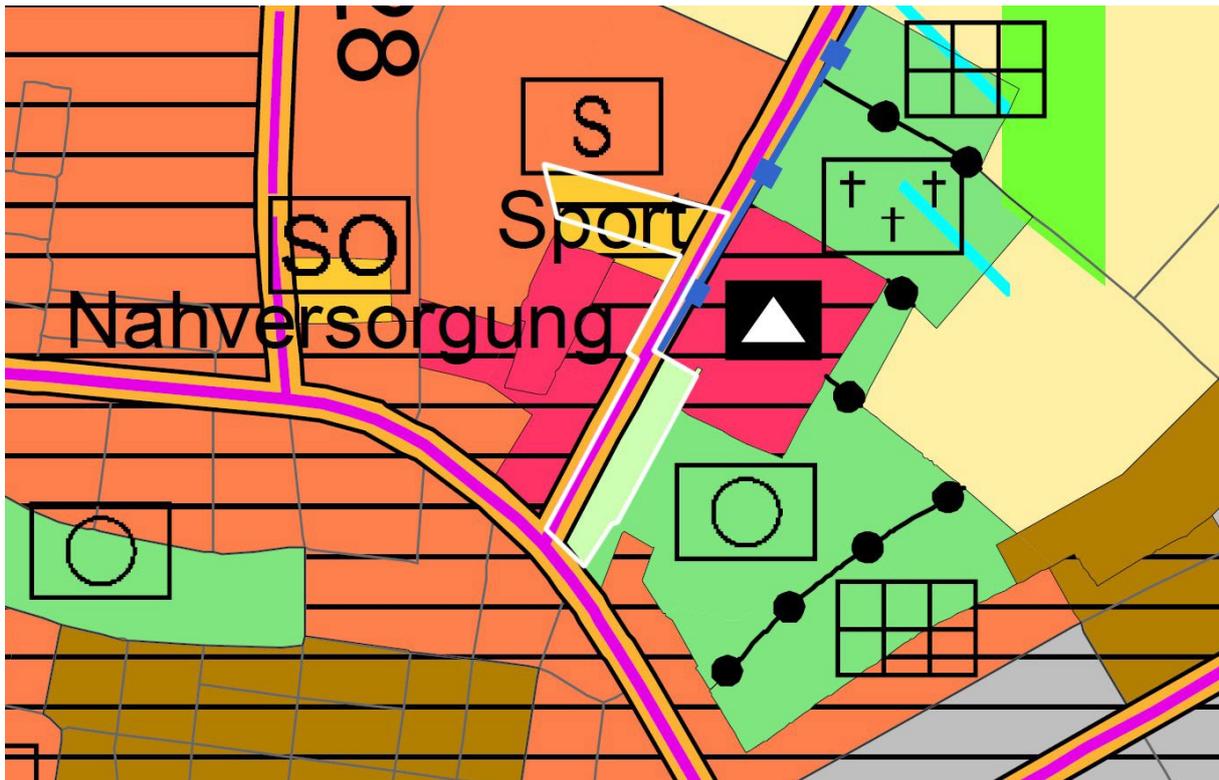


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Die Stadt Hochheim am Main befindet sich zentral im Rhein-Main Gebiet zwischen dem Oberzentrum Frankfurt am Main und dem Oberzentrum Wiesbaden. Die Stadt Hochheim am Main besteht aus der Kernstadt und der um den Bahnhof angesiedelte Südstadt, sowie aus dem Stadtteil Massenheim. Das Plangebiet ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur städtisch geprägt. In verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung wird von einem Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann. Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 6,03 ha (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Der überwiegende Teil des Betrachtungsgebietes ist derzeit unbebaut. Das Betrachtungsgebiet befindet sich mit Ausnahme des Plangebietes im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“ (siehe Abbildung 6). Innerhalb des Betrachtungsraums sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind hier je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig. Das Gebiet umfasst ohne das Plangebiet insgesamt 72 Bauplätze. Somit ergeben sich maximal 216 Wohneinheiten für die Umgebung des Plangebietes im Betrachtungsraum. Für das Wohnhaus, welches sich innerhalb des Plangebietes befindet, sind 4 Wohneinheiten genehmigt. Es ergibt sich im Bestand ein Dichtewert von 36,5 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewert der verdichteten Besiedlung und ihrer Umgebung von 35 bis 50 Wohneinheiten je Bruttowohnbauland entspricht.

Für den Geschosswohnungsbau, der im Bereich der bestehenden Tennishalle errichtet werden soll, wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer GFZ von 1,2 von einer Bruttogrundfläche von 8.028 m² ausgegangen. Laut Anmerkung zur Gebäudeklasse 2 der Anlage 24 Bewertungsgesetz (BewG)¹ kann in Mehrfamilienhäusern (Mietwohngrundstücken) ein Umrechnungsfaktor von 1,55 auf die Wohnfläche (WF) zur Ermittlung der BGF verwendet werden. Bildet man den Kehrwert, ergibt sich ein Anteil von ca. 64% der Wohnfläche an der Bruttogrundfläche. Unter Annahme dieses Verhältnisansatzes ist für das geplante Mehrfamilienhaus somit eine Wohnfläche von insgesamt ca. 5.138 m² herstellbar.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hessen wird nach **den Angaben** des Hessischen Statistischen Landesamtes **für das Jahr 2023** mit **77,6 m²** angesetzt.² Eine Gesamtwohnfläche von 5.138 m² entspricht damit **66 Wohneinheiten** für die geplante **Wohnbebauung**. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von

max. 47,5 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewert der verstärkten Besiedlung und ihrer Umgebung entspricht. Es besteht somit kein Bedarf zur Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen innerhalb des Plangebietes.

3.2 Landschaftsplan

Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan zeigt für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine bebaute Siedlungsfläche. Die südöstliche Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist überwiegend als Fläche für Wald dargestellt. Der Bereich des historischen Wasserturms ist als bebauter Bereich im Wald ausgewiesen. Des Weiteren ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß HENatG (Hessisches Naturschutzgesetz) dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind (siehe Abbildung 4).

