

Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

Nr. XL „Dorotheenhof“

Entwurf – 2. Offenlage

Planstand: 08.10.2024

Projektnummer: 21-2531

Projektleitung: Halili / Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

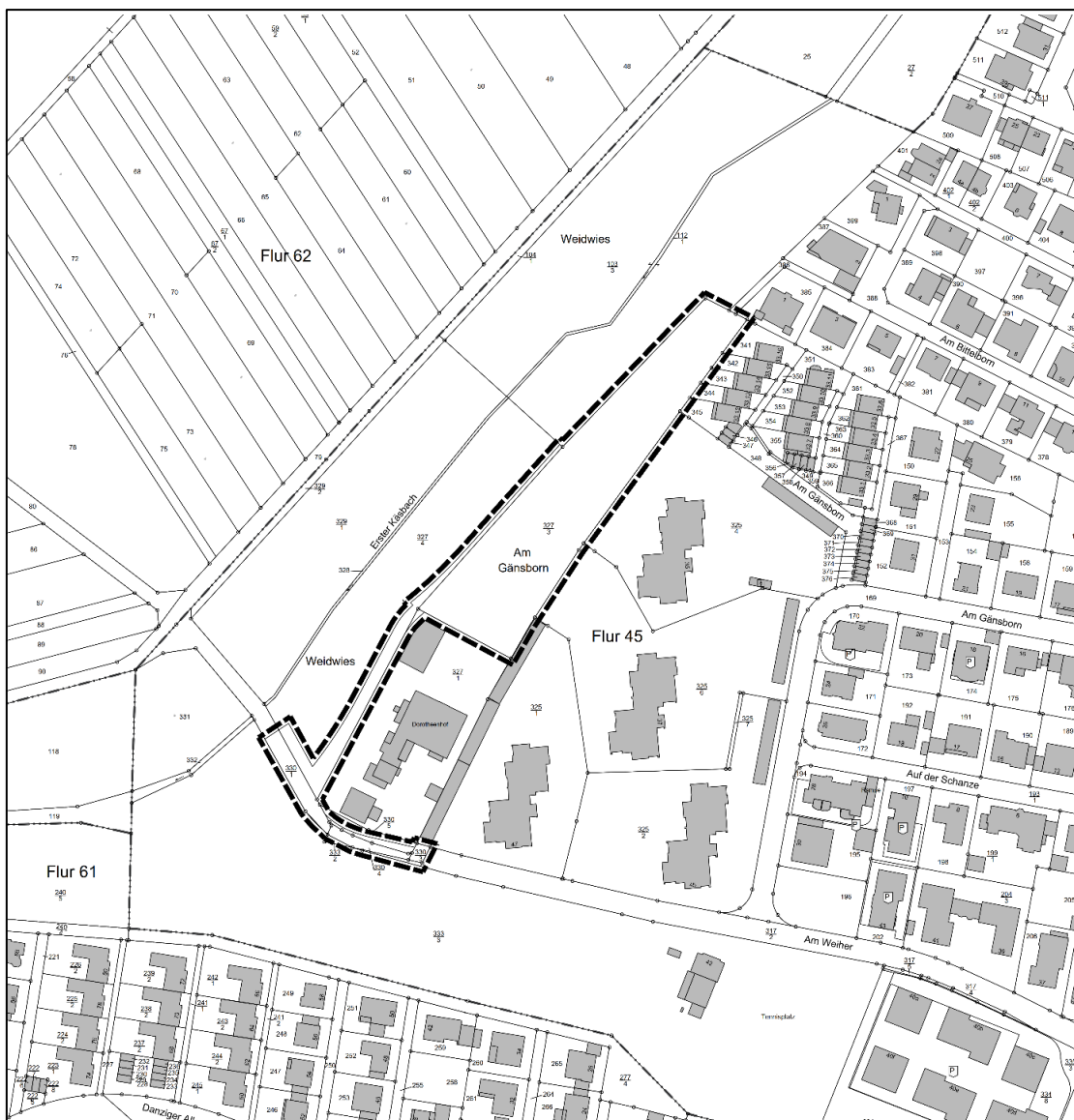
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b> .....  | <b>4</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....   | 4         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....  | 5         |
| 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen (RPS/RegFNP 2010) .....   | 6         |
| 1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....   | 8         |
| 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....  | 10        |
| 1.6 Verfahrensart und -stand .....  | 12        |
| 1.7 Änderungen zur Entwurfs offenlage .....   | 12        |
| <b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....  | <b>16</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 16        |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung.....  | 18        |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....  | 20        |
| 4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft.....  | 21        |
| 4.5 Grünordnerische Festsetzungen .....   | 22        |
| 4.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....  | 22        |
| 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....  | 22        |
| 4.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder<br>Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ..... | 22        |
| <b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....   | <b>23</b> |
| <b>6. Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....  | <b>25</b> |
| <b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange / Umweltprüfung und Umweltbericht</b> .....  | <b>26</b> |
| 7.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....   | 26        |
| 7.2 Artenschutz .....   | 26        |
| <b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....  | <b>26</b> |
| 8.1 Hochwasserschutz.....   | 27        |
| 8.2 Wasserversorgung.....   | 27        |
| 8.3 Grundwasserschutz .....   | 28        |
| 8.4 Schutz oberirdischer Gewässer.....  | 29        |
| 8.5 Abwasserbeseitigung.....  | 29        |
| 8.6 Abflussregelung .....   | 32        |
| 8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die<br>gewerbliche Wirtschaft.....  | 32        |

|  |    |
|--|----|
| 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ..... | 32 |
| 10. Kampfmittel .....  | 34 |
| 11. Immissionsschutz .....   | 35 |
| 12. Denkmalschutz .....  | 37 |
| 13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung sowie Klimaanpassung .....    | 37 |
| 14. Versorgungs- und Telekommunikationslinien .....                          | 38 |
| 15. Sonstige Hinweise .....  | 39 |
| 16. Bodenordnung .....   | 40 |
| 17. Flächenbilanz .....  | 40 |
| 18. Anlagen und Gutachten .....  | 40 |

Abb. 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

## 1. Vorbemerkungen

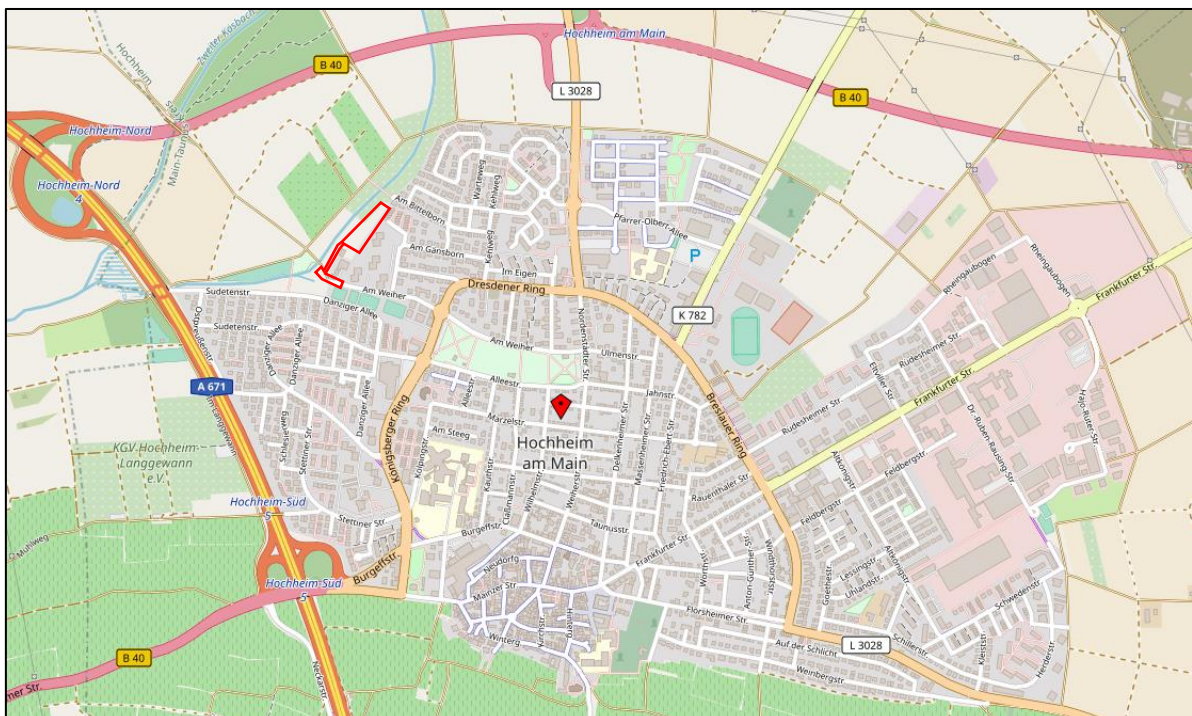
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat am 27.01.2022 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XL „Dorotheenhof“ im Stadtteil Hochheim am Main beschlossen.

