Gemeinde Höchst
Ortsteil Höchst

Bebauungsplan

„Schafhecke Höchst, 3. Änderung“
(in Textform)

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC30026-P
Bearbeitet: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 3
2. Verfahren nach § 13 BauGB 3
3. Plangebiet 3
4. Übergeordnete Planungen 6
4.1 Regionalplan Südhessen 2010 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
5. Bestehendes Baurecht 8
6. Bestandsbeschreibung und -bewertung 9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
8. Planung 11
9. Umweltprüfung 14
10. Bodenbelastungen 14
11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 14
12. Städtebauliche Daten 14

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ soll den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schafhecke Höchst“ in einzelnen Festsetzungen ändern und ergänzen, um den Charakter der aufgelockerten Wohnbebauung in diesem Gebiet zu erhalten. Ziel der Planung ist es, die Innenentwicklung in diesem Bereich insofern zu steuern, als eine Sicherung der Freiraumfunktion erfolgt und die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßenraumes in Zuge der Nachverdichtung erhalten bleibt.

2. Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Schafhecke Höchst“ die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.
Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Damit liegen die Voraussetzungen für Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor.

Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen von Höchst, westlich bzw. südwestlich des Schorschberges und östlich der Groß-Umstädter Straße (K 212).

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

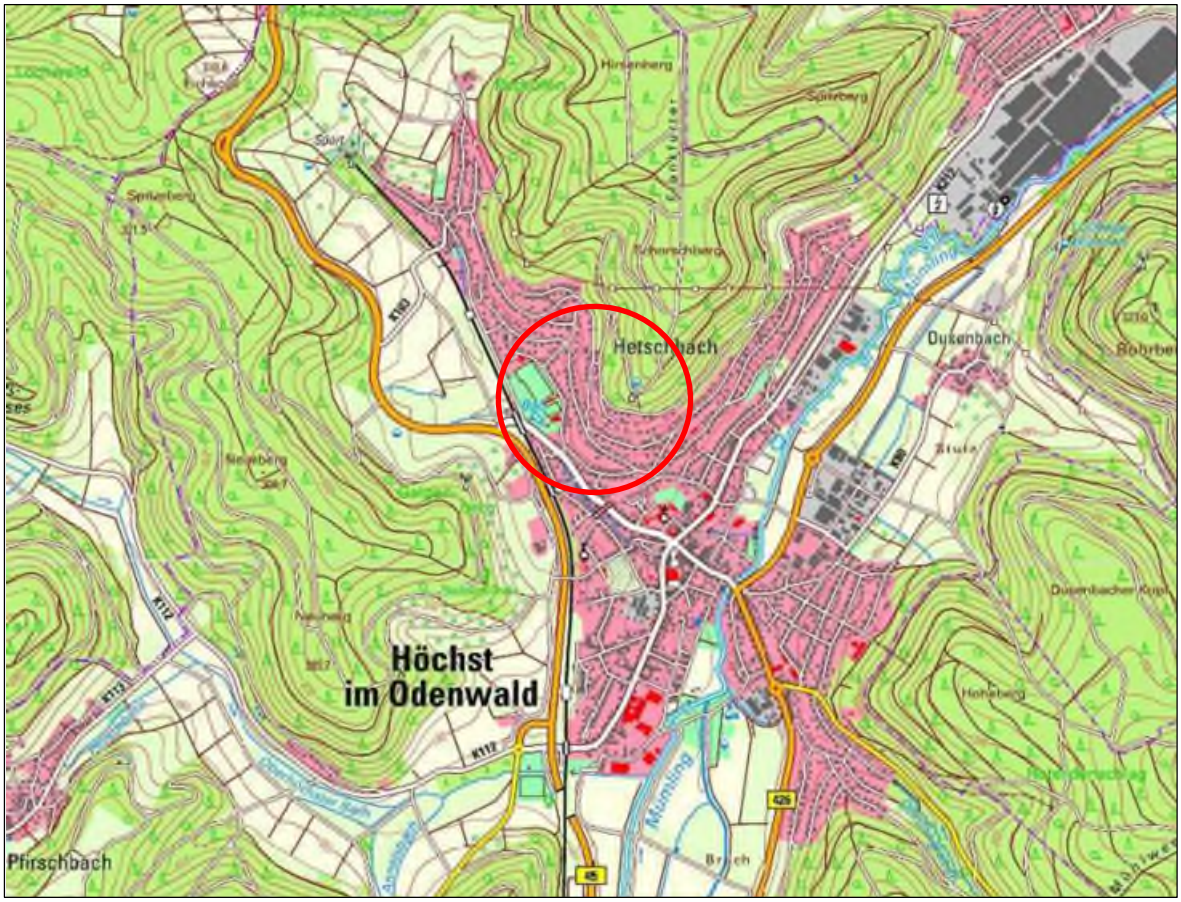


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25, Blatt 6119, 6120, 6219 und 6220; unmaßstäblich)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 9,94 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die in nachfolgender Karte abgegrenzten Flurstücke in der Gemarkung Höchst, Flur 3 und 4.

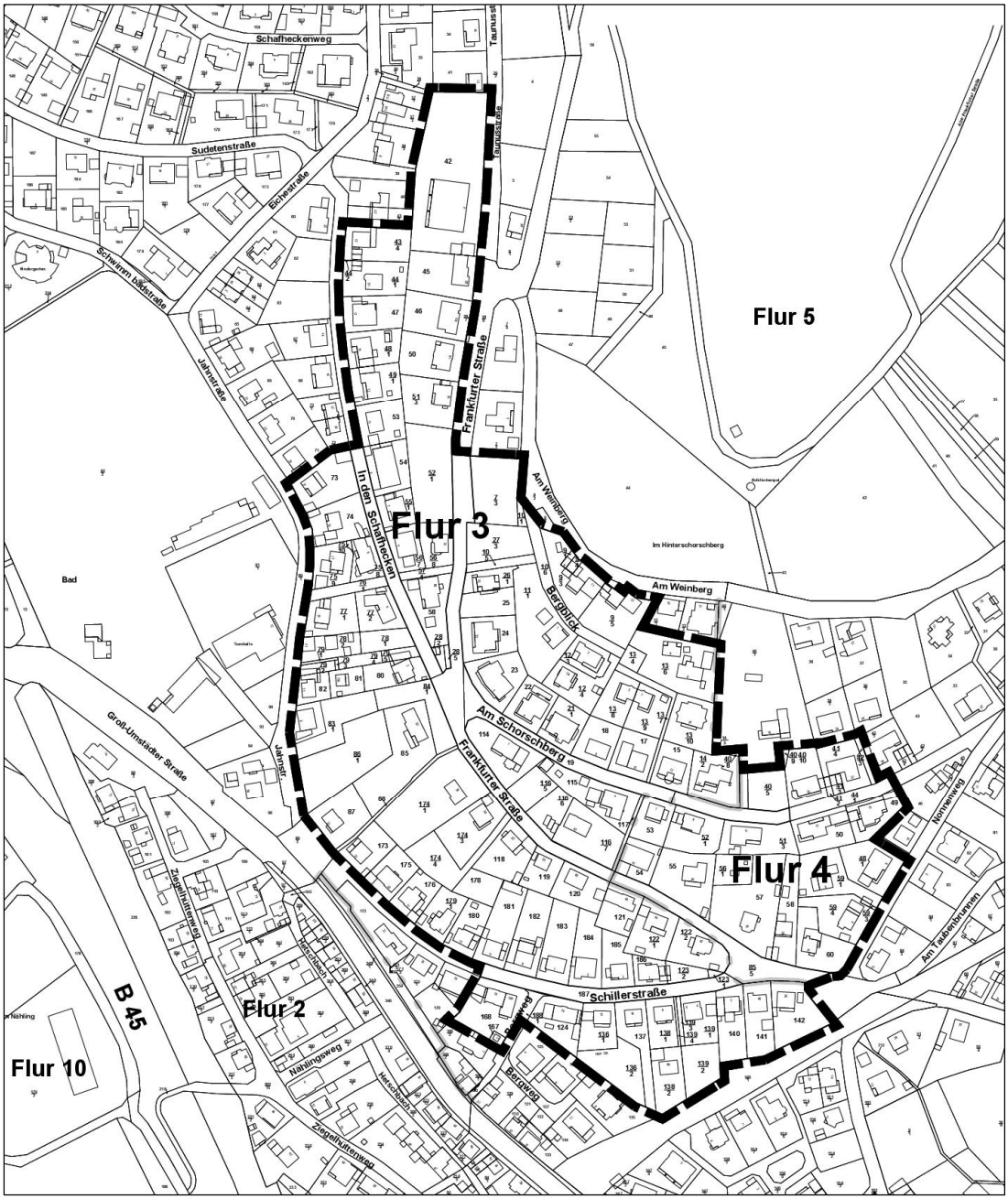


Abb. 2: Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich orientiert sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schafhecke Höchst“ und dem Bestand.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 trifft für das Plangebiet die Aussage „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“.