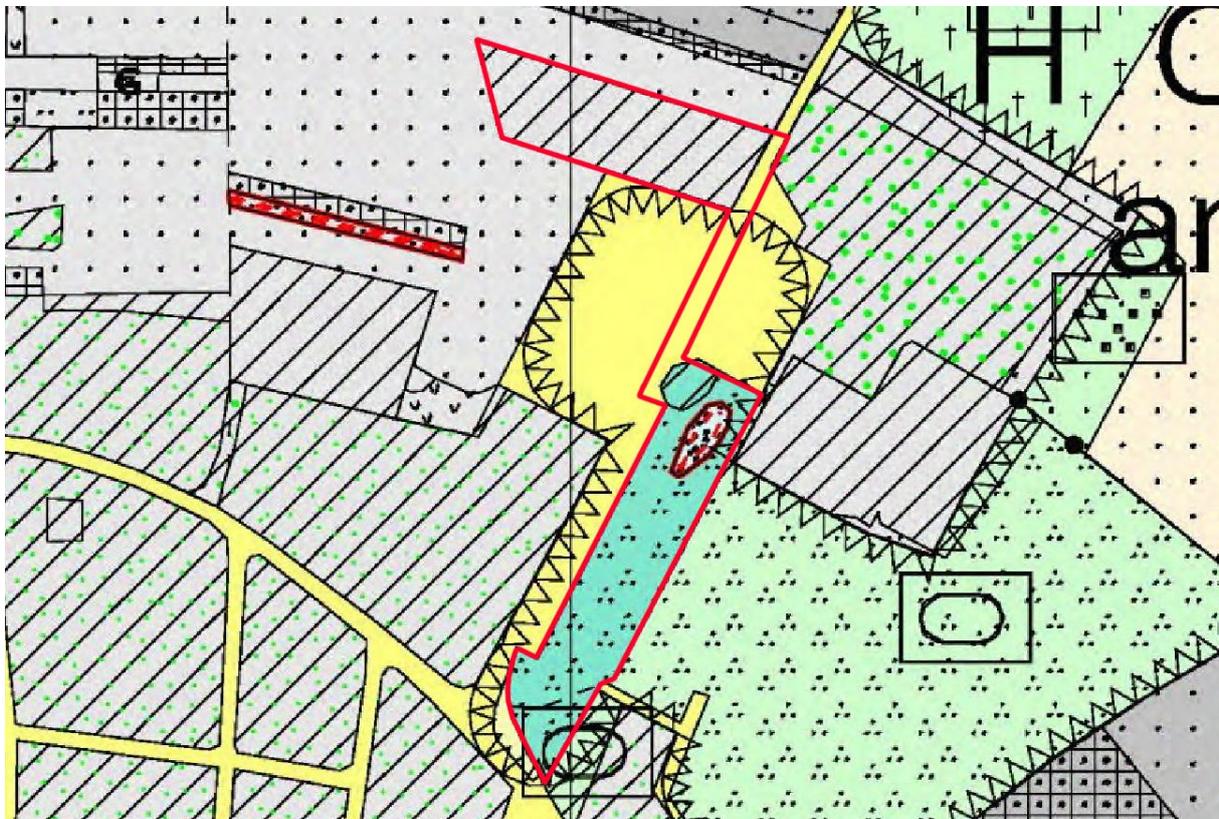


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer Sitzung am 16.12.2020 die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ erfolgt im Vollverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 09.08.2021 bis 17.09.2021 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 04.07.2022 bis 07.08.2022 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach den Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geändert. Daher erfolgt gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Veröffentlichung des Planentwurfes.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ der am 29.01.1981 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 5). Dieser setzt für den nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet Tennishalle mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie maximal drei zulässigen Vollgeschossen fest. Hier sind ausschließlich eine Tennishalle, Tennisplätze und Wirtschaftsgebäude zulässig. Des Weiteren ist für den südlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Parkanlage mit zu erhaltendem geschlossenem Baumbestand und einem Regenrückhaltebecken festgesetzt.



Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“

Die an den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“ (siehe Abbildung 6).

Der Bebauungsplan sieht für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen die Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und zwei zulässigen Vollgeschossen vor. Darüber hinaus sind hier die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Der südöstlich des Plangebietes befindliche Bereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.



Abbildung 6: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen bereits erschlossen. Mittig des Plangebietes verläuft die Massenheimer Landstraße, die eine Verbindung zwischen dem Stadtteil Massenheim und der Kernstadt Hochheim ermöglicht. Bei der Massenheimer Landstraße handelt es sich um die klassifizierte Kreisstraße K782. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Nähe der Landesstraße L3028, die eine verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße B40 ermöglicht (siehe Abbildung 7). Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets wird an der südlichen

Grundstücksgrenze zudem durch die Pfarrer-Olbert-Allee erschlossen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Verkehrsfläche Breslauer Ring an.

Durch den Bereich der innerörtlichen Waldfläche im Südosten des Plangebietes verläuft ein befestigter Fuß- und Radweg (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Massenheimer Landstraße (links) Fuß- und Radweg im Plangebiet (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme*

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Wasserturm“ (siehe Abbildung 8). Diese wird von der Linie 46 (Hochheim Bahnhof – Wiesbaden) und der Linie 48 (Wiesbaden – Hochheim) angefahren. In einer Entfernung von ca. 100 m östlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Heinrich-von-Brentano-Schule“, die ebenfalls von den Linien 46 und 48 sowie von der Linie 87 (Hochheim Heinrich-von-Brentano-Schule – Bischofsheim Friedhof) und der Linie 807 (Hochheim Heinrich-von-Brentano-Schule – Flörsheim-Wicker Alte Goldbornschule) angefahren wird. Die Haltestelle „Hallenbad“ befindet sich ca. 100 m südöstlich des Plangebietes und wird von den Linien 46, 809 (Hochheim Bahnhof – Hofheim Bahnhof) und 68 (Hochheim Altenwohnheim – Budenheim Bahnhof) angefahren.



Abbildung 8: Bushaltestelle „Wasserturm“ *Quelle: Eigene Aufnahme*

Im Südosten des Plangebiets befinden sich entlang der Massenheimer Landstraße öffentliche Parkplätze. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen großflächigen, öffentlichen Parkplatz an (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Parkplätze innerhalb des Plangebietes (links); Parkplatz westlich des Plangebietes (rechts)
Quelle: Eigene Aufnahme

6.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist im Süden fast vollständig unbebaut und mit hohen Bäumen und dichten Gebüsch bewachsen (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Bewuchs im Süden des Plangebiets Quelle: Eigene Aufnahme

Im Nordwesten des südlichen Teilbereiches des Plangebiets befindet sich der historische Wasserturm (siehe Abbildung 8). Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1896 und gilt als Denkmal der Technikgeschichte. Angrenzend an das Gebäude des Wasserturms sowie im Bereich der Außenanlage ist das Restaurant „Hochheimer Wasserturm“ mit Biergarten angesiedelt (siehe Abbildung 11).



