Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. XXXIX

"Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" - 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flur 65 — Flurnummer
- 173 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegegrenzen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGes. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- P+R — Landwirtschaftlicher Weg
- Rad- und Fußweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 380kV Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- Erdkabel der Süwag (nicht eingemessen)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- OE — Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung
- EAO — Entwicklungsziel: Ernaltphabitat Offenlandbrüter
- EAW — Entwicklungsziel: Ernaltphabitat für Feldhamster und Offenlandbrüter
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- B — Bezugspunkt Oberkante Gebäude
- Mast (nicht eingemessen)
- Kennzeichnung Maßnahmenfläche

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGes.
1	GE	0,8	2,4	III	14,0 m
2	GI	0,8	2,4	III	20,0 m

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB i.Verb.mit BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" von 2012 werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für die baulichen Anlagen innerhalb der Schutzbereiten der Höchstspannungsfreileitung:

Die unter aufgeführten Schutzbereiferbereiche sind in ihrer Nutzung als Industrieflächen zulässig, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeniveau eingehalten werden:

- Bereich Maste 14 – 15 (BA 4114): max. 5,00 m ü. EOK (130,48 m ü. NN)

Folgender Mast muss von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden: - Mast 14 der Bl. 4114: in einem Umkreis von 25,00 m Radius.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 – 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet GE 1, dass die Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 – 3 BauNVO gilt für das Industriegebiet GI 2, dass Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Industriegebiet:

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3.1 Für das Gewerbegebiet (GE 1) erfolgt die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Festsetzung der Oberkante des Gebäudes (OKGes) von 14,0 m. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen ab Bezugspunkt im zentralen Straßenniveau „Rheingaudorfer" gemäß Planzeichnung.

1.3.2 Für das Industriegebiet (GI 2) erfolgt die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Festsetzung der Oberkante des Gebäudes (OKGes) von 20,0 m. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen ab Bezugspunkt im zentralen Straßenniveau „Rheingaudorfer" gemäß Planzeichnung.

1.3.3 Die Zulässigkeit von Dachaufbauten, über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet sowie Fluchttreppen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt.

1.3.4 Technische Aufbauten, die auf dem Dach der Hauptanlagen errichtet werden müssen und deren Höhe die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe aus den in der Textlichen Festsetzung 1.3.3 genannten Gründen überschreiten, müssen mind. 2,00 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO gilt für:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze, Betriebsstraßen sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet und im Industriegebiet zugelassen werden.

1.5 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ im geringfügigen Ausmaß (bis 0,5) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze sowie zur Errichtung von Betriebsstraßen einschließlich LKW-Zufahrten zulässig ist.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehwege und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder wassergebundener Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, bodenbezogene und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 **Entwicklungszeit: Ortsrandeingrünung**

1.7.1.1 Die Fläche ist zusätzlich zu Leitungsschutzstreifens der Hochspannungsfreileitung) unter Verwendung von klimangepassten Bäumen und Sträuchern (siehe Artenliste 3.1) zu bepflanzen.

1.7.2 In dem Schutzstreifenbereichen der 380 kV-Freileitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Der Anteil der Bäume 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 2,00 m² und 1 Baum je 6,00 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen, siehe Artenliste. Bäume 1. Ordnung sollen aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verwendung kommen.

1.7.3 Die Randbereiche (zum Schutzstreifen) der Pflanzfläche (10% der Fläche) sind als Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum bleibt über den Winter stehen und ist einmal jährlich früh (bis Ende März) zu mähen.

1.7.4 **Entwicklungszeit: Ernatzhabitat für Offenlandbrüter und Feldhamster** (Gem. Hochheim, Flur 65, Flst. 622, 632, 643, 644, 663 und 121; Plankarte 1):

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Kombination aus Blühstreifen und einer angepassten Ackernutzung nach den Bedürfnissen der Arten Feldlerche, Rebhuhn und Feldhamster durchzuführen.

Pflegehinweis: Genaue Umsetzung siehe Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung.

1.7.5 **Entwicklungszeit: Ernatzhabitat für Offenlandbrüter** (Gemarkung Hochheim, Flur 59, Flst. 125; Plankarte 2):

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist für die Arten Feldlerche und Rebhuhn ein Blühstreifen mit einer angrenzenden Schwarzbrache oder einem kräuterreichen Grünlandstreifen anzulegen.

Pflegehinweis: Genaue Umsetzung siehe Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung.

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

1.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Je Symbol in der Plankarte gilt es, die bestehenden Laubbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Laubbäume (Mindest-Stammumfang 20cm, gemessen in 1m Höhe) zu ersetzen.

1.8.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen auf den technisch möglichen Flächen zu 20 % zu bepflanzen. Die Bereiche, welche für ihre Funktionsfähigkeit von einer Bepflanzung freigehalten werden müssen (z.B. Fenster, Gebäudeöffnungen, Technikpersonen etc.), sind von der Festsetzung ausgenommen.

1.8.3 Sofern technische Nebenanlagen im Industriegebiet freistehend vom Hauptgebäude errichtet werden, müssen diese mit einem Mindestanteil von 20 % auf der technisch möglichen Flächen eingegrünt werden, sofern betriebssicherheitstechnische Gründe dieser Festsetzung nicht entgegenstehen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind bei Gewerbebauten sowie sonstigen baulichen Anlagen Dachneigungen von 0° -20° zulässig.

2.1.2 Für Büro- und Verwaltungsgebäuden sind im Gewerbegebiet und im Industriegebiet Satteln-, Walm-, Flach- und Pultdächer (auch versetzt) mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebenräumen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.1.3 Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in weiß, anthrazit, schwarz, grau und roten Farbtönen (matt, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet gilt, dass Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m über Geländeoberkante zügl. der nach innen abgewinkelten Überstriche zulässig sind.