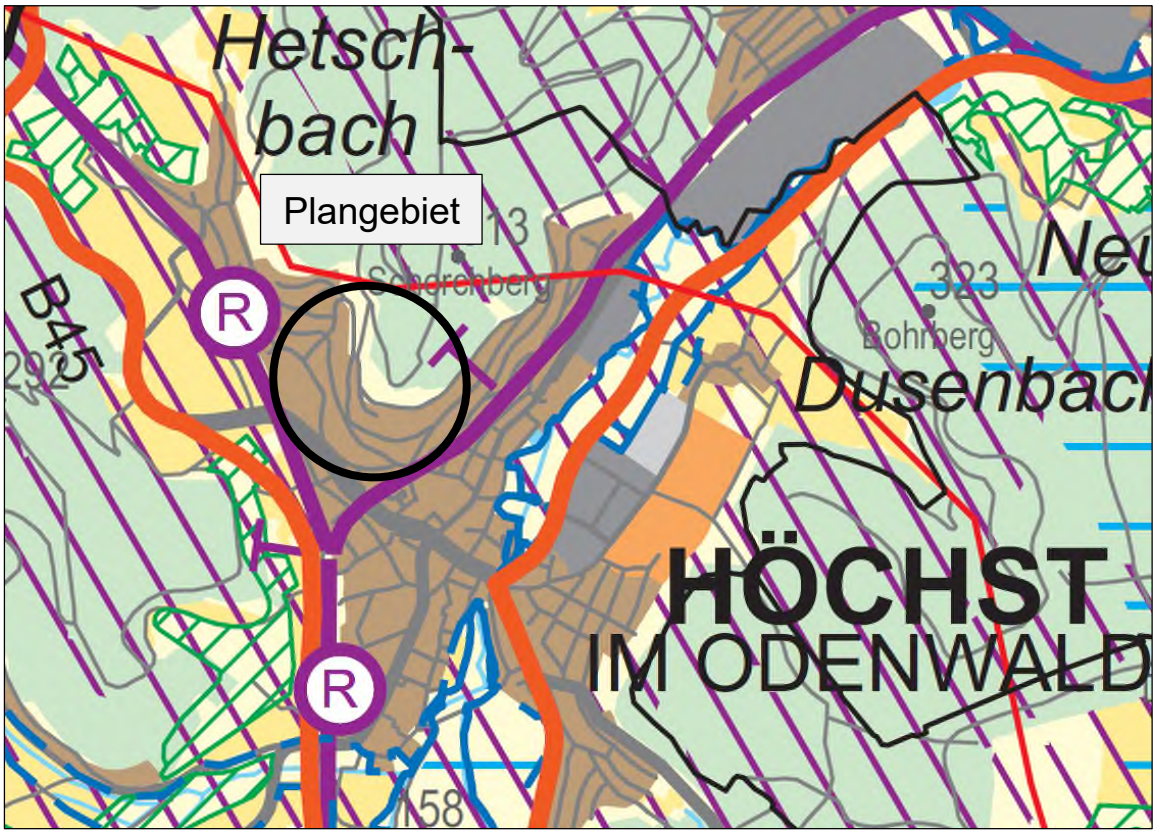


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar. Eine kleine Fläche im Norden ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Darstellungen sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