Abbildung 11: Hochheimer Wasserturm Restaurant *Quelle: Eigene Aufnahme*

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit einer Tennishalle und einem Mehrfamilienhaus bebaut. Angrenzend an die Tennishalle befindet sich das Restaurant „Tiroler Stuben“ (siehe Abbildung 12).



Abbildung 12: Wohngebäude (rechts) und Tennishalle (links) *Quelle: Eigene Aufnahme*

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich bebaute Wohngrundstücke, die über den Prälat-Brief-Weg erschlossen sind (siehe Abbildung 13). Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Heinrich-von-Brentano-Schule (siehe Abbildung 13). Im Westen grenzt das Plangebiet an das Hallenbad, an die freiwillige Feuerwehr und die Kindertagesstätte „Arche Noah“ sowie an den großflächigen Parkplatz (siehe Abbildung 9). Östlich angrenzend an das Plangebiet sind der Schützenverein Hochheim, der DJK Sport-Club und die Spielvereinigung 07 Hochheim e. V. angesiedelt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Breslauer Ring und an den angrenzenden, bebauten Siedlungsbereich der Kernstadt Hochheim.



Abbildung 13: Wohnbebauung nördlich des Plangebietes (links), Heinrich-von-Brentano-Schule östlich des Plangebietes (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme*

6.2 Landschaftliche Situation

Der nördliche Teilbereich ist bereits fast vollständig bebaut. Hier befindet sich eine rund 2.900 m² große Tennishalle mit Gastronomie, ein 270 m² großes Wohnhaus sowie rund 900 m² versiegelte Fläche (Zufahrt, Stellplätze, Außenbewirtung, Wege). Es verbleiben auf dem rund 7.340 m² großen Grundstück somit noch ca. 3.270 m² unbebaute Fläche, die im Wesentlichen aus Rasen und Gehölzen (Stellplatzbegrünung, Garten) besteht. Westlich der Tennishalle stehen insgesamt sechs größere Nadel- und Laubbäume.

Die Grünfläche im südlichen Teilbereich stellt sich als geschlossene Waldfläche mit Kiefer, Fichte, Douglasie, Eiche, Buche, Esche, Ahorn, Robinie, Linde, Weiden sowie Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Hasel, Brombeere und weiteren Straucharten mit viel Totholz dar. Das Regenrückhaltebecken ist vollständig mit Gehölzen und einem dichten Schilfbestand bewachsen und besitzt zum Zeitpunkt der Begehung eine kleine offene Wasserfläche von ca. 15 bis 20 m² Ausdehnung. Innerhalb des Waldstücks verlaufen mehrere gepflasterte Wege. Zwischen dem Waldstück und der Massenheimer Straße befindet sich ein Parkplatz sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Alleebäumen.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotop konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

6.3 Standortalternativen für das Jugendhaus

Für die Wahl des Standorts zur Errichtung des geplanten Jugendhauses wurde eine Prüfung von verschiedenen Standorten durchgeführt. Alternativ zum Standort am Wasserturm (Standort 5) wurden für die Jugendeinrichtung folgende weitere Standorte untersucht (siehe Abbildung 14):

1. Tetra Pak, Halle 1 (Frankfurter Str. 79 / Dr.Ruben-Rausing-Str. 2c)
2. Neckarstr. 2 (ehemals Bauhof)
3. Am Weiher 1 (derzeitiger provisorischer Standort),
4. Freifläche / Erweiterungsfläche Rath KG (Dr.-Ruben-Rausing-Str.) und
5. Am Wasserturm (Massenheimer Landstraße)



Abbildung 14: Standortalternativen für das Jugendhaus *Quelle: Stadt Hochheim am Main*

Kriterien für die Standortwahl

Ein geeigneter Standort für die Jugendeinrichtung muss mehrere Kriterien erfüllen:

- a) **Attraktive Lage:** Die Jugendeinrichtung sollte Treffpunktcharakter besitzen. Hierfür ist von Bedeutung, dass die Einrichtung stadträumlich attraktiv liegt, sei es aufgrund von weiteren Einrichtungen in der Umgebung oder aufgrund von städtischen oder landschaftsräumlichen Qualitäten. Weiterhin sollte sie für die Jugendlichen gut erreichbar sein und, wenn möglich, in alltägliche Bewegungsmuster eingebunden sein.
- b) **Verfügbarkeit:** Die Liegenschaft sollte sich im städtischen Besitz befinden, ohne konkurrierende Nutzungsansprüche. Planungsrecht sollte der Nutzung nicht entgegenstehen.
- c) **Funktionalität des Gebäudes:** Das Gebäude sollte Nutzungen ermöglichen wie z.B. ein Jugendcafé und verschiedene sozialpädagogische Gruppenangebote, Mädchentreff. Weiterhin müssen Funktionsräume wie Küche, Büro, Werkstatt, Sanitärräume und Abstellflächen/Lager aufgenommen werden können. Als Begegnungs- und Kommunikationsraum sollte es durch ein einladendes Äußeres sowie barrierefreie Gestaltung geprägt sein. Das Café sollte einen kleineren attraktiven Außenbewirtschaftungsbereich für die Sommermonate aufweisen.
- d) **Funktionalität des Außenbereichs:** Die adäquate Nutzbarkeit des Außengeländes stellt eine sehr wichtige Komponente der Attraktivität dar. Das Außengelände sollte so beschaffen sein, dass bewegungsorientierte und sportliche Veranstaltungen möglich sind und Trendsportarten wie Streetball oder Skateboarding ausgeführt werden können.

- e) **Lärmemissionen / Konflikte mit der Umgebung:** Insbesondere die Nutzung der Außenbereiche kann zu einer Lärmbelastung bei der umgebenden Bebauung führen. Die daraus evtl. folgenden planungsrechtlichen Konflikte sind soweit wie möglich im Rahmen des Planungsverfahrens zu lösen. Ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung bzw. die effektive und städtebaulich verträgliche Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen sind daher für den Betrieb der Jugendeinrichtung erforderlich.