Ziel der vorliegenden Planung ist, die nördlich angrenzende Fläche im Sinne einer Ortsrandarrondierung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ergänzend wird eine kleinflächige Entwicklungsoption für das südöstlich ansässigen Weingut Dorotheenhof vorbereitet. In einem zweistufigen Verfahren soll ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan aufgestellt und hierfür ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Weingut ausgewiesen werden. Nördlich angrenzend ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Neben der Festsetzung von Eingründungsmaßnahmen werden weitere grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an eine städtebaulich verträgliche Bebauung, insbesondere unter den Aspekten der Wahrung des derzeitigen Ortsbildes sowie einer verträglichen Gestaltung zur Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, gewählt. Aufgrund der familiären Vorgeschichte der Besitzer und Familienmitglieder des Dorotheenhofs, sollen sich die nachfolgenden Generationen in der Stadt Hochheim zur Sicherung des Betriebs niederlassen können. Grundlegend wird als öffentliches Interesse der Planung Wohnraum geschaffen, wodurch der bestehende Ortsrand zusätzlich städtebaulich sinnvoll ergänzt wird.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand kleinflächig aus der Fläche des Weinguts „Dorotheenhof“ (in dem Bereich des Plangebietes Wiese) sowie einer Grünfläche im rückwärtigen Bereich dar. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an Kleingärten, im Osten an bereits bestehende Wohnbebauung an, die aus drei Hochhäusern mit jeweils acht Stockwerken besteht. An der westlichen Grenze befinden sich Wiesenflächen. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist im Süden über die Straße „Am Weiher“ gegeben. Die innere Erschließung wird über eine private Straße ausgehend der Erschließungsstraße gesichert.

Abb. 2: Übersichtskarte des Plangebietes in der Stadt Hochheim am Main



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 03/2022), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Zur erneuten Entwurfs offenlage wird der räumliche Geltungsbereich im Bereich des Weingutes reduziert. Im Planungsprozess haben sich die Planungsabsichten zwischenzeitlich weiter konkretisiert. Der Fokus des vorliegenden Bauleitplanverfahrens liegt auf der Schaffung der Wohnbauplätze (Allgemeines Wohngebiet). Für den ansässigen Weinbaubetrieb haben sich die Entwicklungsabsichten weiter konkretisiert. Demnach soll im Norden des Betriebsgeländes eine bauliche Entwicklungsoption (Halle für Weinproduktion oder Lagerhalle) vorbereitet werden. Hierdurch kann der bestehende Standort optimiert werden. Darüberhinausgehende Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen, sodass städtebaulich kein Handlungsbedarf besteht den Bestand des Weingutes zu überplanen. Demzufolge wurde der räumliche Geltungsbereich zur erneuten Entwurfs offenlage reduziert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hochheim, in der Flur 45 die Flurstücke 317/2 tlw., 327/3, 327/4 tlw., 330/1 tlw., 330/3, 330/4 und 330/5tlw. Das vorliegende Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35BauGB zuzuordnen und befindet sich am westlichen Ortsrand von Hochheim am Main. Der nördliche Bereich des Gebietes ist im Bestand unbebaut und als Grünfläche geprägt. Das im südlichen Bereich, bzw. südlich angrenzende Weingut wird derzeit durch eine Mauer umgrenzt und besteht zurzeit aus einem Wohnhaus, einer Straußwirtschaft mit Produktion und Lagerverkauf, einer Vinothek, einer Lagerhalle und einem Außenbereich zur Gästebewirtung. Der Bereich des Weingutes, der im Plangebiet liegt ist im Bestand unbebaut.

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an ein Kleingartengebiet an. Im östlichen Bereich grenzt das vorliegende Plangebiet an eine bestehende Wohnbebauung an, die sich aus drei Hochhäusern mit jeweils acht Stockwerken zusammensetzt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße „Am Weiher“, die Teil des Geltungsbereiches ist und für die Sicherung der Erschließung des vorliegenden Plangebietes dienen soll. Südlich des Geltungsbereiches und der benannten Straße „Am Weiher“ befinden sich Gehölze in Form einer Baumreihe, die jedoch nicht mehr Teil des vorliegenden Geltungsbereiches sind. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Parkplätze, welche zum Dorotheenhof gehören und auch für den Hochheimer Markt zur Verfügung stehen. Diese werden ebenfalls durch die vorliegende Planung gesichert.

Abb. 3: Wohngebäude im Bereich des Dorotheenhofs



Abb.4: angrenzende Wohnbebauung im Osten



Abb. 5: Nördliches Plangebiet, Blickrichtung Norden



Abb. 6: Blick auf den Dorotheenhof, Blickrichtung Süden



Abb. 7: östliches Plangebiet, zukünftige Straße



Abb. 8: Südlicher Bereich des Dorotheenhofs



Quelle: Eigene Aufnahmen (03/2021)

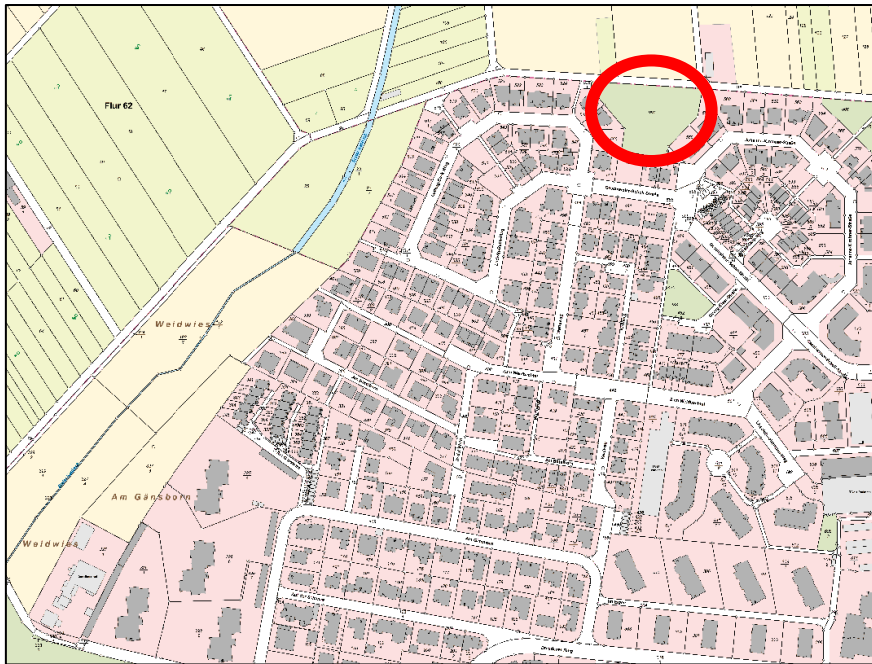
### 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen (RPS/RegFNP 2010)

Der Bereich des Dorotheenhofs, südöstlich an den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich angrenzend, ist bereits im RPS/RegFNP als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

Der Bereich für die Erweiterung des Dorotheenhofs sowie für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist im RPS/RegFNP 2010 als „Grünfläche – Park“ und „Grünfläche – Gärten“ dargestellt und wird zusätzlich von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Der RegFNP ist in seinem vorgeschriebenen Maßstab von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Auch für Vorhaben mit einer Flächengröße unterhalb der Darstellungsgrenze von Bauflächen im RPS/RegFNP 2010.(ca. 0,5 ha) wird in einer Einzelfallprüfung die Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) bewertet.

Das Plangebiet wird von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Dezernat III 31.1 Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt. Demnach erfolgt der Ausgleich der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs auf einer Fläche am nördlichen Ortsrand, welche nachfolgend rot gekennzeichnet wird.

Abb. 9: Ausgleich Regionaler Grünzug



Quelle: Natureg.Viewer Hessen

Im Ziel Z3.4.1-9 werden im Regionalplan Südhessen Vorgaben zur Dichte, bezogen auf Bruttowohnbauland, für verschiedene Siedlungstypen gemacht. Diese sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

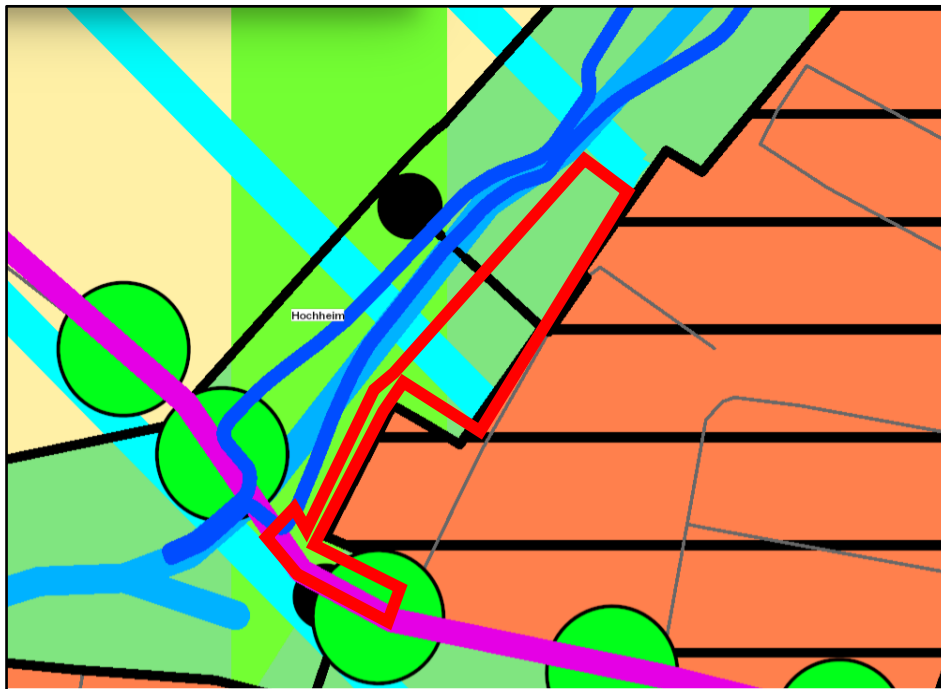
*Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:*