2.3.2 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaute überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit klimangepassten Laubgehölzen (Mindest-Stammumfang 20cm, gemessen in 1m Höhe) zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfreifläche (siehe Artenliste 3.1).

2.4.2 Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein- , Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung):

Corylus colurna – Baumhasel	Quercus frainetto – Ungarische Eiche
Gingko biloba – Fächerblattbaum	Quercus robur – Stiel-Eiche
Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum	Quercus petraea – Trauben-Eiche
Platanus acerifolia – Ahornblättrige Platane	Sophora japonica regent – Schnurbaum
Platanus acerifolia tremonia – Säulenplatane	Tilia tomentosa (Brabant / Szeleste) – Silber-Linde
Quercus cerris – Zerr-Eiche	

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre – Feldahorn	Gleditsia tria. – Dornenloser Lederhülsenbaum
Acer x freemanii – Rot-Ahorn	Juglans regia – Walnuss
Acer rubrum div. – Rot-Ahorn	Liquidambar styraciflua – Amberbaum
Alnus x spaethii – Erle	Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Alnus cordata – Italienische Erle	Paulownia tomentosa – Blauglockenbaum
Castanea sativa – Kastanie	Prunus padus – Traubenkirsche
Catalpa bignonioides – Trompetenbaum	Sorbus latifolia – Breitblättige Mehlbeere
Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum	Tilia henryana – Henrys Linde
Celtis occidentalis – Amerikan. Zürgelbaum	Ulmus div. Spec. – Schmalkronige Ulmen
Fraxinus angustifolia – Schmalblättrige Esche	Zelkova serrata - Zelkove
Fraxinus pennsylvanica – Nordamer. Esche	

Artenliste 3 (Bäume 3. Ordnung):

Acer monspessulanum – Französischer Ahorn	Parrotia persica – Eisenholzbaum
Acer opalus – Italienischer Ahorn	Prunus padus – Traubenkirsche
Cornus mas – Kornelkirsche	Prunus sargentii – Scharlachkirsche
Crataegus lavallei – Apfel-Dorn	Prunus spec. – Zierkirschen
Fraxinus ornus – Blumenesche	Sorbus x thuringiaca – Thüringische Mehlbeere
Koelreuteria paniculata – Blasenbaum	Sorbus commixta – Japanische Ebereische
Magnolia kobus – Kobushi-Magnolie	Sorbus intermedia – Schmalkronige Mehlbeere
Malus div spec. – Zierapfel	Tilia cordata – Winterlinde
Mespilus germanica – Echte Mispel	Tilia mongolica – Mongolische Linde

Artenliste 4 (Ziersträucher, Kleinbäume und Kletterpflanzen):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Wald(ge)ißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiren
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigela
Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricusp. – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.2 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Stängelerde, Skelettreste entdeckt, so ist das 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).

3.4 Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hochheim am Main in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.5 Höchstspannungsfreileitungen

Der Leitungsschutzstreifen im Bereich der Freileitung gemäß Plankarte ist von baulichen Anlagen (Hochbauten) gemäß den Schutzbestimmungen der Amprion GmbH freizuhalten.

Hinweis: Durch höhenwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsleitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesem Bereiche Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestuft sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zu den Leitungen und den Masten in einer Breite von 4,00 m auf den Grundstücken zu gewährleisten. Alle die Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

3.6 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll orbnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonst sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

3.7 Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Luftbild rahmen bezeichnete Gebiete in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenangreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei so(gurusätzlich) eine EDV-gestützte Datenauftnahme erfolgen.

3.8 Gebäudeenergiegesetz

Auf die aktuellen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung. 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 anhsame Fassung.

3.9 Artenschutz

Die Beseitigung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erforderns des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutztatbestände bei allen genehmigungs-pflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach §§ 62 ff. HBO).

3.10 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im benachbarten Stadtgebiet Flörsheim am Main (Plankarte 3)

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich der Feldlerche und des Rebhuhns (Offenlandbrüter) wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt, dass auf dem Flurstück 51 in der Flur 40 der Gemarkung Wicker, Stadt Flörsheim am Main ein Blühstreifen mit einer angrenzenden Schwarzbrache oder einem angrenzenden kräuterreichen Grünlandstreifen angelegt werden. Die Details der Maßnahmenplanung sind Teil des städtebaulichen Vertrages.

3.11 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbtig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Einfriedeanzeigenmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und durch den Eigentümer bzw. Bauantragsteller zu unterzeichnen.

3.12 Archäologie

Im Planungsgebiet ist eine Fundstelle aus der Zeit des 2. Weltkrieges bekannt (Hochheim 092) und im jenseits der Frankfurter Straße angrenzenden Bereich ist durch aktuelle Ausgrabungen eine ausgedehnte Siedlung der Jungsteinzeit nachgewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am: ____.____._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____.____._____ bis einschließlich ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am: ____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____.____._____ bis einschließlich ____.____._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im ____.____._____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hochheim am Main, den ____.____._____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am ____.____._____

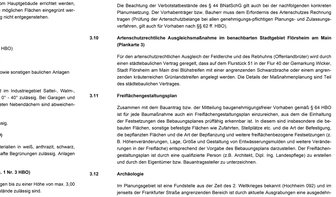
Hochheim am Main, den ____.____._____

Bürgermeister

Stadt Hochheim am Main
Stadtteil Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. XXXIX

"Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Entwurf

Stand:	29.07.2025 17.02.2026
Projektleitung:	Wolf / Lindner
CAD:	Bair
Maßstab:	1 : 1.000 / 2.000
Projektnummer:	21-2589