Analyse der Standorte

Standort 1: Tetra Pak, Halle 1 (Frankfurter Str. 79 / Dr. Ruben-Rausing-Str. 2c)

- a) Lage: gut erreichbar, im Gewerbegebiet im Osten der Stadt, ÖPNV-Anschluss in ca. 100 m Entfernung
- b) Verfügbarkeit: bedingt gegeben, da die Fläche für andere Nutzungen gebraucht wird. Es könnten noch Flächen für eine Jugendeinrichtung verfügbar sein, allerdings steht eine anderweitige Nutzung für eine Versammlungsstätte für städtische Gremien und Boxclub im Raum
- c) Gebäude: Hallenbau, Umbau erforderlich. Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch barrierefrei.
- d) Außengelände: nur bedingt nutzbar und unattraktiv. Hier gibt es einen Nutzungskonflikt zwischen Kindertageseinrichtung, Betriebshof, Stadtwerke und Tennis Academy.
- e) Lärmemissionen: geringes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen des großen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung gegeben.

Standort 2: Neckarstr. 2 ehemals Bauhof

- a) Lage: Südstadt, relativ zentrale Lage innerhalb der Siedlung. ÖPNV + DB-Anschluss in ca. 150 m Entfernung
- b) Verfügbarkeit: gegeben, da im städtischen Eigentum.
- c) Gebäude: Altbau, Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch barrierefrei. Umbau ist erforderlich.
- d) Außengelände: unattraktiv. Trendsportarten nicht möglich, da zu wenig Fläche vorhanden und zu dicht an benachbarter Wohnbebauung gelegen.
- e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen direkt benachbarter Wohnbebauung. Effektive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen beengter Verhältnisse städtebaulich nicht verträglich.

Standort 3: Am Weiher 1 (derzeitiger provisorischer Standort)

- a) Lage: gut erreichbar, relativ zentrale Lage. ÖPNV-Anschluss in ca. 500 m Entfernung.
- b) Verfügbarkeit: Eigentümer der Fläche ist eine Wohnungsbaugesellschaft.
- c) Gebäude: Altbau, Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch ist der Flächenvorrat vorhanden. Umbau oder Neubau ist erforderlich.
- d) Außengelände: unattraktiv.
- e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen direkt benachbarter Wohnbebauung. Effektive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen beengter Verhältnisse städtebaulich nicht verträglich.

Standort 4: Freifläche / Erweiterungsfläche Rath KG (Dr.-Ruben-Rausing-Str.)

- a) Lage: recht gut erreichbar, Standort am Ortsrand im Bereich von Dirt Bike Anlage. ÖPNV-Anschluss in ca. 350 m Entfernung.
- b) Verfügbarkeit: eigentlich nicht gegeben. Die Liegenschaft gehört der FA Rath KG.

- c) Gebäude: Neubau ist erforderlich
- d) Außengelände: Es befindet sich dort ein für Jugendliche unattraktiver Spielplatz und eine Dirt Bike Anlage
- e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen geringem Abstand zur Wohnbebauung und bereits bestehender Belastung durch die vorhandene Dirt Bike Anlage. Effektive Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig.

Standort 5: Am Wasserturm (Massenheimer Landstraße)

- a) Lage: gut geeignet, da hohe Attraktivität und in der Jugendszene etablierter Standort wegen bestehender Sportplatz Anlage. Bereits in den Bewegungsalltag vieler Jugendlicher eingebunden aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schule und zu der Sportanlage. ÖPNV-Anschluss in unmittelbarer Entfernung.
- b) Verfügbarkeit: gegeben, da im städtischen Eigentum. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
- c) Gebäude: Neubau erforderlich
- d) Außengelände: attraktiv, vor allem in Verbindung mit der bereits vorhandenen Freizeit-/Sporteinrichtung. Trendsportarten möglich, Flächengröße ausreichend.
- e) Lärmemissionen: geringes planungsrechtliches Konfliktpotential. Aufgrund der Topografie und der zur Verfügung stehenden Fläche ist die städtebauliche Verträglichkeit dieser Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend geht nach Untersuchung der aufgeführten Kriterien der Standort am Wasserturm innerhalb des Plangebietes als der geeignetste Standort für die Errichtung des Jugendhauses innerhalb des Standgebietes von Hochheim hervor.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, die die neue Wohnnutzung, den öffentlichen Park und das Jugendhaus in ihren Bedürfnissen berücksichtigt und städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte vermeidet.

Im westlichen Teil des Plangebiets sollen die Flächen der bestehenden Tennishalle neu geordnet werden und **an dieser Stelle Wohnraum geschaffen** werden. Hierzu soll insbesondere die Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Eine weitere Zielsetzung ist das städtebauliche Einfügen der Neubebauung im Nordwesten des Plangebietes in die umgebende Wohnbebauung des nördlichen Siedlungsrandes der Kernstadt Hochheim. Diesbezüglich erfolgt die planungsrechtliche Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist geplant, die bestehende innerörtliche Waldfläche zu einem Park umzugestalten und ein Jugendhaus anzusiedeln. Hierfür ist die Zweckbestimmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkanlage hinsichtlich der Freizeitnutzung für Jugendliche anzupassen. Gleichzeitig müssen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche getroffen werden.

Die Erschließung der Grundstücke soll über die durch das Plangebiet führende Massenheimer Landstraße erfolgen. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) im Nordteil des Plangebietes wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres Ziel ist die teilweise Sicherung der im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände sowie die Begrenzung der Bebauung innerhalb der geplanten Parkanlage, um die Eingriffe in das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Zudem werden auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird für die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potenziellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes. Die Neubebauung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen und den Charakter der Umgebung als lebendiges Wohnquartier am Stadtrand weitestgehend wahren.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen und der Wohnnutzung dienende Einrichtungen zulässig. Das Wohnen hat als Hauptnutzung Vorrang. Andere ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie sich dem Wohnen unterordnen. Dabei dürfen die ergänzenden Nutzungen die gebietsbezogene Wohnruhe, die sich durch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ergibt, nicht gefährden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Norden des Plangebietes wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in dem Baufenster 1 entlang der Pfarrer-Olbert-Allee zulässig sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden.