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha (...)*

Die Kernstadt Hochheim am Main liegt im Einzugsbereich eines vorhandenen S- Bahn- Haltepunktes, sodass die Dichtevorgaben 45-60 Wohneinheiten je Hektar heranzuziehen sind. In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) allerdings einschränkend die Auffassung, dass nur die genannten Dichte-Obergrenzen als verbindliche Zielvorgabe von den Kommunen einzuhalten sind. Die Wahrung der raumordnerisch maximal zulässigen Dichtewerte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt vorliegend über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude. Im Plangebiet sind sechs Wohnbaugrundstücke geplant, wobei die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) festgesetzt wird. Das Bruttowohnbauland umfasst vorliegend eine Fläche von rd. 0,44 ha. Hieraus ergeben sich gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude – zumindest rechnerisch – insgesamt maximal 24 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet. Folglich wären nach den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal 55 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland zulässig.

Für Vorhaben mit einer Flächengröße unterhalb der Darstellungsgrenze von Bauflächen im RPS/Reg-FNP 2010.(ca. 0,5 ha) wird in einer Einzelfallprüfung die Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) bewertet. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie der geplanten Nutzung, wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung durch das vorliegende Vorhaben nicht entgegenstehen und die Planung daher als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010



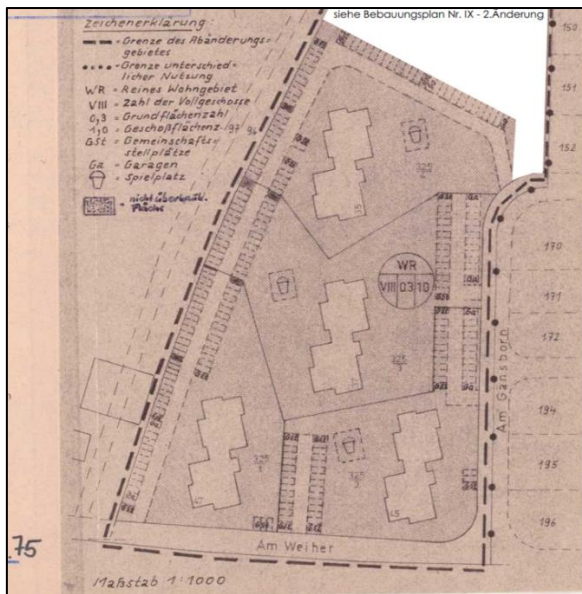
#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dennoch grenzt das vorliegende Plangebiet an zwei rechtskräftige Bebauungspläne an.

Zum einen handelt es sich um den „Bebauungsplan IX – 1. Änd., Verlängerte Breslauer Str. aus dem Jahr 1975, der für den östlich angrenzenden Bereich der vorliegenden Planung aufgestellt wurde. Zur Ausweisung gelangt hier ein Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO. Als Maß der baulichen Nutzung gibt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 vor. Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = VIII bestimmt. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Baugrenze sowie Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und zwei Spielplätze vor.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IX „Verlängerte Breslauer Str. – 1. Änderung (1975)



Weiterhin grenzt das vorliegende Plangebiet an den Bebauungsplan XXVII „Kleingartengebiet Käsbachtal“ aus dem Jahr 1997 an.

Insgesamt handelt es sich hierbei um Flächen, die als Dauerkleingärten und Eigentumsgärten ausgewiesen werden. Zur Gestaltung dieser Flächen werden diese durch Baugrenzen ergänzt. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Rahmenpflanzung und Parkplatzeingrünung fest. Weiterhin werden Flächen zur Ausweisung von Anpflanzungen für Bäume und Sträucher als Wegebegleitpflanzung und als Rahmenpflanzung festgesetzt. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan Bereiche vor, die das Anpflanzen von Obstbäumen auf der Fläche der Gemeinschaftsanlagen vorsieht. Als Maß der baulichen Nutzung gibt der Bebauungsplan eine max. zulässige Grundflächengröße von  $GR = 150 \text{ m}^2$  sowie jeweils ein zulässiges Vollgeschoss vor. Zusätzlich erhalten einige Bereiche die Zweckbestimmung eines Vereinshauses.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. XXVII „Kleingartengebiet Käsbachtal“ (1996)



Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung und Erweiterung eines bestehenden Weinguts sowie die Errichtung einer Wohnbebauung vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird einer städtebaulich verträglichen Bebauung entsprechend den umliegenden Gebäuden des Reinen Wohngebietes im Osten, für eine bauliche Erweiterung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe werden daher in Anlehnung an eine für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechende Gestaltung und Bebauung festgesetzt. Im Detail wird auf die Inhalte in Kapitel 4 verwiesen.

### **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

In der vorliegenden Planung werden Flächeninanspruchnahmen im bisherigen Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet. Damit steht die vorliegende Planung zunächst dem Vorrang der Innenentwicklung entgegen. Der Bereich des Plangebietes, welcher sich derzeit noch als Grünfläche darstellt und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, dient ausschließlich der Eigenentwicklung des bereits ansässigen Weingutes sowie zur Eigenentwicklung des Ortes. Damit soll insbesondere der Erhalt des Hofes sowie Wohnmöglichkeiten auch für nachfolgende Generationen gesichert werden. Das Wohngebiet schließt sich dabei direkt an die bereits bestehende Bebauung des Guts an.

Die Stadt Hochheim am Main ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich mit einer baulichen Nutzung zu versehen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entgegen, da die innerörtlichen Flächen innerhalb der Kernstadt der Stadt Hochheim vollständig ausgeschöpft sind (Quelle: Bauflächenexplorer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain). In den Neubaugebieten sind keine Baulücken mehr vorhanden, insofern besteht das Erfordernis der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Neuausweisung von (größeren) Gebieten, wie bspw. durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird.

Allgemein lässt sich für die Stadt Hochheim am Main festhalten, dass es sich hierbei um einen stark anthropogen geprägten und bereits nachverdichteten Bereich handelt, wodurch sich derzeit keine Baulücken nachweisen lassen. Stattdessen wächst aufgrund des derzeitig vorherrschenden Flächendrucks im Rhein-Main Gebiet die Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken stark an. Dies lässt sich auch anhand des bereits in Umsetzung befindlichen Baugebietes „Schänzchen III“ beobachten. Hierfür wurde ein Bebauungsplan mit ca. 250 Baugrundstücken aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mittlerweile rechtskräftig und wurde bereits zwei Mal geändert und an aktuell vorherrschende Bedürfnisse angepasst. Die Baugrundstücke sind mittlerweile alle verkauft.

Auch das 2020 aufgestellte Regionale Entwicklungskonzept von A+SP, RP Darmstadt und Regionalverband Frankfurt Rhein/Main hält als Ergebnis fest, dass die Stadt Hochheim am Main ein Defizit an vorhandenem Wohnraum aufweist, was die Aufstellung des vorliegenden Plans befürwortet.

Der Bebauungsplan verfolgt zulässige Planungsziele, wenn er der nachhaltigen Sicherung und städtebaulichen Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen dient, wie sich aus der gesetzlichen Vorgabe bzw. Aufgabe an (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergibt. Aufgrund der familiären Vorgeschichte der Besitzer und Familienmitglieder des Dorotheenhofs, sollen sich die nachfolgenden Generationen in der Stadt Hochheim zur Sicherung des Betriebs niederlassen können. Mit der Ausweisung sechs neuer Baugrundstücke kann zwar keine gezielte Bedarfsdeckung erreicht werden, jedoch die Eigenentwicklung für die bereits ansässige Bevölkerung auch in Hinblick auf nachfolgende Generationen gesichert werden. Hierdurch wird auch der Eigenbedarf des Stadtteiles gestützt. Somit verfolgt die Stadt anhand der vorliegenden Planung ein öffentliches Interesse, in dem sie Wohnraum schafft und dadurch das Weingut im Bestand sichert und Perspektiven vorbereitet. Die Sicherung und Ordnung der baulichen Entwicklung der Fläche ist erforderlich und liegt im allgemeinen Interesse. Die Inanspruchnahme des vorliegenden Baugebietes kann somit für das Vorhaben nicht nur hinsichtlich der Sicherung des Dorotheenhofs durch die nachfolgenden Familiengenerationen begründet werden, sondern auch aufgrund der nicht vorliegenden Alternativen und dem gegebenen Bedarf.

