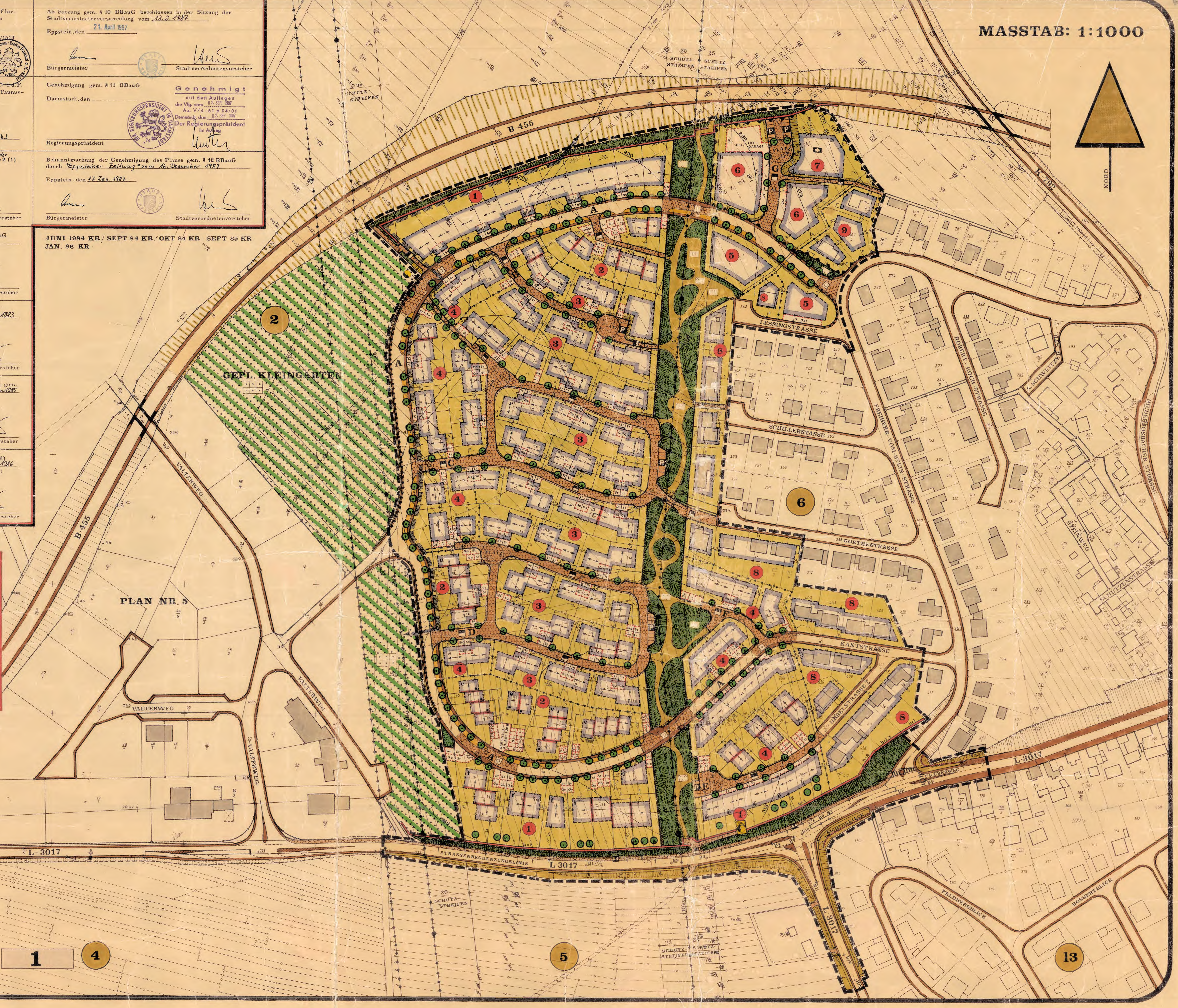
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20.10.1981 übereinstimmen. Vervielfältigungsgenehmigung vom 20.10.1981 Az: K 4200 B F.S.608/81/1513 Ffm. Höchst, den 9. April 1987 Der Landrat des Main-Taunus-Kreises, Katasteramt im Auftrag Vermessungsdirektor	Als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.2.1987 Eppstein, den 21. April 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher
Entworfen und erarbeitet nach den Bestimmungen des BBauG i.d.F. vom 6.7.1979 (BGBL I S. 949) vom Planungsamt des Main-Taunus-Kreises. Ffm. Höchst, den 22.5.87 (Winterwerber) Baudirektor	Genehmigung gem. § 11 BBauG Darmstadt, den Genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 02. SEP. 1987 Az. V/3-61 d 04/01 Darmstadt, den 02. SEP. 1987 Der Regierungspräsident Im Auftrag Regierungspräsident
Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Bremthal vom 5.5.1970; ergänzender Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BBauG vom 24.6.1977 und vom 26.3.1982 Eppstein, den 21. April 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher	Bekanntmachung der Genehmigung des Planes gem. § 12 BBauG durch "Eppsteiner Zeitung" vom 16. Dezember 1987 Eppstein, den 17. Dez. 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BBauG durch „Eppsteiner Zeitung" vom 12.5.1982 Eppstein, den 21. April 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher	
Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 2a (2) BBauG durch Bürgerversammlung mit Planoffenlegung im Jan. 1979, Juni 1982, Nov.-Dez. 1983 Eppstein, den 21. April 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 2 (5) BBauG in der Zeit vom August-Okt. 1980 und Okt. 1984 - Jan. 1985 Eppstein, den 21. April 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher	
Offenlegung des Planentwurfs einschl. Begründung gem. § 2a (6) BBauG auf Grund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 25.4.1986 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.5.1986 in der Zeit vom 9. Juni 1986 bis 9. Juli 1986 Eppstein, den 21. April 1987 Bürgermeister / Stadtverordnetenvorsteher	