Zentrales Ziel für das Allgemeine Wohngebiet WA ist im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Hierfür wird nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden darf. Der Wert ergibt sich aus der geplanten erdüberdeckten Tiefgaragenanlage sowie einer zusätzlich erforderlichen Zufahrt zu dem Baugrundstück 38/2, die nach den aktuellen Vertragsunterlagen als Dienstbarkeit zugesichert werden muss (siehe Kapitel 8.11.1).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Zur gezielten Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem Baufenster 1 auf drei und in den Baufenstern 2 und 3 auf zwei begrenzt. Hierdurch entsteht eine Staffelung der Höhenentwicklung, die zu der im Norden angrenzenden Wohnbebauung abfällt. Darüber hinaus wird die maximale Gebäudehöhe von 140,00 m ü. NN in dem Baufenster 1 und von 137,00 m ü. NN in dem Baufenster 2 festgesetzt. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe entlang der Pfarrer-Olbert-Allee auf rund 11 m und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf rund 8 m in Bezug auf die bestehende Geländehöhe begrenzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

Zugunsten der Errichtung von **Staffelgeschossen** wird festgesetzt, dass **im Baufenster B1 die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 75 % und im Baufenster B2 auf bis zu 65 % der darunterliegenden Grundfläche um max. 3,00 m überschritten werden darf.**

Um Höhenentwicklung der zu den Grundstücksgrenzen orientierten Fassaden zu steuern, muss die Überschreitung innerhalb des Baufensters 1 mindestens einen Abstand von 1,0 m zur darunterliegenden südlichen Gebäudeaußenwand und innerhalb des Baufensters 2 mindestens einen Abstand von 3,0 m zur darunterliegenden nördlichen Gebäudeaußenwand aufweisen (s. Abbildung 15).

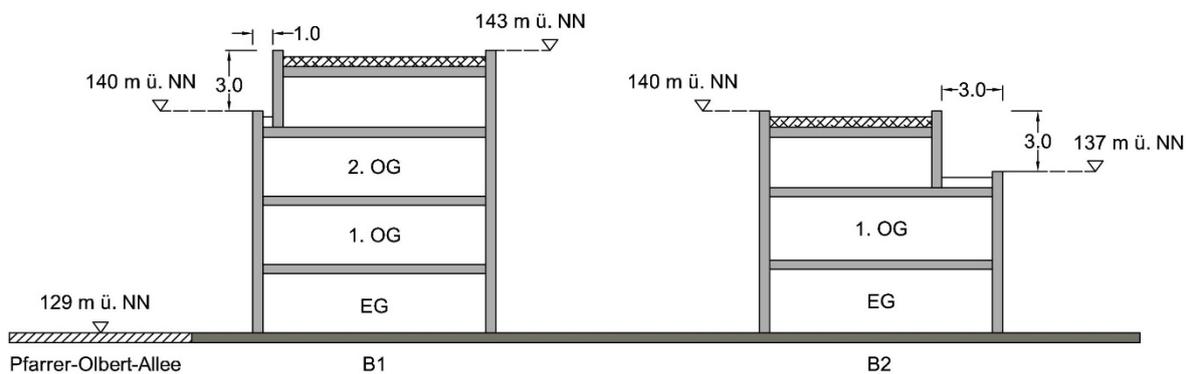


Abbildung 15: Höhenfestsetzungen für die Baufenster B1 und B2 des Allgemeinen Wohngebietes WA

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA	7.341 m ²	31,9 %	0,4	1,2	2.936 m ²	2 - 3
Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“	793 m ²	3,4 %	/	/	/	/
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.578 m ²	6,9 %	/	/	/	/
Öffentliche Parkfläche	2.718 m ²	11,8 %	/	/	/	/

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gesamt	4.296 m ²	18,7 %	/	/	/	/
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagwasser	1.063 m ²	4,6 %	/	/	/	/
Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitanzug für Jugendliche	8.558 m ²	37,2 %	/	/	/	/
Straßenbegleitgrün	973 m ²	4,2 %	/	/	/	/
Öffentliche Grünfläche gesamt	9.531 m²	41,4 %	/	/	/	/
Summe	23.024 m²	100,0 %	/	/	2.936 m²	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

Für das innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ vorgesehene Jugendhaus wird zur Reduzierung des baulichen Eingriffs in die öffentliche Grünfläche eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Darüber hinaus wird aus Gründen der Landschaftsgestaltung eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt maximal 135,50 m ü. NN und entspricht damit einer Höhe von 8,0 m über bestehender Geländehöhe. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA wird keine Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung einer Bauweise innerhalb des Plangebietes besteht kein städtebauliches Erfordernis.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung des Plangebietes eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen des historischen Wasserturms und des angrenzenden Restaurants festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze hält hierbei einen Schutzstreifen von 5 m Breite zur östlich der Bestandsgebäude verlaufenden Hauptwasserleitung der Stadt Hochheim ein. Gleichzeitig ermöglicht das festgesetzte Baufenster die Erweiterung des angrenzenden Restaurants nördlich sowie südlich des Wasserturms.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ wird ein Baufenster für die Errichtung eines Jugendhauses sowie die Errichtung eines Kleinspielfeldes festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hierdurch eindeutig definiert und ermöglicht eine architektonische Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Realisierung des Jugendhauses. Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² für das Jugendhaus auf ein untergeordnetes Ausmaß begrenzt. Des Weiteren wird aus Gründen des Schallschutzes eine Baulinie hin zur Massenheimer Landstraße festgesetzt. Hierdurch hat die Errichtung des Jugendhauses entlang der öffentlichen

Straßenverkehrsfläche zu erfolgen und ermöglicht eine Abschirmwirkung zwischen dem Bereich der Außenanlagen des Jugendhauses und der schutzbedürftigen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Massenheimer Landstraße.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Der ruhende Verkehr innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA soll größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zur Realisierung der Tiefgarage ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA die Errichtung von Tiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Darüber hinaus sollen oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Hierfür ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

8.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung des historischen Wasserturms als Restaurant mit angegliederten Flächen im Bestand wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt.

8.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Massenheimer Landstraße wird als solche festgesetzt. Für die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandene Wegeführung wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehwege“ festgesetzt. Ebenso werden die im Plangebiet vorhandenen Parkplätze entlang der Massenheimer Landstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt und im Bestand gesichert.