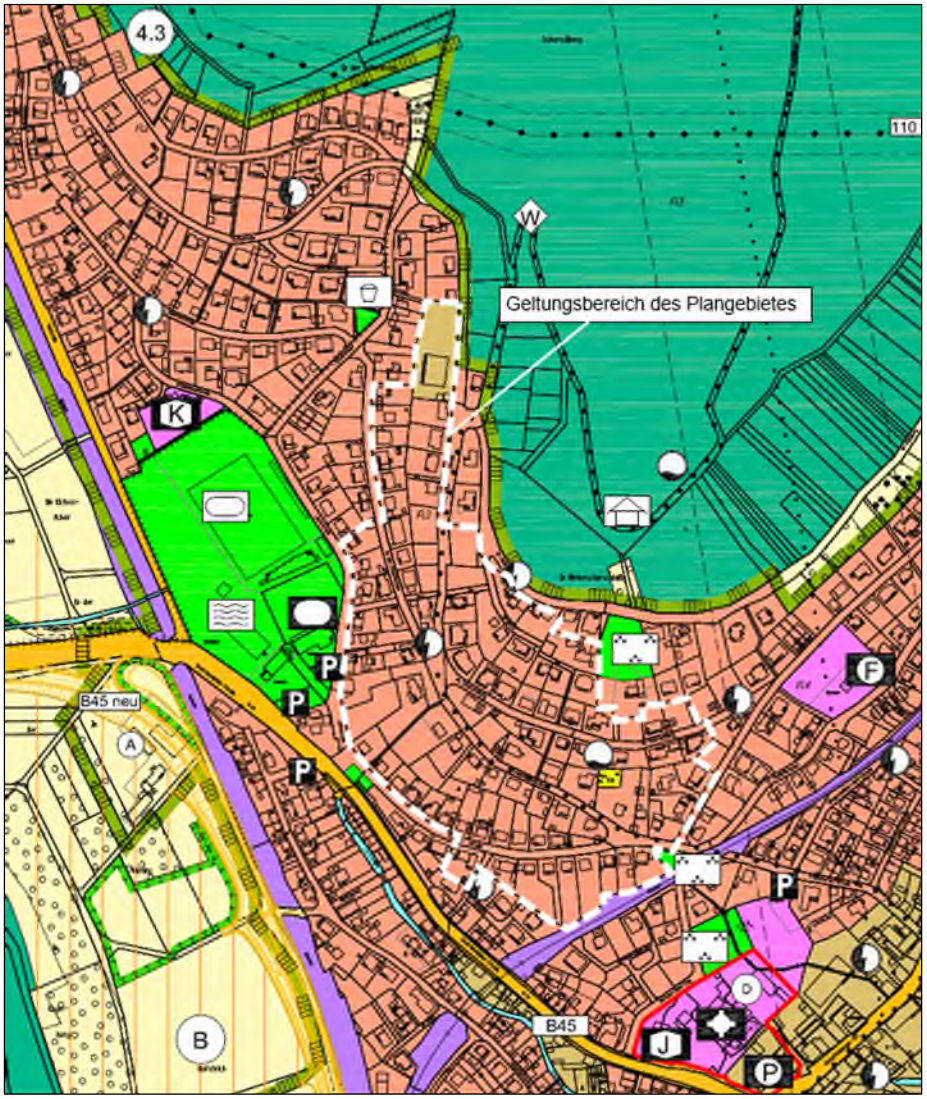


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. (unmaßstäblich) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (weiß-gestrichelte Linie)
Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.

Der Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) ist als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

5. Bestehendes Baurecht

Der vorliegende 3. Änderungsplan überplant teilweise den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ in der Fassung der Veröffentlichung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Jahr 1990.

Dieser setzt für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sich befindende Flächen überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ mit GRZ von 0,4, GFZ von 0,6, II Vollgeschossen und offenen Bauweise fest. In dem nördlichen Bereich tangiert der Geltungsbereich ein festgesetztes „Mischgebiet“ mit GRZ von 0,4, GFZ von 0,5, I Vollgeschoss in offener Bauweise (Firmengelände der Carl Jäger Räuchermittelfabrik e. K). Innerhalb des Geltungsbereiches, im südlichen Teil zwischen den Straßen „Am Schorschberg“ und Frankfurter Straße, wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung“ festgesetzt. Anlagen zur Wasserversorgung sind dort aber nicht vorhanden.

Abb. 5: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schafhecke Höchst“ mit dem Geltungsbereich (schwarz-gestrichelte Linie) der 3. Änderung
Quelle: Gemeinde Höchst i. Odw.

In den Geltungsbereich des 3. Änderungsplanes wurden die Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ aufgenommen, in denen ein Regelungsbedarf besteht, da hier noch Baulücken bestehen bzw. insbesondere ungenutzte bzw. gering genutzte Grundstücke vorhanden sind.