JUNI 1984 KR / SEPT 84 KR / OKT 84 KR SEPT 85 KR JAN. 86 KR

MASSTAB: 1:1000



FORTSETZUNG TEXTTEIL III. HINWEIS

4 Umgrenzung der Flächen mit geplanten wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung
GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Das Plangebiet befindet sich teilweise in den voraussichtlichen weiteren Schutzzonen (Zone III) des Wasserwerks der Stadt Eppstein. Auf die Kennzeichnung dieses Bereiches auf der Planzeichnung wird verwiesen.
Für die Bauarbeiten im Trinkwasserschutzgebiet sind besonders zu beachten:
a) die "Richtlinien für Wasserschutzgebiete" DVGW Arbeitsblatt W 101, Ausg. 1975
b) die "Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAwS)" vom 23. März 1982 (GVBl. I Nr. 5, S. 74)
c) die "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen e.V. Köln, (Ri St Wag, Ausgabe 1982) soweit sie sinngemäß anwendbar sind.

5 Teile des Bebauungsplanbereiches liegen im Schutzstreifen der 110- und 380 KV-Hochspannungsleitungen. Bei Arbeiten innerhalb dieser Bereiche sind die Unfallverhütungsvorschriften der Tiefbau-Berufsgenossenschaft VBG (Verzeichnis der Berufsgenossenschaften) 37 § 16, Abs. 1 bis 3, "Bestehende Anlagen" sowie VBG 40, Ab. 1 und 2, "Arbeiten in der Nähe von Freileitungen" zu beachten.
Diese Vorschriften sind bei der Tiefbau-Berufsgenossenschaft in 8000 München 40, Am Knie 6, unter der Abruf Nr. 118.1 und 138 erhältlich bzw. bei den Main-Kraftwerken in Frankfurt-Höchst, Brüningstr. 1, einzusehen.

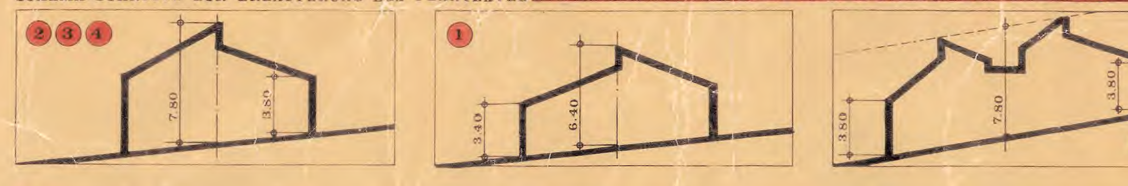
PLANTEIL 1 4

5

13

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SCHEMA-SCHNITTE ZUR ERLÄUTERUNG DES PLANTEXTES (DARSTELLUNG DER DACHFORM RECHTLICH UNVERBINDLICH)