8.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ wird eine Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Das im Bestand vorhandene Regenrückhaltebecken zur Entwässerung der angrenzenden Schulflächen wird hierdurch planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist Errichtung eines 1,80 m hohen Schutzzauns allgemein zulässig.

8.8 Grünflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzt. Diese Flächen dienen der Nutzung als öffentliche Parkanlage sowie der Errichtung und dem Betrieb eines Jugendhauses. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen für die Errichtung eines Jugendhauses nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² für das Jugendhaus auf ein untergeordnetes Ausmaß begrenzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem die Errichtung eines Kleinspielfeldes in einer Größe von 28 Meter mal 15 Meter zulässig. Die Nutzung des Kleinspielfeldes für sportliche Aktivitäten wie Fußball, Handball oder Volleyball entspricht der Zweckbestimmung der Grünanlage. Des Weiteren wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Fitness- und Spielgeräte als

zweckgebundene Nebenanlagen zulässig sind, sofern sie der Zweckbestimmung der Grünanlage zugeordnet werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass der prägende Grüncharakter der öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt. Auch wenn es sich bei der Fläche des Jugendhauses und des Kleinspielfeldes um weitgehend versiegelte Flächen handelt, ist eine Grünflächenfestsetzung gerechtfertigt, da für die Errichtung der Anlagen eine Rahmenbegrünung vorgesehen ist und diese sich insgesamt in die Grünanlage einordnen. Des Weiteren dienen das Jugendhaus und die damit verbundenen Anlagen der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche als „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ und prägen somit den geplanten Charakter der Grünfläche. Durch die Eingrünung der baulichen Anlagen sowie die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung kommen den baulichen Anlagen bei einer Gesamtbetrachtung der Grünflächen eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Grünflächencharakter der Anlage wird durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt und sichergestellt.

Die bestehenden Grünflächen im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang der Massenheimer Landstraße sowie entlang der Verkehrsfläche Breslauer Ring werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Sie dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplatzbereiche.

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Schutz un bebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- Extensive und intensive Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Begrünung von Tiefgaragendecken,
- Erhaltung von Gehölzen,
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Wohngebiet,
- Neupflanzung von Gehölzen,
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem - insbesondere im Nordteil - bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Zudem wird das gesamte anfallende Regenwasser im Allgemeinen Wohngebiet WA auf den Grundstücken vollständig versickert.

Im Hinblick auf die Errichtung von Dachgärten wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) intensiv mit Gehölzen der Vorschlagsliste G1.1.6 zu begrünen sind. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten. Aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen die Dachflächen in dem Baufenster 3 (WA) zu 80 % extensiv begrünt werden. Ebenso sind Flachdächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Zusätzlich wird die Begrünung von Fassaden festgesetzt.

Durch die Dach- und Fassadenbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei durch lokale und regionale Einflüsse gekennzeichneten Wetterlagen) erreicht. In gleichem Maße wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude aus.

Durch die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Gehölze einen Flächenanteil von mindestens 50 % durch Erhaltung aufweisen müssen, erfolgt zwar eine Reduzierung des Gehölzanteils, jedoch wurde dieser bereits durch eine Waldersatzaufforstung auf einer Fläche von 8.518 m² in der Gemarkung Hochheim, Flur 63, Flurstück 139 kompensiert. Die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde bereits abgenommen.

Die derzeitige Waldfläche im Plangebiet wird somit im Rahmen der Planung in eine Grünfläche „Parkanlage“ umgewandelt. Die Fläche kann durch Wege, Aufenthalt- und Spielflächen zukünftig für die Bewohner von Hochheim „erlebbar“ gemacht werden und behält dennoch ihre Funktion als klimatisch wirksame Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind keine Änderungen geplant, so dass hier die bestehenden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzt, dass 100 % der Dachflächen des Jugendhauses extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten. Zudem sind fensterlose Fassaden des Jugendhauses mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Durch diese Festsetzung soll sich das geplante Jugendhaus in die Grünfläche eingliedern und den Charakter der Grünfläche erhalten.

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich.

8.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

8.11 Sonstige Festsetzungen

8.11.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Allgemeinen Wohngebiet WA zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Flurstücks 37/4 wird die verkehrliche Erreichbarkeit der Tiefgarage des im Bestand vorhandenen Wohnhauses auf dem Flurstück 38/2 im Norden des Plangebietes sichergestellt.

In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ verlaufen Hauptwasserleitungen der Stadt Hochheim. Zum Schutz der vorhandenen Hauptwasserleitungen werden in diesem Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Hochheim) zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Hochheim die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main sind Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, so weit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Zudem sind Stellplätze ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² in geeignetes Substrat zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Hierfür wird die Beachtung der Pflanzlisten empfohlen (siehe Teil G1 Hinweise).

9.2 Fassadengestaltung

Aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf die kleinteilige Umgebungsbebauung sowie zur Vermeidung einer großmaßstäblichen Wahrnehmung der Neubebauung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Fassadengliederung. Hierzu hat im Allgemeinen Wohngebiet WA bei den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Pfarrer-Olbert-Allee hin orientierten Gebäuden nach höchstens 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe und mindestens 5 m Breite bis höchstens 30 m Breite zu erfolgen.

9.3 Dachausbildung

Um einer übermäßigen Gebäudehöhe entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit Ausnahme des Baufensters 3 für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen nur Flachdächer zulässig sind.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro plan°D, Wiesbaden, eine wasserwirtschaftliche Betrachtung für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung durchgeführt.³

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Auslastung der öffentlichen Kanalanlagen kann lediglich das anfallende Schmutzwasser nach Aussage der Stadtwerke Hochheim an die vorhandene öffentliche Vorflut aufgebunden werden, während eine Anbindung des anfallendes Niederschlagswassers nicht möglich ist. Unter der Berücksichtigung des § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Entsprechend der Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Betrachtungen für die Neubebauung durch das Ingenieurbüro plan°D, Wiesbaden, wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist ein Wasserrechtsantrag bei dem zuständigen Kreis zu stellen. Der Nachweis nach A-138 und M-153 ist zu führen.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund des Baugrundes in der Örtlichkeit vollständig versickert werden. Die Versickerung / Regenwasserbewirtschaftung wird mit Hilfe eines kaskadierenden Rückhaltesystems und einer letztendlichen Aufbindung auf ein Rigolensystem statt, das umlaufend um die Tiefgarage auf Sohlniveau eingerichtet wird (siehe Kapitel 12.2).