Weiterhin kann aufgrund der angrenzenden Lage am bebauten Siedlungsrand und der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung des östlich angrenzenden Wohngebietes im Bereich „Am Gänseborn“ und der nördlichen Ortslage im Bereich „Schänzchen II“ die Baugebietsentwicklung gesamtträumlich als begründet und als Abrundung der westlichen Ortslage angesehen werden, sodass der Stadtteil Hochheim am Main an dieser Stelle eine sinnvolle städtebauliche Ordnung erfährt, die keine Beeinträchtigung des Ortsrandes, sondern eine bauliche Ergänzung darstellt. Die Überplanung der Fläche gestattet die planungsrechtliche Absicherung des Betriebsbestandes, der bereits am westlichen Ortsrand angesiedelt ist. Es wird die Möglichkeit der Arrondierung des Ortsteils in der Flucht des bestehenden Betriebes sowie die Schaffung neuen Wohnraums an dieser Stelle geschaffen, wodurch eine Verlängerung der bereits bebauten Achse erzielt wird.

Auch die vorhandene Darstellung des Dorotheenhofs als Wohnbaufläche Bestand im RPS/RegFNP 2010 (siehe Kapitel 1.4) sowie die vergleichsweise geringe Flächeninanspruchnahme rechtfertigen die Ausweisung der Flächen im Außenbereich. Zudem sieht der Bebauungsplan bereits Eingrünungsmaßnahmen vor, wodurch nicht die gesamte Fläche mit baulichen Anlagen bedeckt wird.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die zwar bislang als Grünlandflächen genutzt wurden, allerdings zum landwirtschaftlichen Weinbaubetrieb des Dorotheenhofs gehören und bisher nicht intensiv genutzt wurden. Ergänzend ist auf die Kleinflächigkeit des Plangebietes zu verweisen. Zudem stehen dieser Betroffenheit im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Abschließend lässt sich daher festhalten, dass das Planvorhaben aufgrund der Abrundung der Ortsrandlage, der damit einhergehenden städtebaulichen Ordnung sowie der genannten Argumente das hiermit das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung beachtet und abgeprüft. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass vorliegend keine Alternativen im Innenbereich vorhanden sind, weshalb vorliegend die Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

|  |  |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>   | 27.01.2022<br>Bekanntmachung: 04.03.2022                 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>  | 14.03.2022 – 20.04.2022<br>Bekanntmachung: 04.03.2022    |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>   | Anschreiben: 08.03.2022<br>Frist 20.04.2022              |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>  | 24.07.2023 – 01.09.2023<br>Bekanntmachung: 14.07.2023    |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>  | Anschreiben: 19.07.2023<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit <b>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b> | 26.09.2024   |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlage) gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>  | 21.10.2024 – 08.11.2024<br>Bekanntmachung: 18.10.2024    |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (2. Offenlage) gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>  | Anschreiben: 15.10.2024<br>Frist 08.11.2024              |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>  | ____.____.____   |

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Hochheim am Main).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

Hinweis zur Bekanntmachung vom 14.07.2023:

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt nach den Vorgaben des aktuellen Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG, in Kraft getreten am 08.06.2023 GVBL Nr. 18, S. 379).

Zudem erfolgt vorliegend eine redaktionelle Ergänzung hinsichtlich des Planziels, bei der die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO ergänzt wird.

## 1.7 Änderungen zur Entwurfs offenlage

- Modifizierung der textlichen Festsetzungen zur Konkretisierung der Planung

- Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anhand von Ökopunkten
- Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadtwerke Hochheim, hier: Kanalhauptsammler
- Aufnahme von Erhaltsymbolen zum Erhalt bereits bestehender Bäume im Plangebiet
- Aufnahme diverser nachrichtlicher Übernahmen aus den eingegangenen Stellungnahmen in den Hinweisteil zu den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte sowie in die vorliegende Begründung. Diese können unter Punkt 4 auf der Plankarte entnommen werden.
- Ergänzende Aussagen zur Sinnhaftigkeit der vorliegenden Planung, resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung.

#### Änderungen zur erneuten Entwurfsoffenlage (2. Offenlage)

Der Planungsprozess hat aufgrund der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten ergeben, dass der räumliche Geltungsbereich nachfolgend der Entwurfsoffenlage reduziert wird. Daher erfolgt eine erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit den folgenden Änderungen:

- Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches
- Ergänzung einer Versickerungsmulde westlich der privaten Erschließungsstraße
- Anpassung der Wendeanlage im Norden des Plangebietes
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Installation von Photovoltaik
- Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird auf die neuen Planungsvorgaben abgestimmt und aktualisiert

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XL „Dorotheenhof“ gelangt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Weingut gemäß § 11 BauNVO zur Ausweisung. Durch die Erweiterung der Baugrenze sollen hierdurch auch Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Sicherung des ortsansässigen Traditionsbetriebes geschaffen werden, der hier bereits seit 1965 niedergelassen ist und somit für die Sekt- und Weinstadt Hochheim auch im allgemeinen Interesse eine Tradition darstellt. Es handelt sich vorliegend um einen Betrieb, der bereits seit über 50 Jahren in Hochheim angesiedelt ist und somit zur Tradition der Stadt Hochheim als Wein- und Sektstadt gehört. Daher ist es auch im Interesse der Stadt Hochheim am Main, dass der Betrieb weiterhin erhalten bleibt. Hieraus ist ein öffentliches Interesse,

auch für die Stadt, erkennbar. Auch die Sicherung der Arbeitsplätze und die Schaffung von Wohnraum sind im öffentlichen Interesse der Stadt.

Das nördliche Plangebiet stellt sich im Bestand als Grünlandfläche dar. Zur weiteren Betriebsicherung in den nachfolgenden Generationen sollen auf den hier zum Dorotheenhof angrenzend Wohnbaugrundstücke für die nachfolgenden Generationen geschaffen werden, wofür ein Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Geplant sind hier insgesamt sechs Baugrundstücke, auf denen nach ersten Überlegungen die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zur Eigennutzung geplant ist. Die Konzeption des Plangebietes sieht außerdem im nördlichen Bereich des Plangebietes die Ausweisung einer Fläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ vor, um trotz des vorzunehmenden Eingriffs weiterhin einen durchgrünten Ortsrand zu erhalten und die Durchlüftung der Kernstadt mit Kaltluft nicht zu beeinträchtigen.

Die verkehrliche Erschließung des Dorotheenhofs ist bereits über die Straße „Am Weiher“ im Bestand vorhanden. Von dieser ausgehend ist für die zukünftige Erschließung der zu errichtenden Wohnbaugrundstücke sowie für die Erweiterung des Dorotheenhofs entlang der westlichen Gebietsgrenze der Bau einer Privatstraße vorgesehen, ohne einen Durchgangsverkehr zu generieren.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Sicherung von Parkmöglichkeiten vor, welche im südwestlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen werden und bereits im Bestand vorhanden sind. Diese sollen zum einen für die Besucher und Bewohner des Dorotheenhofs und des zukünftigen Wohngebietes zur Verfügung stehen, sowie weiterhin für die Nutzung des Hochheimer Marktes (Viehmarkt) zur Verfügung gestellt werden. Zudem ist für die neuen Wohngebäude die Herstellung von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Weiterhin wird anhand der textlichen Festsetzung die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 beschränkt. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main verwiesen, wodurch derzeit keine Beeinträchtigung der aktuellen Parkplatzsituation ersichtlich ist.

Insbesondere durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen (Weingut und Reines Wohngebiet) vorgenommen. Zudem bietet sich die Erweiterung des Ortsrandes hervorragend für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straße „Am Gänseborn“ bereits zum Teil vorhanden sind. Zudem befindet sich der Weinbaubetrieb am Ortsrand der Stadt, wodurch eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung im Westen der Kernstadt Hochheims fortgeführt werden kann.

Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass die Wohnumfeldqualität des Gebietes einen erhöhten Wohnwert ermöglichen. Die Aufteilung ist auf Ebene der Bauleitplanung unverbindlich und kann an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Somit sind die Vorgaben der § 1 Abs. 5 BauGB (Berücksichtigung allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von Umweltschützenden Belangen) für die Planaufstellung zugrunde gelegt.

Für eine angemessene Eingrünung des Plangebietes erfolgt zusätzlich die Aufnahme von Anpflanzungsflächen an den östlichen Grundstücksgrenzen in Richtung der bereits bestehenden Bebauung. Um des Weiteren einen genügsamen Erholungsfaktor innerhalb des vorliegenden Bereiches zu generieren erfolgt zusätzlich die Aufnahme einer Fläche als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, die das Entwicklungsziel einer Streuobstwiese vorsieht. Das Plangebiet erhält hierdurch nochmals eine optische Aufwertung, die unter anderem klimatische und ökologische Aspekte mitaufgreift und auch in Hinblick auf eine verträgliche Gestaltung für die östlich angrenzende

Wohnbebauung. Durch die Eingrünungsmaßnahmen kann insgesamt ein künftiger Ortsrand geschaffen werden, der den Übergang zwischen Ortslage, dem Plangebiet und dem Außenbereich harmonisch gestaltet.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Ausgehend von der bestehenden Straße (Am Weiher) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Die Erschließung für die zu errichtenden Baugrundstücke soll zukünftig über eine private Straße statt, die nördlich des vorliegenden Plangebietes in eine Wendeanlage mündet. Der neue Straßenverlauf orientiert sich dabei an der bestehenden Zufahrt zum Gelände des Weingutes sowie an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Straße „Am Weiher“ bietet außerdem einen Anschluss an das örtliche Straßennetz. Aufgrund der direkten Anbindung über den Dresdner Ring und die Nordenstädter Straße an die B 40 im Norden sowie die Straße Königsberger Ring an die B 40 im Süden weist das Plangebiet eine gute Anbindung nach Rüsselsheim am Main auf. Über die B 40 besteht zudem ein direkter Anschluss an die Autobahn A 671, sodass zudem eine gute Anbindung in die Nachbarstädte Mainz und Wiesbaden sowie die benachbarten Ortsteile besteht. Somit verfügt Hochheim über eine gute Verbindung an das örtlich vorhandene Straßennetz und die benachbarten Kommunen.

Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befindet sich in einer fußläufigen Entfernung zum Plangebiet die Bushaltestelle „Dresdner Ring“. Von hier aus besteht eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes sowie zum nahegelegenen Bahnhof im Süden, der Hochheim mit den umliegenden Kommunen und Großstädten verbindet, sodass ggf. auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler geboten wird. Beispielsweise beträgt die Fahrtzeit von Hochheim nach Wiesbaden mit der S-Bahn lediglich 10 Minuten.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Parkplatzfläche ausgewiesen, sodass die bestehenden Parkplätze gesichert werden. Hier können Besuchende des Weingutes parken, sodass dem ruhenden Verkehr Rechnung getragen wird. Für den ruhenden Verkehr des Allgemeinen Wohngebietes ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main zu verweisen.

#### Zu erwartende Verkehrssituation

Das künftige, bzw. zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Wohngebiet auf 6 zusätzliche Bauplätze mit max. 2 Wohneinheiten (WE), so dass bei der Entstehung von 12 WE, 2 Fahrzeuge je Wohneinheit und im Schnitt 4 Fahrten/Tag rd. 96 Fahrbewegungen am Tag zu erwarten sind. Aufgrund dieses geringen Verkehrsaufkommens kann von keiner schädlichen Umwelteinwirkung auf die angrenzenden Nutzungen ausgegangen werden (siehe auch Urteil des Hessischer VGH vom 05.02.2015, - 4 B 1756/14.N-).

Das Plangebiet bereitet derzeit die bauplanungsrechtliche Errichtung von sechs Wohnbaugrundstücken vor, wofür ein Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main zu beachten.

Die Wohnhäuser dienen zukünftig insbesondere zur Wohnnutzung der zukünftigen Eigentümer und runden den derzeitigen Ortsrand ab. Da für das Plangebiet lediglich sechs neue Baugrundstücke geschaffen werden und je Wohngebäude derzeit eine Errichtung von max. 2 Wohneinheiten laut dem Bebauungsplan zulässig sind, entsteht hierdurch lediglich eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist somit mit keiner Beeinträchtigung des Verkehrs für die angrenzenden Bewohner des Plangebietes zu erwarten. Zudem sind die Parkplätze im Rahmen des Bauantrages auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, sodass es außerhalb des Plangebietes auch hinsichtlich der Parkplätze zu keiner Beeinträchtigung für die angrenzende Nachbarschaft des Plangebietes kommt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Baugebietes, den wenigen Grundstücken sowie der Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass es sich vorliegend um eine Planung handelt, durch die aus verkehrstechnischer Sicht mit keinen Einschränkungen für die östlich angrenzenden Bewohner zu rechnen ist.

Im Bereich des Sondergebietes Weingut handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung des derzeitigen Betriebes für Lagerhallen/Produktionshallen. Deshalb wird kein Zusammenhang zwischen der Betriebserweiterung sowie einer höheren Anzahl an erforderlichen Parkplätzen gesehen.

#### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:



- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Vorliegend soll Wohnnutzung im Plangebiet entwickelt werden. Aufgrund dessen erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hierdurch wird zudem die angrenzend bestehende Wohnnutzung aufgegriffen und ein Übergang zwischen dem östlich angrenzenden Reinen Wohngebiet und dem südlich folgenden Weingut geschaffen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind über textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt im Allgemeinen Wohngebiet, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Ausschluss jeglicher Nutzungen, die dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht generell entsprechen, entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

### **Sonstiges Sondergebiet**

Für die Sicherung und Neuordnung sowie die Erweiterung des bestehenden Weinguts „Dorotheenhof“ erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Weingut. Folgende Nutzungen sind hierfür zulässig:

1. Halle für die Weinproduktion
2. Lagerhalle für die Lagerung des Weins sowie der Geräte

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes wird die bestehende nördliche Nutzung des Weingutes aufgegriffen und durch die hier festgesetzten zulässigen Nutzungen eine bauliche Entwicklungsoption der bisher ungenutzten Fläche vorbereitet. Hierdurch kann der bestehende Standort insgesamt optimiert werden.

### **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO wird in einer textlichen Festsetzung festgehalten, dass für das Allgemeine Wohngebiet Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Außentreppen innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Garagen und Carports müssen im Allgemeinen Wohngebiet außerdem mit einem Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche errichtet werden. Hierdurch soll keine Behinderung der Verkehrsteilnehmer

erzeugt werden. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb des auszuweisenden Sondergebietes zulässig sind.

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern (Textliche Festsetzung).

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dienen darüber hinaus dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und eine weitere Höhenbegrenzung in Form einer zulässigen Firsthöhe für die vorliegende Planung festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei werden im Plangebiet die GRZ und GFZ in Orientierung an eine verträgliche Bebauung für die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Dies entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht demnach eine angemessene und flexible Ausnutzung der Grundstücke. Zudem orientieren sich die festgesetzte GRZ und GFZ an der umliegenden Wohnbebauung, um die vorhandene Siedlungsstruktur durch die Nachverdichtung harmonisch weiterzuführen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45 überschritten werden.

#### Sondergebiet

Für das Sondergebiet (SO Weingut) wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Im Bereich des SO Weingut wird eine bauliche Entwicklungsoption im Kontext des bestehenden Weingutes

vorbereitet. Für eine effektive Ausnutzung der Fläche sowie einer Flexibilität bei der zukünftigen Gestaltung wurde daher der vorgegebene Orientierungswert aus § 17 Abs. 1 BauNVO angenommen und entsprechend festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung handelt es sich hierbei jedoch aufgrund der zulässigen **Kappungsgrenze** um eine maximale Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,8$ .

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel  $m^2$  Geschossfläche je  $m^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** und für das Sondergebiet (SO Weingut) eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** fest.

Die Geschossflächenzahl soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und angesichts der Grundstücksgrößen eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie für das Sondergebiet (SO Weingut) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest. Die festgelegte Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt unter anderem, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann, die zudem einen sorgsam Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Allgemein wird hierdurch eine Höhenbegrenzung erzielt, die jedoch weiterhin einen gemäßigten Übergang in die offene Landschaft, auch für die Bewohner der angrenzenden Hochhäuser, ermöglicht.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer

Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird daher die maximal zulässige Firsthöhe auf ein Maß von  $FH = 12$  m festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung, die einen Maximalwert darstellt. Es wird angenommen, dass es sich aufgrund der angrenzenden Bebauung mit acht zulässigen Vollgeschossen um eine maximal zulässige Höhe für das neue Allgemeine Wohngebiet handelt, die sowohl für die angrenzende Bebauung, jedoch auch aus städtebaulicher Sicht als verträgliche Dimensionierung erachtet wird.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OK EG FFB). Die Wahl des unteren Bezugspunktes der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden erfolgt vor dem Hintergrund, den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Gebäude zu gewähren. Allgemein wird durch die vorliegenden Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität der östlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden und eine planerisch abgesicherte Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude erzielt.

Seitens der Fraport AG wurde auf Höhenbegrenzungen aufgrund der Lage innerhalb des Anflugsektors hingewiesen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 Meter (Höhe bezogen auf den Landebahnbezugspunkt 4 der Landefläche von 100 müNN) überschreiten. Das vorliegende Geländeniveau beträgt ca. 120 Meter über Normalnull. Inklusive der maximalen Höhe der Bebauung (12 Meter im Allgemeinen Wohngebiet) besteht vorliegend kein Konfliktpotenzial.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufenster zur Weiterführung der umgebenden prägenden Anordnungsstruktur der Hauptgebäude. Gemäß Textlicher Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA), dass innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Außentreppen zulässig sind. Als ergänzende Festsetzung wird aufgeführt, dass der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den erschließenden Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens jedoch 5 m betragen muss. Diese Festsetzung wird aus den Gegebenheiten der Ortslage (Bestand) abgeleitet. Für das Sondergebiet (SO Weingut) gilt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann auch hierdurch eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden, durch die dennoch keine Beeinträchtigung für die benachbarte Wohnbebauung erzielt wird.

Somit wird auch dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen.