6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst aus landschaftsplanerischer Sicht überwiegend anthropogen veränderte und lockere baulich genutzte Flächen. Die Nutzungen bestehen nahezu vollständig aus Wohnen. Im Norden des Plangebietes ist an der Frankfurter Straße ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb vorzufinden. Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke entlang der Schillerstraße, Jahnstr., Frankfurter Straße, Taunusstraße sowie an den Straßen „Am Schorschberg“, „In den Schafhecken“ und „Bergblick“.

Die Plangebiete sind überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt.

Die Lage des Plangebietes und die Strukturen innerhalb des Plangebietes sind aus dem nachfolgenden Luftbild ersichtlich:

Abb. 6: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Geodaten online)

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die derzeitige Verteilung von Wohngebäuden nach der ungefähren Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Die Daten stammen aus dem Einwohnermeldeamt der Gemeinde. Daraus ist eine Konzentration der Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude an den Straßen „In den Schafecken“, Frankfurter Straße und „Am Schorschberg“ und östlich/südöstlich der Straße „Bergblick“ erkennbar.

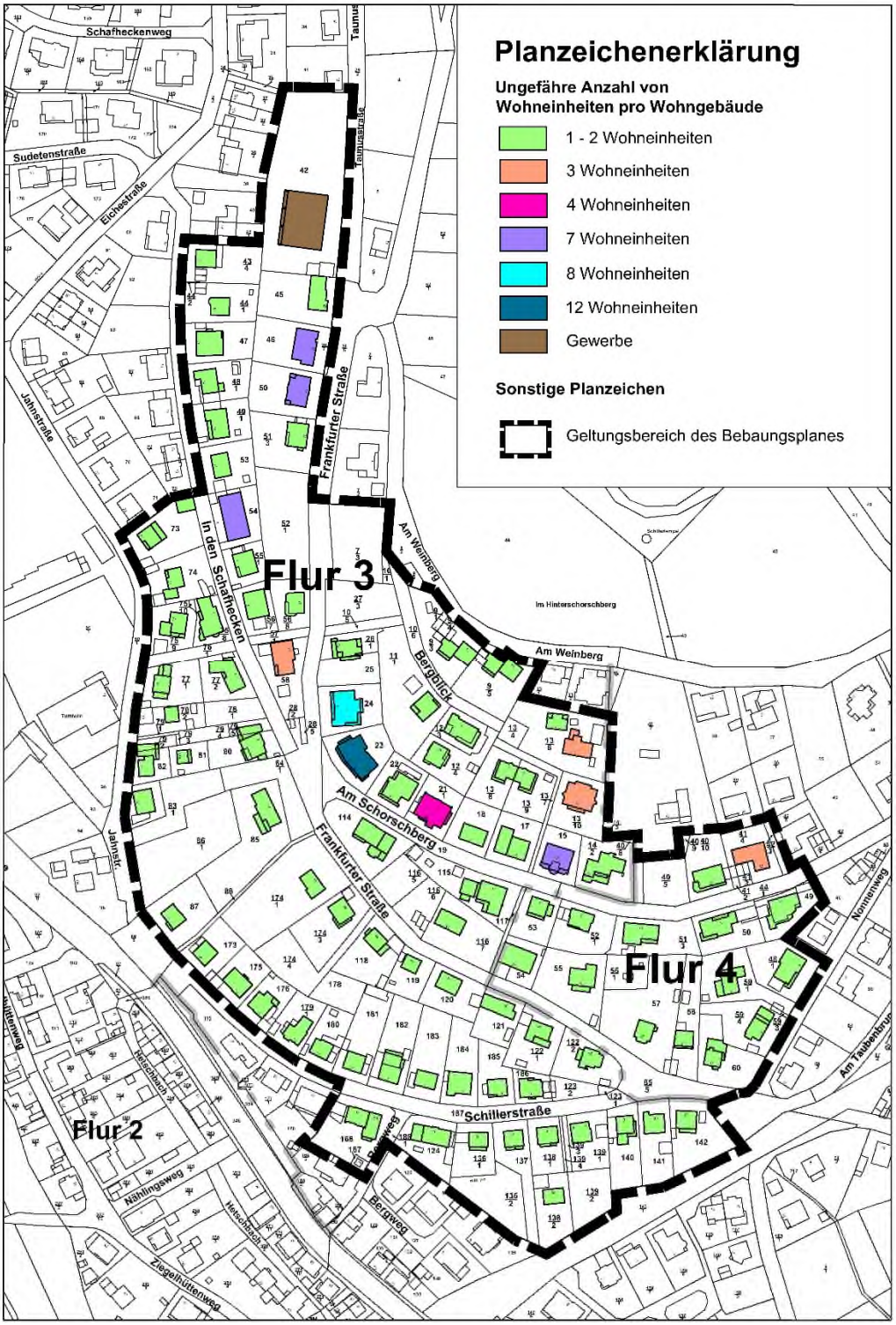


Abb. 7: Derzeitige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Aufgrund der zentralen Lage im Ort ist das Plangebiet angemessen erschlossen. Die sich in den Plangebieten befindenden Grundstücke verfügen über eine direkte Anbindung an die als Wohnstraßen ausgebauten Schillerstraße/ Jahnstr./ Frankfurter Straße/ Taunusstraße sowie Straßen „Am Schorschberg“/ „In den Schafhecken“/ „Bergblick“. Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist über diese Straßen ebenfalls gewährleistet.

Das Plangebiet verfügt, bedingt durch die innerörtliche Lage, über eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Bushaltestellen „Kloster“, „Altes Rathaus“ und „Aschaffenburger Straße“ liegen in fußläufiger Nähe zum Plangebiet.

Das Planungsgebiet ist an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Höchst i. Odw. angeschlossen. Das Abwasser wird den kommunalen Abwasseranlagen zugeführt. Aus der öffentlichen Wasserversorgung wird das Plangebiet ausreichend mit Löschwasser versorgt.

8. Planung

Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ (in Textform) für die darin festgesetzten Wohngebiete und ein Mischgebiet in der Kerngemeinde Höchst beschlossen. Ziel dabei ist in einem Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ ergänzende Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur zu treffen. Auch die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßenraumes soll in Zuge der Nachverdichtung erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan wird in Textform aufgestellt, da lediglich einzelne textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ geändert bzw. ergänzt werden; die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt.

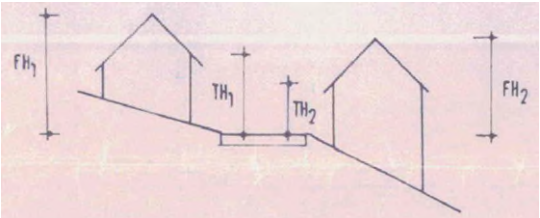
Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude

Die Gemeinde Höchst i. Odw. hat grundsätzlich Interesse im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bisherigen Wohngebiete aus den letzten Jahrzehnten zu betreiben. Gleichzeitig möchte die Gemeinde aber eine übermäßige Ausnutzung von Baugrundstücken verhindern, die sich in jüngst eingegangen Bauanfragen zeigt. Um also eine geregelte, an die bestehende Infrastruktur angepasste Entwicklung zu gewährleisen beinhaltet der Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) Festsetzungen hinsichtlich der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude im Verhältnis zu den Baugrundstücksgrößen. So ist eine Staffelung der zulässigen Wohneinheiten nach Grundstücksgrößen vorgesehen. Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 800 m² sind maximal 3 Wohneinheiten, bei einer Grundstücksgröße von bis zu 1.000 m² sind maximal 5 Wohneinheiten und bei einer Grundstücksgröße von mehr als 1.000 m² sind maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Hiermit soll eine gewisse Nachverdichtung von Wohnhausgrundstücken ermöglicht werden, aber gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet werden.

Maß der Nutzung

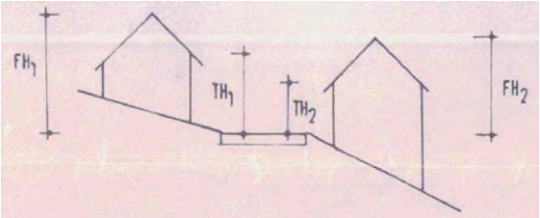
Des Weiteren werden in dem Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schafhecke Höchst“ trifft für seinen gesamten Geltungsbereich folgende Festsetzung: „Die zulässigen Höhen der Gebäude über der angrenzenden Verkehrsfläche betragen:



FH_1 = 17,00 m TH_1 = 12,50 m
FH_2 = 10,50 m TH_2 = 6,00 m“

Diese Festsetzung soll in dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan präzisiert werden. Daher wird diese aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt bzw. ergänzt:

„Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) beträgt:



FH_1 = 17,00 m TH_1 = 12,50 m
FH_2 = 10,50 m TH_2 = 6,00 m

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt an der in der Zeichnung markierten First höchstens:
- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden 17,00 m (FH_1)
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden höchstens 10,50 m (FH_2)

jeweils bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (vgl. obere Abbildung).