11 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, eine artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten durchgeführt.⁴ Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen bei Eingriffen in die Gehölzbestände nicht auszuschließen. Vor einer Fällung von größeren Bäumen im Gebiet müssen diese noch einmal genau nach möglichen Quartieren abgesucht werden.

Auch bei den Vögeln ist bei Eingriffen in die Baumbestände vor Allem im Teilgebiet 1 mit dem Wegfall von Nistmöglichkeiten in den größeren Bäumen, Sträuchern und den großen Mengen an Totholz im Gebiet sowie in einzelnen Spechthöhlen in den größeren Laubbäumen zu rechnen. Um eine Störung von Vogelbruten in den dichten Gehölzen des Teilgebiets 1 zu vermeiden ist es wichtig, Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Flächen vorher genau auf Hinweise auf Vogelbruten untersucht werden.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet konnten wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht festgestellt werden. Allerdings ist hier zumindest für einige Amphibienarten ein sehr gut geeignetes Regenrückhaltebecken mit angrenzenden, günstigen Landlebensräumen im Teilgebiet 1 vorhanden, das vor möglichen Baumaßnahmen unbedingt in einer genaueren Untersuchung auf Vorkommen kontrolliert werden sollte.“⁵

In der Zeit vom 19.04.2021 bis zum 19.07.2021 wurde zur Nachkartierung eine faunistische Untersuchung durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, durchgeführt.⁶ Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Vögel

„Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit 17 Arten sehr artenreich für einen innerstädtischen Gehölzbestand. Die vielen älteren Bäume und die teilweise immer noch dichte Strauchschicht innerhalb der relativ störungsarmen Fläche sind mit insgesamt 33 Brutrevieren auch ausgesprochen dicht besiedelt. Bei den meisten nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich zwar um in Hessen noch ungefährdete Arten mit günstigen Erhaltungszuständen, die als Kulturfolger gerne und teilweise in höheren Dichten innerhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsraumes brüten. Bemerkenswert sind hier aber die Brutvorkommen des streng geschützten Turmfalken und des gefährdeten Stars, aber auch die Brut des Stieglitzes, der in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Die teilweise sehr dichten Strauchbestände sind hier sicher der Grund für die erfolgreiche Brut der eher störungsanfälligen Nachtigall im Gebiet. Aber auch das Vorkommen von fünf typischen Höhlenbrütern, die hier insgesamt 12 Brutreviere besetzten, unterstreicht die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna. Notwendige weitere Fällungen von Bäumen in der Fläche im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollten möglichst nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Der Verlust von als Brut habitat geeigneten Baumhöhlen sollte nach den Fällungen durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.“⁷

Reptilien

„Wegen des Fehlens von Nachweisen von Reptilien in der durch Straßen und bebauten Gebiet relativ isolierten Fläche besitzt sie wahrscheinlich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für diese Tiergruppe.“⁸

Amphibien

„Der kleine Tümpel südöstlich des Wasserturms ist durch das Fehlen von Fischen als Prädatoren, die geringe Wassertiefe und den kleinen Röhrichbestand am Ufer ein günstiges und weitgehend feindfreies Reproduktionsgewässer für eine kleine bis mittelgroße Population des Teichmolches. Positiv wirken sich hier auch die dichten Gehölzbestände mit einer reich strukturierten Krautschicht in der direkten Umgebung des Gewässers aus. Damit finden die Molche hier günstige Landlebensräume und Winterquartiere in wenigen Metern Entfernung zum Laichgewässer vor. Das Gewässer besitzt deswegen einen relativ hohen Wert zumindest für diese Art.

Eine zeitweilige Einleitung von Grundwasser aus der Baustelle in das Gewässer wird voraussichtlich nicht zu einer stärkeren Beeinträchtigung dieser Population des Teichmolches führen, da das Gewässer auch jetzt schon als Auffangbecken für Überlaufwasser von den Dächern der Schule dient. Ein Entfernen der Sedimente innerhalb des Gewässers sowie das Abschieben der Ufervegetation und eine Vernichtung des Schilfbestandes sollten aber unbedingt vermieden werden und bedürfen einer speziellen Genehmigung der Naturschutzbehörde.“⁹

12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Kernstadt Hochheim und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen.

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Entsprechend der Aussagen der Stadtwerke Hochheim am Main ist die Trink- und Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ sichergestellt. Die gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Wasserbedarfsprognose

Der zusätzliche Wasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten wie folgt ermittelt:

Anzahl Wohneinheiten:	66 WE
Anzahl Einwohner (2,5 EW/WE):	165 EW
Tägl. Wasserbedarf pro EW (Ansatz 120 l/Tag):	0,12 m ³ /EWd
Jährlicher Wasserbedarf:	7.227 m ³ /a

Der zusätzliche Wasserbedarf ist auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Trinkwasserversorgung der Stadt Hochheim am Main vom 21.12.2012 sichergestellt.

12.2 Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro plan°D, Wiesbaden, eine wasserwirtschaftliche Betrachtung für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet durchgeführt.¹⁰ Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bestandssituation Kanalanlagen

„Im Bereich der Massenheimer Landstraße sowie der Pfarrer-Olbert-Allee liegt ein Mischwassersammler DN 300. Beide Mischwassersammler sind nach Aussage der Stadtwerke Hochheim am Main vollständig ausgelastet.“¹¹

Schmutzwasser

„Das anfallende Schmutzwasser aus der Wohnanlage kann nach Aussage der Stadtwerke Hochheim am Main über die vorhandene Vorflut aufgenommen und abgeführt werden.

Wesentlich ist hierfür, dass es auf dem Baugrundstück zu keiner Vermischung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers kommt. – Trennungsprinzip –

Aufgrund der zu beachtenden Rückstauenebene ist das Schmutzwasser auf die Pfarrer-Olbert-Allee aufzubinden.

Geplante EG Höhe 129,00 ü.NN

Massenheimer Landstraße ca. 129,24 ü.NN

Pfarrer-Olbert-Allee ca. 127,70 ü.NN“¹²

Regenwasser

„Für das anfallende Niederschlagswasser besteht nach Aussage der Stadtwerke Hochheim am Main unabhängig von der rechtlichen Situation keine Möglichkeit der Einleitung in die öffentliche Vorflut. Es wurde für das Niederschlagswasser ein 0-Ableitung vorgegeben.