#### **4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt **eingriffsminimierende Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Gehwege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen. Die Stellplätze im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen zu befestigen (Festsetzung gilt für Neuanlage ab Rechtskraft des Bebauungsplanes). Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ausgewiesen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist alle 100 bis 150 m<sup>2</sup> ein Hochstamm-Obstbaum regionaltypischer Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche) zu pflanzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m. In den ersten fünf Jahren sind die Bäume jährlich einem Pflegeschnitt zu unterziehen. Nachfolgend ist ein Pflegeschnitt mindestens alle drei bis fünf Jahre durchzuführen. Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Neuanlage des Grünlandes ist regionaltypisches Saatgut oder das Heumulchsaatverfahren zu verwenden. Das Grünland ist extensiv in Form einer ein-bis zweischürigen Mahd zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, der Einsatz von Düngemitteln und chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Das vorliegende Plangebiet bereitet somit nicht nur einen Eingriff durch eine neue Bebauung, sondern in diesem Bereich auch eine Aufwertung für den Bereich und die neue Ordnung des Ortsrandes vor.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in die Landschaft den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten.

Zudem wird eine Versickerungsmulde festgesetzt. Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Mulde zur Versickerung anzulegen und durch eine Einsaat mit heimischen Feuchstauden dauerhaft zu begrünen. Die Mulde ist anschließend als Feuchtrinne zu entwickeln. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen. An die Mulde ist ein Notüberlauf auf das Flurstück 327/4 (Wiese) anzuschließen. Gemäß Darstellung in der Plankarte ist diese westlich der Privaten Erschließungsstraße zu verorten. Durch die Anlage einer begrüneten Mulde kann zur Versickerung im Plangebiet beigetragen werden. Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt, dass

Zisternen zu installieren sind, um das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf der Zisternen ist an die Versickerungsmulde anzuschließen, sodass weiterer Retentionsraum geschaffen wird, der zur Versickerung im Plangebiet beiträgt. An die Mulde ist ebenfalls ein Überlauf anzuschließen, sodass im Starkregenfall ein Überlaufen auf die Wiesenfläche und nachgeordnete in den Ersten Käsbach ermöglicht wird. Der Bereich der Mulde sowie der Wiesenfläche ist ebenfalls im Besitz der Vorhabenträger.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes wurden Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem ist gemäß der Darstellung der Anpflanzungsfläche in der Plankarte je 2 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Artenauswahl in den textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Festsetzungen begründen sich in der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet im Kontext der Bebauung, die vorbereitet wird. Somit kann das direkte Wohnumfeld aufgewertet werden und zusätzlich ein positiver Beitrag auf das Lokalklima im Plangebiet geleistet werden. Somit erfolgt ein fließender Übergang in die offene Landschaft, wodurch das ländlich geprägte Landschaftsbild gewahrt werden kann.

Um zudem das derzeitige Bild des Ortsrandes weiterhin aufzugreifen, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans die Aufnahme zweier Erhaltsymbole für Bäume. Diese sind bereits im Plangebiet angesiedelt und sollen zum Erhalt des vorliegenden Charakters weiterhin gesichert und gepflegt werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind daher die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenauswahl (Empfehlung).

#### **4.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Weiterhin erfolgt aufgrund der vorherrschenden Geländeverhältnisse die Aufnahme einer Festsetzung zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern. Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

#### **4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Dokumentation einer Funktionsfähigkeit der örtlichen Infrastruktur der örtlichen Wasserversorgung sowie gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Hochheim vom 08.04.2022 wird in den Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserkanals (hier: Kanalhauptsammler DN 1200) gemäß Plankarte im Bereich der Fläche zur Errichtung einer Streuobstwiese sowie im Bereich der privaten Verkehrsfläche mitaufgenommen. Die Flächen sind im Bereich des Schutzstreifens von einer Bebauung freizuhalten, die Anlage von Grünflächen ist allerdings für die Freiflächengestaltung zulässig.

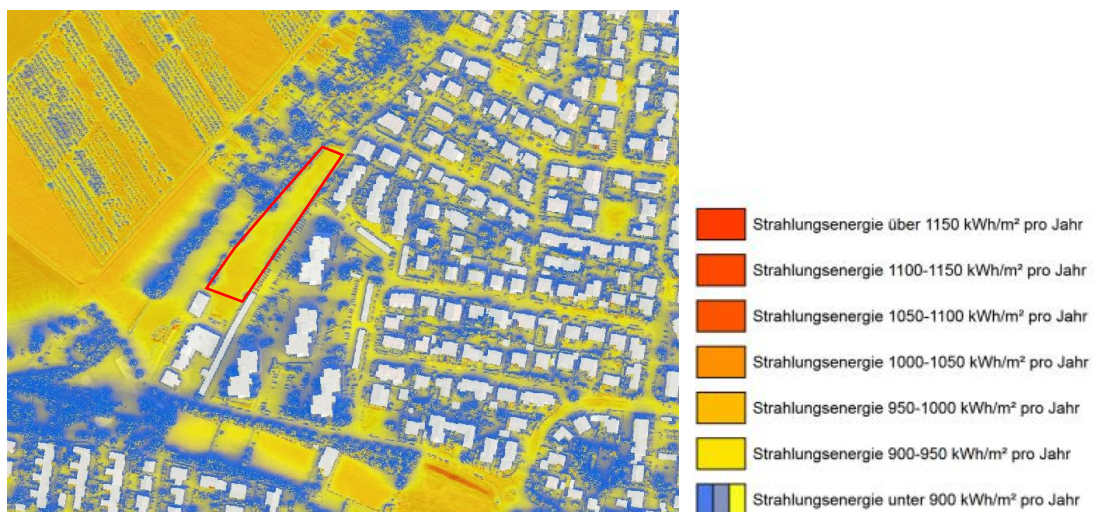
#### **4.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Es wird textlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 60 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten sind. Die mindestens zu

errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 60 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Die Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei, indem der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt wird. Im Solarkataster Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataster die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

Abb. 13.: Auszug aus dem Solarkataster Hessen



(LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH / [https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index\\_ext2.php?gui\\_id=hessen\\_sod\\_03](https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index_ext2.php?gui_id=hessen_sod_03) )

## 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen, und der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale in die im näheren Umfeld bestehenden Strukturen anpassen und keine Beeinträchtigung für den Ortsrand von Hochheim sowie die östlich angrenzenden Bewohner der Hochhäuser darstellen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

### **Dachgestaltung**

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich, sowie auf dem Grundstück zu bewahren und gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu einschließlich 10° zulässig. Für das Sondergebiet (SO) sind Satteldächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 20° zulässig. Dies greift den angrenzenden Bestand auf, wodurch sich neue Gebäude in die derzeitigen Strukturen einfügen können. Weiterhin wird für die neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass Dachüberstände von bis zu 1,0 m zulässig sind. Diese gestalterische Festsetzung dient zum Schutz des Gebäudes vor starken Regen- oder anderen Witterungsereignissen.

Zudem wird in der textlichen Festsetzung mitaufgenommen, dass die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist (Photovoltaik ist zulässig). Wichtig ist diese Festsetzung insbesondere vor dem Hintergrund des Schutzes der östlich angrenzenden Bewohner. Im Sinne der Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass Dachbegrünungen ausdrücklich zulässig sind. Diese können auch mit Photovoltaikmodulen kombiniert werden.

### **Gestaltung der Einfriedungen**

Zur Vermeidung von Trennwirkungen erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet. Demnach sind seitliche und rückwärtige Einfriedungen ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen zum Straßenraum dürfen hingegen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, um den zukünftigen Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Allgemein sind gemäß textlicher Festsetzung keine Mauern, Betonsockel und Mauersockel zulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig. Es ist anzuführen, dass der Bestandsschutz gilt. Die Festsetzungen richten sich an die Neuerrichtung von Einfriedungen ab der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

### **Grundstücksfreiflächen**

Für einen hohen Durchgrünungsanteil im Plangebiet mit ausreichender Berücksichtigung der derzeitigen klimatischen Herausforderung sind für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie für das Sondergebiet (SO) 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand sowie die durch textliche und zeichnerische Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie für das Sondergebiet (SO) gilt, dass die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> unzulässig sind, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Hierbei handelt es sich um Regelungen, die die dekorative Gestaltung betreffen, um eine Anhäufung von Schotterflächen zu vermeiden.

Durch die benannten Festsetzungen wird zur qualitativen Aufwertung der Wohnumfeldqualität beigetragen. Demnach wird eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gewährt sowie zusätzlich eine



klimatische Verbesserung und eine hohe Freiflächenqualität trotz der durchführenden Nachverdichtung erzielt.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück und Gebäude gilt es, das Dachflächenwasser in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Hierfür ist eine Retentionszisterne mit mindestens 6 m<sup>3</sup>, wovon mindestens 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum sind, zu errichten. Es wird somit zur Versickerung vor Ort beigetragen, sodass das Niederschlagswasser nicht abgeleitet wird, sondern der Wasserkreislauf im Plangebiet erhalten bleibt. Ergänzend wird festgesetzt, dass der Überlauf der Zisternen an die im Plangebiet festgesetzte Versickerungsmulde anzuschließen ist. Hierdurch wird wiederum zur Versickerung im Plangebiet beigetragen und zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Als Hinweis für die Bauherren wird auch der § 55 Abs. 2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermengen verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und der örtliche Kanal sowie die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf das westliche Grundstück zu leiten und dort zu versickern ist. Dies ist ebenfalls im Familieneigentum der Vorhabenträger. Dies kann durch Neigung baulich im Rahmen der Umsetzungsebene umgesetzt werden. Dadurch wird ebenfalls zur Versickerung im Plangebiet beigetragen.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange / Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Zusätzlich wird vorliegend zu den artenschutzrechtlichen Belangen der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag mitausgelegt und dementsprechend auch an dieser Stelle sowohl auf die Ausführungen des Umweltberichtes sowie den Fachbeitrag verwiesen.

