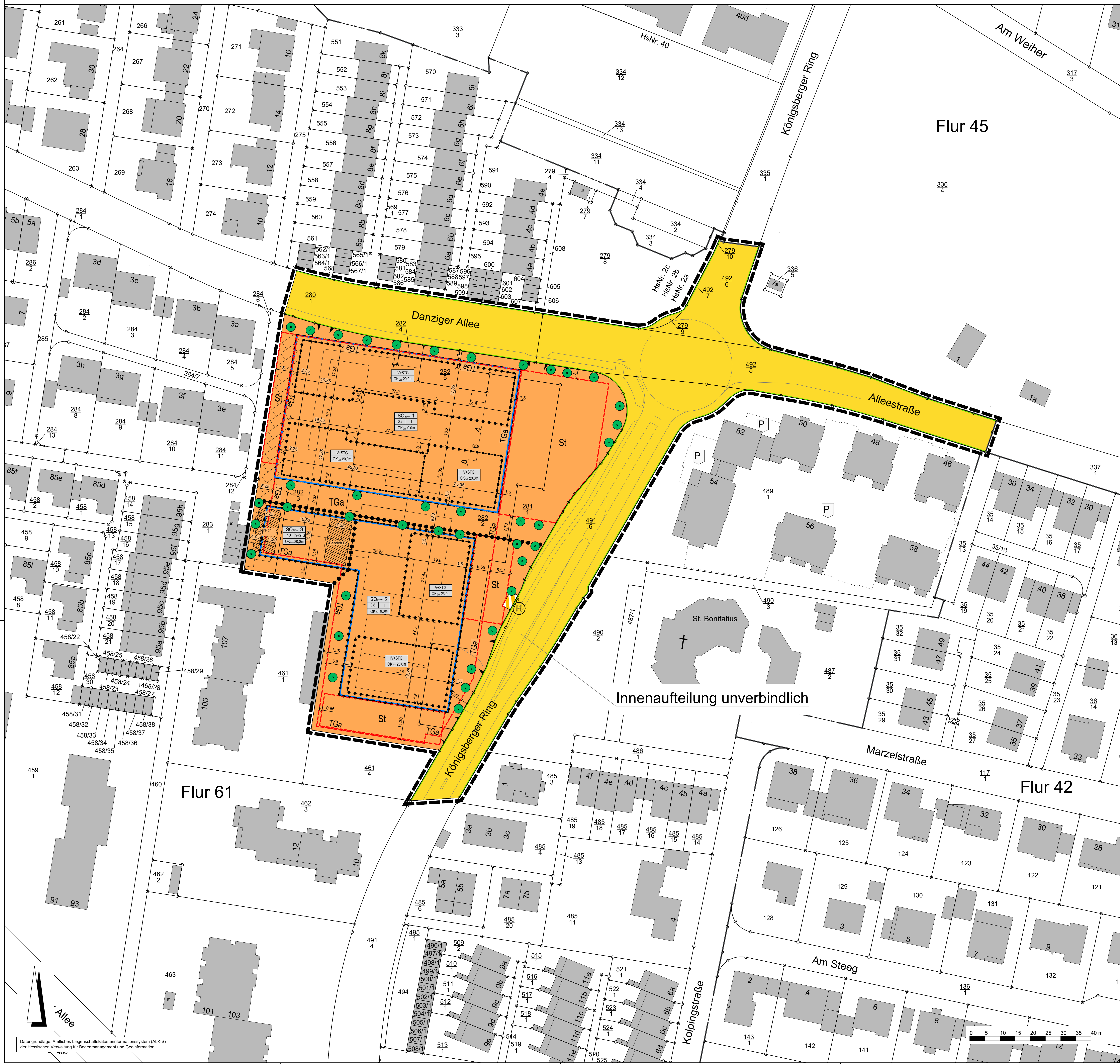


Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. X

"Weststadt" – 23. Änderung im Bereich "Königsberger Ring 2-8 / Weststadtcarré"



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).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. X „Weststadt“ werden durch die vorliegende 23. Änderung im Bereich „Königsberger Ring 2-8 / Weststadtcarré“ aufgehoben und ersetzt.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes mit der ffd. Nummer 1 mit der Zweckbestimmung „Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen“ folgende Nutzungen zulässig:

- Im Erdgeschoss:
 - Lebensmittelgeschäft (Vollsortimenter) inkl. Getreidemarkt mit einer Gesamtverkauffläche (VK) von max. 1600 m²,
 - eine Gastronomie mit einer Nutzfläche von max. 250 m²,
 - eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 125 m²,
 - der gemeinsamen Erschließung der Lieken dienende Flächen,
 - Fremdwerbung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

In den Obergeschossen:

- Wohnen,
- Nebenanlagen.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 61

Flurnummer

Flurstückennummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SOw

Sondergebiet Zweckbestimmung Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen

Maß der baulichen Nutzung

SOw 1

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)

Stoffgeschosse (SG)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante-Erdgeschoss)

Fertigfußboden, hier: Oberkante Gebäude (K.O.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Bushaltestelle

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Anpflanzung von Laubbäumen

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

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:

St

Stellplätze

TGa

Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:

St

Stellplätze

TGa

Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Abstandsflächen (Bereich A/B, siehe Textliche Festsetzung 1.8)

Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr. Baugebiet GRZ Z OKm

1 SOw 0,8 I 9,0 m

2 SOw 0,8 I 9,0 m

3 SOw 0,8 IV/SIG 20,0 m

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

2. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

2.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

3. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

4. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

5. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

6. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

7. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

7.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

8. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

9. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

10. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

11. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

12. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

12.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

12.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

12.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

13. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

14. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

15. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

16. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

17. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

17.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

17.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

17.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

18. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

19. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

20. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

21. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

22. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

22.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

22.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

22.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

23. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

24. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

25. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

26. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

27. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

27.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

27.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

27.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

28. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

29. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

30. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

31. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

32. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

32.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

32.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

32.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

33. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

34. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

35. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

36. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

37. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

37.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

37.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

37.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

38. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

39. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

40. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

41. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

42. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

42.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

42.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

42.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

43. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.

44. Außenbereichsmaßnahmen

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

45. Denkmalschutz

Werden bei Einzelbauten Bau- oder Baudenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundamente, z.B. Stempel, Steinreste, Stempelreste, so ist dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarch.de) 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).

46. Verwertung von Niederschlagswasser

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 Beträge entgegenstehen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WHG).

47. Baurechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

47.1 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

47.1.1 Für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage sind ausschließlich Flächen bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

47.1.2 Stoffgeschosse sind zulässig und müssen auf mind. zwei Seiten mindestens 2 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

48. Einrichtungsmaßnahmen

Im Bereich der Altkirch- und der geschlossenen Fassaden des Erdgeschosses gilt es Rankenwälder zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Siehe Artikel 4 (Kletterpflanzen) unter Hinweis 3.1.