Unter der Berücksichtigung des § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund der [...] Randparameter zur Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden ist eine planmäßig gezielte Versickerung im Sinne des DWA-Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ möglich.

[...]

Beschreibung des kaskadierenden Gesamtauflaufes

- 1. Das auf den Dachflächen [...] anfallende Oberflächenwasser wird auf das tiefer liegende Tiefgaragendach geleitet. Die extensiv begrünten Dachflächen erhalten eine mind. 10 cm starke Substratschicht.*
- 2. Das unter Pkt. 1 genannte Regenwasser wird über Fallrohre auf die Tiefgaragendecke geführt. Auf der Tiefgaragendecke wird das hier auftreffende Regenwasser sowie das Dachwasser in einer Retentionsebene bis zu max. 15 cm hoch eingestaut. Die Retentionsebene wird aus Holzkörpern mit einem Speichervermögen von bis zu 95% gebildet.*
- 3. Das auf der Tiefgaragendecke [...] eingestaute Regenwasser wird gezielt über 4 Punkte mit einer Drosselblende und einer Drosselspende von jeweils 1,5 l/s = max. 6 l/s auf ein vorhandene Rigolensystem geführt. Die Drosselung wird erforderlich, um das folgende Rigolensystem nicht zu überlasten.*
- 4. Das abgeleitete Regenwasser wird auf ein geplantes Rigolensystem mit einem Speichervolumen von $> 210,44 \text{ m}^3$ (l/b/h – 212,2 m x 1,6 m x 0,66 m bei 95% Speichervolumen) geführt. Die Tiefenlage des Rigolensystems soll auf dem Niveau der Tiefgarage bei ca. 126,0 ü.NN verortet werden und liegt somit rd. 2,0 m über dem anzusetzenden Bemessungswasserstand von 124,00 ü.NN.*
- 5. Das Rigolensystem wird unter der Berücksichtigung der Einleitmengen und der Leistungsfähigkeit des anstehenden Bodens mit $K_f 7,6 \times 10^{-6}$ nach der Simulationsberechnung bei einem 30ig jährigen Ereignis unter der Berücksichtigung aller Regenreihen max. 63 cm hoch eingestaut. Da das Rigolensystem eine Bauhöhe von 66 cm aufweist, kommt es zu keiner Überstauung. Der Nachweis der vollständigen Versickerung gilt entsprechend als geführt.“¹³*

Zusammenfassung

„Das anfallende Schmutzwasser kann nach Aussage der Stadtwerke Hochheim an die vorhandene Vorflut aufgebunden werden.

Eine Anbindung des anfallendes Niederschlagswassers auf eine öffentliche Vorflut ist nicht möglich.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund des Baugrundes in der Örtlichkeit vollständig versickert werden. Die Versickerung / Regenwasserbewirtschaftung wird mit Hilfe eines kaskadierenden Rückhaltesystems und einer letztendlichen Aufbindung auf ein Rigolensystem statt, das umlaufend um die Tiefgarage auf Sohlniveau eingerichtet wird.

Der Überflutungsnachweis kann über des geplante Rigolensystem nachgewiesen werden.

Die erforderliche Abwasserentsorgung kann als gesichert angesehen werden.“¹⁴

Das Schmutzwasser des geplanten Jugendhauses wird durch einen Anschluss an den öffentlichen Kanal entwässert. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern.

I Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	24
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	26
Abbildung 3:	Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	27
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001	28
Abbildung 5:	Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“	29
Abbildung 6:	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“	30
Abbildung 7:	Massenheimer Landstraße (links) Fuß- und Radweg im Plangebiet (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	31
Abbildung 8:	Bushaltestelle „Wasserturm“ <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	31
Abbildung 9:	Parkplätze innerhalb des Plangebietes (links); Parkplatz westlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	32
Abbildung 10:	Bewuchs im Süden des Plangebietes <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	32
Abbildung 11:	Hochheimer Wasserturm Restaurant <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	33
Abbildung 12:	Wohngebäude (rechts) und Tennishalle (links) <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	33
Abbildung 13:	Wohnbebauung nördlich des Plangebietes (links), Heinrich-von-Brentano-Schule östlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	34
Abbildung 14:	Standortalternativen für das Jugendhaus <i>Quelle: Stadt Hochheim am Main</i>	35
Abbildung 15:	Höhenfestsetzungen für die Baufenster B1 und B2 des Allgemeinen Wohngebietes WA.....	39

J Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	40
------------	--------------------	----

K Quellenverzeichnis

- ¹ BEWERTUNGSGESETZ (BewG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- ² HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT: Statistische Berichte – Baufertigstellungen in Hessen im Jahr 2023; Juni 2024
- ³ PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021
- ⁴ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“, Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, Ergebnisbericht, 07.12.2020, redaktionell überarbeitet am 12.02.2021
- ⁵ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“, Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, Ergebnisbericht, 07.12.2020, redaktionell überarbeitet am 12.02.2021, Seite 9
- ⁶ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021
- ⁷ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021, Seite 10 - 11
- ⁸ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021, Seite 11
- ⁹ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021, Seite 13
- ¹⁰ PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021
- ¹¹ PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 7
- ¹² PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 7 - 8
- ¹³ PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 8 - 13
- ¹⁴ PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 14



- Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablonen
 - WA: Art der baulichen Nutzung
 - 0,4 (1,2): Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
 - III: Zahl der Vollgeschosse
 - B1: Baufenster
 - Verkehrsflächen
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P: Öffentliche Parkfläche
 - Rad- und Gehweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - Abwasser
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - unterirdische Wasserleitung
 - unterirdische Abwasserleitung
 - unterirdische Gasleitung
 - Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitznutzung für Jugendliche
 - Straßenbegleitgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - 15.4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck
 - hier: Schenk- und Speisewirtschaft
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ROB
 planergruppe
 ARCHITECTEN + STADTPLÄNER
 Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

G Geoinformatik
 P umweltPlanung
 M neue Medien

Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm"

Bearbeiter: Rüttinger / Berz
 Plannr.: 2038_E
 Datum: 23.04.2025

Maßstab: o. M.
 Format: DIN A3

Entwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