### **7.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Der stattfindende Eingriff im Bereich der privaten Verkehrsflächen, des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie des SO<sub>Weingut</sub> ergibt ein Biotopwertdefizit von - 110.843 Biotopwertpunkten.

Der Eingriff wird über den Ankauf von Ökopunkten aus der Maßnahme „Weschnitzinsel von Lorsch“, Flur 22, Nr. 40 in der Stadt/Gemarkung Lorsch ausgeglichen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreis (24.08.2023)

Wir weisen darauf hin, dass zur weiteren Veranlassung bezüglich der Umsetzung der Kompensationsverpflichtung die HLG von der Kommune nach Inkrafttreten des Bebauungsplans informiert werden muss.

### **7.2 Artenschutz**

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, welche als Anlage beiliegen.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 2023 wird der Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung und die Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

## 8.1 Hochwasserschutz

### *Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Westlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich zwar das Überschwemmungsgebiet rund um den „Erster Käsebach“, das Plangebiet ist hiervon jedoch nicht betroffen.

### *Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG

## 8.2 Wasserversorgung

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 6 neue Baugrundstücke sowie der Erweiterung des Dorotheenhofs ((Lager)halle). Die abschließende Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, sodass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

### *Deckungsnachweis*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Stadt davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung ist der Bedarf zu ermitteln.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Eigenbetrieb Stadtwerke Hochheim am Main (08.04.2022)<sup>1</sup>

*Wasserversorgung des Planungsgebietes:* Für die Versorgung mit Trinkwasser ist im Planungsgebiet die Verlegung einer öffentlichen Leitung erforderlich, die zur Herstellung eines Ringschlusses in die bestehenden Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Hochheim in der Straße „Am Weiher“ und der Straße „Am Bittelborn“ einzubinden ist. Die Leitungstrasse ist in der privaten Straßenverkehrsfläche zu planen und einschließend eines 4 m breiten Schutzstreifens durch Grunddienstbarkeit zu sichern gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 30.03.2021 zwischen der Stadt Hochheim und den im Planungsgebiet liegenden Grundstückseigentümern. Für die detaillierten Festlegungen und baulichen Beschränkungen im Schutzstreifen verweisen wir auf den städtebaulichen Vertrag Abschnitt IV, Ziffer 2.1 und den Text der Grunddienstbarkeit Wasserversorgungsleitung in Anlage 5 a).

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

---

<sup>1</sup> Die Stellungnahme ist insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten!

### 8.3 Grundwasserschutz

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Gargenzufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Es wird textlich festgesetzt, dass das auf der Privaten Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser auf das westlich angrenzende Grundstück abzuleiten, bzw. dort zu versickern ist. Dies kann beispielsweise durch eine leicht geneigte Bauweise erfolgen. Die Fläche ist ebenfalls im Familieneigentum der Vorhabenträger.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Regierungspräsidium Darmstadt (28.08.2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde bedarf. Im vorliegenden Fall ist dies die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Meines- Taunus-Kreises.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (bis 300 Meter).

#### **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

*Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Westlich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Erster Käsebach“. Der vorliegende Geltungsbereich wird jedoch durch das Gewässer nicht tangiert.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

*Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern*

Entfällt.

#### **8.5 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes. Durch das Planungsgebiet verläuft ein öffentlicher Kanalhauptsammler DN 1200 (Mischwasserkanal) der Stadtwerke Hochheim. An diesen ist das anfallende Schmutzwasser anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich auf den Grundstücksfreiflächen versickern. Es wird dafür textlich festgesetzt, dass das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser je Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisternen gemäß textlicher Festsetzung der Versickerungsmulde zuzuführen. Diese wird in der Plankarte des Bebauungsplanes westlich der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fläche ist im Familienbesitz der Vorhabenträger. Die Versickerungsmulde dient als zusätzlicher Retentionsraum wo ebenfalls versickert werden kann. An die Mulde ist ein Überlauf anzuschließen, sodass im Starkregenfall ein Überlaufen auf das restliche Wiesengrundstück und nachgeordnet zum Gewässer Erster Käsbach stattfinden kann.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Durch das Planungsgebiet verläuft ein öffentlicher Kanalhauptsammler DN 1200 (Mischwasserkanal) der Stadtwerke Hochheim. An diesen ist das anfallende Schmutzwasser anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich wie bisher auf den Grundstücksfreiflächen zu versickern. Es wird dafür textlich festgesetzt, dass das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser je Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisternen gemäß textlicher Festsetzung der Versickerungsmulde zuzuführen. Diese wird in der Plankarte des Bebauungsplanes westlich der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fläche ist im Familienbesitz der Vorhabenträger. Die Versickerungsmulde dient als zusätzlicher Retentionsraum wo ebenfalls versickert werden kann. An die Mulde ist ein Überlauf anzuschließen, sodass im Starkregenfall ein Überlaufen auf das restliche Wiesengrundstück und nachgeordnet zum Gewässer Erster Käsbach stattfinden kann.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Eigenbetrieb Stadtwerke Hochheim am Main (08.04.2022)<sup>2</sup>

Bestehender öffentlicher Kanalhauptsammler im Planungsgebiet: Durch das Planungsgebiet verläuft ein öffentlicher Kanalhauptsammler DN 1200 der Stadtwerke Hochheim (siehe Anlage Lageplan). Diesen bitten wir im Bebauungsplan darzustellen, einschließlich des 10 m breiten Schutzstreifens und der im städtebaulichen Vertrag vom 30.03.2021 zwischen der Stadt Hochheim und den im Planungsgebiet liegenden Grundstückseigentümern

---

<sup>2</sup> Die Stellungnahme ist insbesondere im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten!

vereinbarten dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit und der darin für den Schutzstreifen festgelegten baulichen Beschränkungen. Für die detaillierten Festlegungen verweisen wir auf den städtebaulichen Vertrag Abschnitt IV, Ziffer 2.2 und den Text der Grunddienstbarkeit Abwasserkanal in Anlage 5 c).

Fläche mit Entwicklungsziel Streuobstwiese:

Durch diese Fläche verläuft der bestehende Abwasserkanal DN 1200. Parallel zu diesem ist noch die für die Versorgung des Planungsgebietes herzustellende Wasserleitung zu verlegen. Wir bitten um Ausparzellierung eines Geländestreifens für diese beiden Leitungen und Festlegung als Fläche für Leitungen der Ver- und Entsorgung. Die Breite dieses Streifens ergibt sich aus der Trasse des bestehenden Abwasserkanals DN 1200 und den Festlegungen für die Schutzstreifen Abwasserkanal und Wasserversorgungsleitung nach den Grunddienstbarkeiten aus Anlage 5 des städtebaulichen Vertrages vom 30.03.2021 zwischen der Stadt Hochheim und den im Planungsgebiet liegenden Grundstückseigentümern.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gilt für die Niederschlagswasserbeseitigung folgender Grundsatz: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Das Planungsgebiet ist durch den Abwasserkanal DN 1200 für die Entsorgung im Mischsystem erschlossen. Eine von Schmutzwasser getrennte Ableitung von Niederschlagswasser im Sinne von § 55 WHG wäre im Planungsgebiet möglich durch den Neubau eines Regenwasserkanals mit Einleitung in den nahen Käsbach. In Anbetracht des hierfür erforderlichen Investitions- und Unterhaltungsaufwandes sehen wir die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers als die angemessene und gebotene Lösung zur Erfüllung des Grundsatzes des § 55 WHG an. Hierfür sprechen die guten und einfach umsetzbaren Bedingungen für die Versickerung im Planungsgebiet mit ausreichend großen Freiflächen der Baugrundstücke zur Flächenversickerung von Wegen, Parkplätzen, Carports, Terrassen etc. sowie Rigolen-, Schacht-, oder Muldenversickerung für den Abfluss begrünter Dachflächen bzw. den Überlauf der bei nicht begrünten Dachflächen vorgeschriebenen Retentionszisternen mit Brauchwassernutzung und -flächiger Versickerung des Niederschlagswasserabflusses der Privatstraße durch freien und nicht auf einen Punkt konzentrierten Auslauf auf das angrenzende Feld- / Wiesengrundstück.

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser die örtliche Versickerung und die grundsätzliche Untersagung der Einleitung in die öffentliche Kanalisation umzusetzen ist.