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- WR 1.1.2 Reine Wohngebiete
- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- 2 WE 1.1.4 max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)
- 0.8 2.1 Geschoßflächenzahl
- 0.4 2.5 Grundflächenzahl
- II 2.7 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o 3.1 Offene Bauweise
- ED 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH 3.1.2 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze
- 3.5 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.6 überbaubare Grundstücksfläche
- 3.7 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung

4 EINRICHTUNG UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BBauG)
- FfG 4. Flächen für den Gemeinbedarf
  Einrichtungen und Anlagen
  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung
  Öffentliche Parkflächen
  Fußgängerbereich
  Fußgänger- und Fahrbereich
  Fuß- und Radweg
  Maßnahme zur Verkehrsberuhigung
- 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  Bereich ohne Ein-/Ausfahrt
  § 9 (1) Nr. 11 BBauG

7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6. BBauG)
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen
  Zweckbestimmung
  Elektrizität

8 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BBauG)
- Oberirdische Hochspannungsfreileitungen, Mast

9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- 9. Öffentliche Grünflächen
  Zweckbestimmung
  Parkanlage
  Spielplatz

13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)
- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  Anpflanzen von Bäumen
- 13.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  Erhaltung von Bäumen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung
  St Stellplätze
  Ga Garagen
  GSt Gemeinschaftsstellplätze
  GGa Gemeinschaftsgaragen
- 15.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  Umgrenzung von Flächen für passiven Schallschutz (s. Text)
  Lärmschutzwand Höhe bis zu 2m siehe Planzeichnung
- 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  Aufschüttungen
  Abgrabungen
  Stützmauer
- 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 15.14 Plangebiet
- 15.15 Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 15.16 Bereich ohne Einfriedung
- a 15.17 Zugehörigkeit zur Gestaltungsgruppe (Dachform)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 - BGBl. I S. 949 - i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 - BGBl. I S. 1763

Bezogen auf die einzelnen Plangebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Plangebiet 1: WA I o 0.3 (0.4) 2 WE Traufhöhe max. 3,40 m, Firsthöhe max. 6,40 m
Die Traufhöhe wird gemessen an der talseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird gemessen vom mittleren Geländeanschnitt bis zu Firstoberkante.

Plangebiet 2: WA II DH 0.4 (0.8) 2 WE Traufhöhe max. 3,80 m, Firsthöhe max. 7,80 m
Die Traufhöhe wird gemessen an der bergseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird gemessen vom mittleren Geländeanschnitt bis zur Firstoberkante.

Plangebiet 3: WR II ED 0.3 (0.6) 2 WE Traufhöhe max. 3,80 m, Firsthöhe max. 7,80 m
Die Traufhöhe wird gemessen an der bergseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird gemessen vom mittleren Geländeanschnitt bis zur Firstoberkante.
Grundstückfläche bei Einzelhäusern mind. 450 m²,
Grundstücksbreite bei Einzelhäusern mind. 18 m,
Grundstücksfläche bei Doppelhäusern je Doppelhaus mind. 300 m²,
Grundstücksbreite bei Doppelhäusern mind. 10 m je Doppelhaus.

Plangebiet 4: WA II ED 0.3 (0.6) 2 WE Traufhöhe max. 3,80 m, Firsthöhe max. 7,80 m
Die Traufhöhe wird gemessen an der bergseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird gemessen vom mittleren Geländeanschnitt bis zur Firstoberkante.
Grundstücksfläche bei Einzelhäusern mind. 450 m²,
Grundstücksbreite bei Einzelhäusern mind. 18 m,
Grundstücksfläche bei Doppelhäusern je Doppelhaus mind. 300 m²,
Grundstücksbreite bei Doppelhäusern mind. 10 m je Doppelhaus.

Plangebiet 5: WA II o 0.4 (0.8) Traufhöhe max. 3,80 m, Firsthöhe max. 7,80 m
Die Traufhöhe wird gemessen an der berg- und talseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; d.h. die festgesetzte max. Traufhöhe darf sowohl bergseits als auch talseits nicht überschritten werden.
Die Firsthöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt bis zur Firstoberkante.

