

STADT EPPSTEIN, STADTTEIL BREMTHAL

BEBAUUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET UND S-BAHNHALTEPUNKT BREMTHAL"

TEXTTEIL

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne "Am Vogelgesang, 4. Änderung" und "Am Vogelgesang, 5. Änderung" in allen ihren Festsetzungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Gebiet 1**
 - Mischgebiet**

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoß zulässig.
 - Maß der Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend
 - Offene Bauweise**
 - Die Errichtung von Tiefgaragen ist generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gebiet 2**
 - Mischgebiet**

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,1
Die maximale Höhe der taatseligen Traufaußenwand beträgt 10 m, die maximale Gebäuhöhe beträgt 14 m.
Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Oberkante (Gehweg) der öffentlichen Verkehrsfläche der angrenzenden Parks-Ride-Anlage.
 - Offene Bauweise**
 - Die Errichtung von Tiefgaragen ist generell innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gebiet 3**
 - Allgemeines Wohngebiet**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend
Die maximale Höhe der taatseligen Außenwand (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche) beträgt 8 m über dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien festgesetzten Gelände.
 - Bauweise**

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
 - Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Stellplätze und Garagen sind außer in der überbaubaren Grundstücksfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe von 16 m ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig.
- Gebiet 4**
 - Allgemeines Wohngebiet**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
Die maximale Höhe der taatseligen Außenwand (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche) beträgt 7 m über dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien festgesetzten Gelände.
 - Bauweise**

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind höchstens drei Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind außer in der überbaubaren Grundstücksfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe von höchstens 16 m, gemessen ab der jeweils nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, zulässig.
- Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
Für die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind ausschließlich die Arten *Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet" (Rotdorn) oder *Melus "Ely"* (Eispflaume) zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standortarten kann bis zu 2,5 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten.
- Öffentliche Grünfläche - Naturdenkmal**
Die Öffentliche Grünfläche - Naturdenkmal ist - soweit nicht bereits vorhanden - mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Die vorhandenen Strücker sind im Bestand zu erhalten. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Strücker sind unzulässig. Aufkommende Bäume und Strücker innerhalb der vorhandenen Ruderartlinie sind zu entfernen.
- Öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Strücker**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Bäume und Strücker im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Laubbäume und Strücker (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu ersetzen. Wegeflächen dürfen ausschließlich wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz sind mindestens 30 % die Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 10 % dieser Fläche sind mit Strücker der nachfolgenden Auswahlliste 1 zu bepflanzen, wobei im Bereich des geplanten Spielplatzes ausschließlich die besonders gekennzeichneten Arten verwendet werden dürfen.
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu ersetzen. Zusätzlich zu den zu erhaltenden Einzelbäumen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz mindestens 10 standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz dürfen die Wege- und Platzflächen - mit Ausnahme erforderlicher Treppenanlagen - ausschließlich wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.
Auswahlliste 1:
(X) *Acer campestre* - Feld-Ahorn
(X) *Carpinus betulus* - Hainbuche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Wintergrüner Liguster
Prunus avium - Vogel-Kirsche
(X) *Prunus padus* - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunde-Rose
(X) *Salix caprea* - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
(X) *Sorbus aucuparia* - Eberesche
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Chamaecyparis spec. - Scheinzypresse
(X) *Picea spec.* - Fichte
Taxus baccata - Gemeine Eibe
(X) *Tsuga canadensis* - Kanadische Hemlocktanne
(X) = im Bereich des Spielplatzes zu verwenden
- Öffentliche Verkehrsfläche / Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün**
Die öffentlichen Verkehrsflächen - Verkehrsgrün sind zu 80 % mit einer Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün zwischen der Bundesstraße 455 und der Eisenbahnstraße ist darüber hinaus zu mindestens 75 % mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Strücker (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) - soweit nicht bereits vorhanden - anzupflanzen. Die Gehölze sind im Bestand zu erhalten.
Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen - Verkehrsgrün mindestens 18 Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzsukzession**
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mit Ausnahme der Entfernung von aufkommenden Bäumen sind weitere Pflegemaßnahmen unzulässig.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession**
Die Fläche ist mittels der natürlichen Sukzession als Wald zu entwickeln. Jegliche Pflegemaßnahmen innerhalb der Entwicklungsphase sind unzulässig.

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand**
Innerhalb dieser Flächen ist ein gestufter Waldrand aus Bäumen und Strücker der nachfolgenden Auswahlliste 2 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind die Arten zu verwenden. Der Baumanteil darf 20 % nicht überschreiten.
Auswahlliste 2:
(B) *Acer campestre* - Feld-Ahorn
(B) *Carpinus betulus* - Hainbuche
(S) *Cornus sanguinea* - Gemeiner Hartriegel
(S) *Corylus avellana* - Walnuss
(S) *Crataegus monogyna* - Eingrifflicher Weißdorn
(S) *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
(S) *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster
(S) *Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
(S) *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
(S) *Prunus spinosa* - Schlehe
(S) *Rhamnus frangula* - Faulbaum
(S) *Rosa canina* - Hunde-Rose
(S) *Rubus fruticosus* - Wilde Brombeere
(S) *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
(S) *Sambucus racemosa* - Roter Holunder
(B) *Sorbus aucuparia* - Eberesche
(S) *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
(S) *Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur**
Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Hochstaudenflur durch eine Mahd im Abstand von 2 bis 3 Jahren zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Sonstige Pflegemaßnahmen sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