Quelle: Stadtwerke Hochheim am Main (Stand: 04/2022)

Regierungspräsidium Darmstadt (28.08.2023)

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen. Hierzu ist festgehalten, dass Dachflächenwasser in einer Retentionszisterne (mind. 6 m<sup>3</sup> Volumen, davon mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsraum) aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisterne ist nicht an den Mischwasserkanal anzuschließen. Möglich wäre ein gedrosselter Anschluss an das

Gewässer Erster Käsbach. Dies wäre ggf. im Vorfeld der baulichen Planung zu berücksichtigen (ggf. Rohrleitung unterhalb der Straße). Für eine Einleitung in das Gewässer ist eine Zulassung durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt einzuholen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **8.6 Abflussregelung**

#### *Abflussverhältnisse im Gewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

### **8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten*

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadt Hochheim am Main keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

#### *Boden und Baugrund*

Vorab wurde für die Bewertung des Baugrundes ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (Stand 11/2021). Demnach liegen die Proben MP 1 (Auffüllung, Kies), MP 2 Boden (Terrassenablagerung) und MP 3 Boden (Ton) vor. Im Bereich der Probe MP1 und MP 3 sind keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Grundwasser, Boden und menschliche Gesundheit zu erwarten. Im MP 2 weist das Bodenmaterial einen erhöhten Nickel-Gehalt auf, weshalb bestimmte Bedingungen zu beachten sind (siehe Bericht)

Weitere Ausführungen sowie die Ergebnisse können dem beiliegenden Baugrundgutachten entnommen werden.



**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (12.04.2022)

Das planerisch im Norden festgesetzte WA-Gebiet unterliegt im Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker- und Grünlandflächen. Die geplante Wohnbebauung führt zu einem irreversiblen Verlust des Bodens und Fläche. Damit einhergehend auch zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche.

Regierungspräsidium Darmstadt, Abfallwirtschaft (22.04.2022)

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

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

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall)

Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht (22.04.2022)

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotenzial aus früheren bergbauartigen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

*Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrronatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

## 10. Kampfmittel

Für das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits eine Sondierung in Auftrag gegeben und durchgeführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist (siehe Anlage). Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (06.04.2022)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu der eigenen Sicherheit sollte man sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma wird darum gebeten immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand sinnvoll. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Um die Zusendung einer Kopie des Auftrages zur Kenntnisnahme an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wird gebeten.

## **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Beim Dorotheenhof handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der vor dem östlich angrenzenden Wohngebiet, das 1975 als Reines Wohngebiet ausgewiesen wurde, errichtet und betrieben wurde bzw. wird. Zur erneuten Entwurfsoffenlage wurde der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich des Weingutes reduziert. Im Planungsprozess haben sich die Planungsabsichten weiter konkretisiert. Der Fokus des vorliegenden Bauleitplanverfahrens liegt auf der Schaffung der Wohnbauplätze (Allgemeines Wohngebiet). Für den ansässigen Weinbaubetrieb haben sich die baulichen Entwicklungsabsichten ebenfalls weiter konkretisiert. Demnach wird im Norden des Betriebsgeländes eine bauliche Entwicklungsoption (Produktionshalle/Lagerhalle) eingeräumt. Hierdurch kann der bestehende Standort optimiert werden. Darüberhinausgehende Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen, sodass städtebaulich kein Handlungsbedarf besteht, den Bestand des Weingutes zu überplanen. Demzufolge wurde der räumliche Geltungsbereich zur erneuten Entwurfsoffenlage reduziert.

Infolgedessen wurden die im Sondergebiet Weingut zulässigen Nutzungen zur erneuten Entwurfsoffenlage angepasst. Es wird textlich festgesetzt, dass Halle(n) für die Weinproduktion sowie Lagerhalle(n) für die Lagerung des Weins sowie der Geräte zulässig sind.

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches an ein bestehendes Reines Wohngebiet angrenzt, wird keine Nutzung vorbereitet, die einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit sich birgt. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wird eingehalten.

Um zu prüfen, ob ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt bezüglich der Anordnung des Allgemeinen Wohngebietes angrenzend an das bestehende Weingut besteht, wurde eine Schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Stellungnahme liegt als Anlage bei. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Ausgehend der landwirtschaftlichen sowie gastronomischen Nutzung des Weingutes sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte für die durch den Bebauungsplan geplante heranrückende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) zu erwarten.

Der Dorotheenhof hatte somit vor und bei der Errichtung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Bestandsschutz, sodass der ausgehende Lärm des Betriebes des Weingutes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dulden ist.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bundesamt für Infrastruktur, Bundeswehr (10.03.2022)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können (z.B. Fluglärm u.Ä.).

Fraport AG (31.03.2022)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde.

Die Autobahn GmbH des Bundes (20.04.2022)

Die Ausweisung des Gebiets erfolgt in Kenntnis der von der BAB 671 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 671 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

## **12. Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung sowie Klimaanpassung**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung vor. So wurden bereits Maßnahmen berücksichtigt, die zum Klimaschutz und zur -anpassung beitragen (Errichtung von Gehwegen, etc. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Errichtung einer Streuobstwiese, insektenfreundliche Beleuchtung, nicht vollständige Ausnutzung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA), 100 % Begrünung der Grundstücksfreiflächen, etc.).

Im Bebauungsplan werden im Allgemeinen Wohngebiet Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt, sodass zum Klimaschutz beigetragen wird.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

BUND, Landesverband Hessen e.V. (10.08.2023)

Bau und Unterhaltung von Gebäuden verursachen rund 40% der globalen CO<sub>2</sub> Emissionen. Die Klimabilanz vieler Rohstoffe, die für das Bauen benötigt werden ist fatal. Durch den Materialabfall, der beim Bauen und beim Abriss entsteht, werden Ressourcen verschwendet. Wir schlagen deshalb für den Planungsbereich die Festsetzung, alternativ die Empfehlung eines noch zu bestimmenden Anteils von Holz und bereits recycelten Baumaterialien beim Neubau von Gebäuden vor.

Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreis (24.08.2023)

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept von Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, zu berücksichtigen.

## 14. Versorgungs- und Telekommunikationslinien

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (11.03.2022)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trasenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb wird darum gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn. bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaummaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

NRM Netzdienste (22.04.2022 und 22.08.2024)

Sollte Interesse an weiteren Hausanschlüssen bestehen, können über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung eingesehen werden. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal,nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>. Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (Kontakt Daten können der Stellungnahme entnommen werden).

In dem ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, damit die wirtschaftliche und technische Machbarkeit geprüft werden kann. Sollten nur 5/2 Netzanschlüsse benötigt werden, bitten wir diese über das Netzportal unter folgendem Link zu beantragen (siehe oben).

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren wird gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an. Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (UWG/PDF) einzureichen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

## 15. Sonstige Hinweise

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (30.08.2023)

Hingewiesen sei noch auf das linienhafte Aufwachsen des Götterbaumes (*Ailanthus altissima*) am gesamten östlichen Rand des geplanten Gebietes hin zur bestehenden Bebauung. Es handelt sich hierbei um einen äußerst invasive Neophyt, der einheimische Pflanzen verdrängt und daher unbedingt vollständig entfernt werden sollten. Leider breitet sich diese Art in der gesamten Gemarkung und darüber hinaus stark aus.

### Stadtwerke Hochheim am Main Abfallbeseitigung (08.04.2022)

Das Plangebiet ist so zu gestalten, dass die öffentliche Abfallbeseitigung gewährleistet werden kann. Die Befahrung des Plangebietes mit Fahrzeugen der Abfallsammlung kann nur unter folgenden Bedingungen durchgeführt werden:

- Ausbau der Fahrbahn für Fahrzeuge des Schwerverkehrs (über 12t)
- Ausbildung eines Wendehammers nach den RASt-Richtlinien in aktueller Fassung, ggf. ausgehend von allgemeiner Fahrzeugführung / Rückwärtsfahrverbot ohne Einweiser)
- Eine durchgängige Fahrbahnbreite von 5 M muss zur Verfügung stehen (ggf. Ausschluss von Einschränkungen parkender Fahrzeuge am Fahrbahnrand)
- Sicherung der Befahrbarkeit der Privatstraße durch eine Grunddienstbarkeit. Sollte diese nicht vorliegen, müsste andernfalls die Einrichtung eines Abfallsammelplatzes an der öffentlichen Straße „Am Weiher“ eingeplant und eingerichtet werden. Dieser Sammelplatz sollte mindestens 12 Zweirad-Abfallsammelbehältnisse (Volumen bis 240l) bzw. 6 Vierradabfallsammelbehältnisse (Volumen bis 1100l) fassen können.

## 16. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

## 17. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> | <b>6.825 m<sup>2</sup></b> |
| Fläche des Allgemeinen Wohngebietes       | 2.975 m <sup>2</sup>       |
| Fläche Sondergebiet                       | 593 m <sup>2</sup>         |
| Verkehrsflächen                           | 2.109 m <sup>2</sup>       |
| Davon Private Straßenverkehrsfläche       | 1.414m <sup>2</sup>        |
| Flächen für Natur und Landschaft          | 1.1.48 m <sup>2</sup>      |
| Davon Streuobst                           | 1.010 m <sup>2</sup>       |
| Davon Versickerungsmulde                  | 138 m <sup>2</sup>         |

## 18. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, M.Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz (Stand: 10/2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, V. Erdelen, Dipl.-Biologe (Stand: 07/2024)
- Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht, bgm Baugrundberatung (Stand: 11/2021)
- Geophysikalischer Bericht, Tauber Explosiv Management GmbH u. Co. KG (Stand: 11/2021)
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH (Stand 07/2024)



Planstand: 08.10.2024

Projektnummer: 21-2531

Projektleitung: S. Halili, M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik  
Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
S. Will, NM. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)