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt an der in der Zeichnung markierten Traufwand höchstens:
- bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden 12,50 m (TH_1)
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden höchstens 6,00 m (TH_2)

jeweils bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (vgl. obere Abbildung).

Definition oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der **Firsthöhe** ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern wird diese durch den Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Bei Pultdächern ist es der höchste Punkt der Außenkante der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der **Traufhöhe** ist der Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufwandhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Definition unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufwandhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der dem betreffenden Gebäude jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Fahrbahnachse.

Im Zusammenhang mit der entsprechenden Festsetzung für das „Allgemeine Wohngebiet“ soll die getroffene Höhenbegrenzung aus ortsgestalterischen Gründen eine gewisse Einheitlichkeit im Plangebiet gewährleisten und gleichzeitig eine angemessene bauliche Ausnutzung ermöglichen.

Der Bebauungsplan (in Textform) trifft weitere Regelung, dass die zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden darf, um hier eine größere Flexibilität sicherzustellen.

Die ausnahmsweise Überschreitung durch technische Aufbauten stellt dabei sicher, dass beispielsweise auch erforderliche Lüftungsanlagen oder aus energetischen und klimatischen Gründen geplante Solaranlagen auf den Dächern leichter errichtet werden können.

In dem 3. Änderungsplan werden zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen geändert. Ziel dabei ist es die Bestimmungen bezüglich der Dachgestaltung an den Bestand anzupassen. In dem Bebauungsplan „Schafhecke Höchst“ wurden hinsichtlich der Dachgestaltung (Ziffer 2.1.0) als Dachform Satteldächer (auch in versetzte Pultdächer aufgelöst) und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Als zulässige Dachfarbe wurde bisher nur „rot“ festgesetzt. Diese Festsetzungen zu Dachgestaltung des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ werden in der vorliegenden 3. Änderung insofern ergänzt, dass bei der Dachform neben Satteldächer (auch in versetzte Pultdächer aufgelöst) und Krüppelwalmdächer noch generell Pultdächer und Walmdächer zugelassen werden. Bei der Dachfarbe wird nun neben „rot“ auch „grau“ und „anthrazit“ zugelassen.

Darüber hinaus werden noch Regelungen zur Vorgartengestaltung in den Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) aufgenommen, um eine Begrünung bzw. angemessene Straßenraumgestaltung im Plangebiet sicherzustellen und sogenannte „Steingärten“ auszuschließen. So wird es festgesetzt, dass mindestens 50% der Vorgärten zu begrünen sind und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Vorgartengestaltung nicht zulässig ist. Diese Festsetzung trägt auch zum Klimaschutz und zur Erhöhung der Biodiversität bei.

Der Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ (in Textform) ersetzt nur die vorgenannten Festsetzungen in seinem Geltungsbereich. Die restlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ gelten weiterhin.

9. Umweltprüfung

Der § 13 BauGB regelt, dass Bebauungspläne unter den in Kap. 2 genannten Voraussetzungen in einem vereinfachten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.
Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, abgesehen.

10. Bodenbelastungen

Kenntnisse über Altflächen liegen der Gemeinde nicht vor.

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Da sich die Änderungen der Festsetzungen nur auf Höhenbegrenzung und Anzahl der zulässigen Wohneinheit bezieht und die gültigen Festsetzungen zur Versiegelungsumfang (GRZ) und überbaubare Grundstücksflächen nicht ändern, ergeben sich hieraus keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die einen Ausgleich erfordern würden. Durch die ergänzenden Festsetzungen zur Vorgartengestaltung ist eher mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen. Daher bestehen im vorliegenden Bebauungsplan keine Erfordernisse für die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

12. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes: ca. 9,94 ha