- Zulässige Dachform**
Flachdächer sind nicht zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf der maximale Versatz der Dachflächen 1,5 m nicht überschreiten. Ausnahmeweise können Grenzgeraden mit Flächdach versehen werden, wenn diese extensiv begrünt werden.
- Zulässige Dachneigung**
Mindestens 20° bis höchstens 40°. Ausnahmeweise kann eine Dachneigung bis 45° zugelassen werden, wenn eine Photovoltaikanlage oder Solarthermiekollektoren in einer Mindestgröße von 6 qm auf der Dachfläche aufliegen.
- Zulässige Dacheindeckung in Gebiet 1, 3 und 4**
Rote bis rotbraune Dachziegel oder -steine.
- Zulässige Gestaltung der taatseligen Dachflächen in Gebiet 3 und 4**
Zwerchhäuser sind unzulässig. Die Länge von Dachgauben darf insgesamt 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachfläche zwischen Traufhöhe und der Unterkante von Giebeln bzw. Einschnitten von Dachloggien muß eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen.
- Grundstückstreifenflächen**
Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Wenigstens 20 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Strücker (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil darf 15 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist. Pro Baugrundstück sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.
Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sowie zu erhaltende Einzelbäume sind hierauf anzurechnen.
- Regenwassernutzung**
Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen anzulegen.

C Hinweise und Empfehlungen

- Vorschlagslisten**
Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Strücker werden insbesondere folgende Arten empfohlen:
Vorschlagsliste 1:
(B, S) *Acer campestre* - Feld-Ahorn
(B) *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
(B) *Betula pendula* - Sand-Birke
(B, S) *Carpinus betulus* - Hainbuche
(S) *Cornus sanguinea* - Gemeiner Hartriegel
(S) *Corylus avellana* - Walnuss
(S) *Crataegus monogyna* - Eingrifflicher Weißdorn
(S) *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
(B) *Fraxinus excelsior* - Gemeine Esche
(S) *Ligustrum vulgare* - Gemeiner Liguster
(S) *Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
(B) *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
(B, S) *Prunus padus* - Trauben-Kirsche
(S) *Prunus spinosa* - Schlehe
(B) *Quercus petraea* - Trauben-Eiche
(B) *Quercus robur* - Stiel-Eiche
(S) *Rosa canina* - Hunde-Rose
(S) *Salix caprea* - Sal-Weide
(S) *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
(S) *Sambucus racemosa* - Roter Holunder
(B, S) *Sorbus aucuparia* - Eberesche
(B) *Tilia cordata* - Winter-Linde
(B) *Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde
(S) *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
(S) *Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball
(B) = Baum
(S) = Strauch
Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen werden insbesondere folgende Arten empfohlen:
Vorschlagsliste 2
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
- Begrünte Bahnanlagen**
Begrünte Bahnanlagen sollen zu mindestens 75 % mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Strücker (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) - soweit nicht bereits vorhanden - bepflanzt werden.
- Obstweisse**
Innerhalb der Obstweisse soll eine Wiesenvegetation angelegt und als Extensivweisse erhalten werden. Pro angelegener 150 qm Wiesenfläche soll ein hochstammiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte angepflanzt und im Bestand erhalten werden.
- Waldfläche innerhalb des Teilplanes B**
Die aufzuforstende Waldfläche innerhalb des Teilplanes B soll als standortgerechte naturnahe Laubwaldgesellschaft entwickelt werden.
- Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauten**
Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauten vor Außenärm erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher ist als
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen, Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen, und ähnlichen Räumen
- 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen
(Erlaß des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung betreffend Technische Baubestimmungen - DIN 4109 Ausgabe 1989 - vom 11.08.1995)
Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudesanierungen ist aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel und je nach geplanter Nutzung der zugehörigen Räume im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis gemäß DIN 4109 erforderlich.
- Anordnung schutzbedürftiger Wohnräume**
Schutzbedürftige Räume (wie Wohn- und Schlafräume) sollten abseits der von Verkehrs-(Bahn-)lärm betroffenen Gebäudeseiten angeordnet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 855, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

Der Bebauungsplan "Wohn-/Mischgebiet und S-Bahnhaltepunkt Bremthal" besteht aus dem Planbild und dem Textteil.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung**
Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.1997
- Offenlegung**
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.07.1998 bis 24.08.1998
- Beschluß**
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 25.06.1999

21. Juli 1999
Datum
Unterschrift
Hofmann
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluß des Bebauungsplanes, bestehend aus Planbild und Textteil, wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.08.1999 bekanntgemacht.
27. Juli 1999
Datum
Unterschrift
Hofmann
Bürgermeister

planungsbüro für städtebau dipl.-ing. arch. j. bosan dipl.-ing. h. neumann dipl.-ing. e. baer	Stadt Epstein, Stadtteil Bremthal	
	Bebauungsplan "Wohn-/Mischgebiet und S-Bahnhaltepunkt Bremthal" Textteil	
64846 groß-zimmern im rauhen see 1 tel.: 08071 / 49333 fax: 08071 / 49359	Auftrags-Nr.: P 94003-B	Entwurf: Mai 1998 Gebändert: Juni 1999
i.A. Hoffmann		