Plangebiet 6: WA II o 0.4 (0.8) Traufhöhe max. 3,80 m, Firsthöhe max. 7,80 m
Die Traufhöhe wird gemessen an der berg- und talseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, d.h. die festgesetzte max. Traufhöhe darf sowohl bergseits als auch talseits nicht überschritten werden.
Die Firsthöhe wird gemessen vom Geländeanschnitt bis zur Firstoberkante.

Plangebiet 7: FfG - Kirchliche Einrichtungen - II 0.3 (0.4) o
Plangebiet 8: WA II ED 0.3 (0.6)
Plangebiet 9: WA II ED 0.4 (0.4)

Allgemein geltende Festsetzungen:

1 Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind generell ausgeschlossen.

2.1 Garagen und Stellplätze sind in allen Plangebieten, mit Ausnahme der Plangebiete 8 und 9 an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

2.2 Nebenanlagen sind in den Plangebieten 5 und 6 auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen generell unzulässig. Im Plangebiet 2 sind Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn die Grundstücksbreite 10,0 m unterschreitet.

3 Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und 6 BBauG).
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG).
Zum Bebauungsplan ist ein Landschaftsplan gem. § 4 (1) HeNatG erstellt, dessen Inhalt als Festsetzung auf vorgenannter Rechtsgrundlage Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 ist (Planteil 2).

4 Die Plangebiete 6, 7 und 9 liegen in der Fläche, die mit einem Lärmpegel von mehr als 55 dB(A) belastet ist.
Zum Schutz vor dieser Lärmbeeinträchtigung sind bei der Bebauung dieser Flächen passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrißgestaltung, Verwendung schalldämpfender Baustoffe) vorzunehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG i.V. mit der Verordnung über die Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 118 (4) HBO vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2)

1 Flachdächer sind in den Plangebieten 1, 2, 5, 6 und 7 nur in zusammenhängenden Gestaltungsgruppen zulässig. Die Zugehörigkeit zu einer Gruppe ist mit a, b usw. im Plan gekennzeichnet. In den Plangebieten 3 und 4 sind Flachdächer nur in Gebäudezeilen oder -gruppen von mindestens 6 Häusern zulässig.

2 Einfriedungen
Soweit Einfriedungen nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, sind nur offene, max. 1,0 m hohe Zäune zugelassen.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung, 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktion
- Zäune aus Maschendraht, 1,0 m hoch, Türen als Metallkonstruktion, Torpfosten gemauert oder Beton, 1,0 m hoch, max. Grundfläche 0,5 m x 0,5 m verputzt, in Farbe und Art des Verputzes auf das Hausgebäude abgestimmt
- Betonsockel unter dem Zaun sind nicht zugelassen.
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenzonen (s. Planzeichen) dürfen von den öffentlichen Erschließungsflächen nicht durch Einfriedungen, auch nicht durch Hecken, abgetrennt werden.

3 Gestaltung der Stellplätze
Die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Pflaster, Verbundsteinen o.ä. luft- und wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

4 Die Vorgärten (Fläche, die von der Bürgersteighinterkante und den seitlichen Grundstücksgrenzen, der Vorderflucht des Gebäudes und deren gedachte Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze gebildet wird) sind, soweit sie nicht als notwendige Zufahrten und Stellplätze oder Abstellflächen für Mülltonnen benutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

4.1 80 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 15 % dieser Flächen müssen mit Gehölzen bepflanzt werden.

5 Gemeinschaftsmüllbehälter und Garagenbegrenzungen sind einzugrünen (Bäume, Sträucher, Rankgewächse).

6 Gaupen
Plangebiet 1: Dachgaupen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 6 % der jeweiligen Dachfläche an der der Lärmschutzwand abgewandten Seite zugelassen.
Die Gaupenart ist pro Hausgruppe/Doppelhaus einheitlich zu gestalten.
Plangebiet 2: Dachgaupen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 6 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen.
Die Gaupenart ist pro Hausgruppe/Doppelhaus einheitlich zu gestalten.
Plangebiet 3: Dachgaupen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 6 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen.
Die Gaupenart ist pro ~~Hausgruppe~~/Doppelhaus einheitlich zu gestalten.
Plangebiet 4: Dachgaupen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 6 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen.
Die Gaupenart ist pro Doppelhaus einheitlich zu gestalten.
Plangebiet 5: Dachgaupen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 8 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Die Einzelansichtsfläche darf max. 3 m² betragen.
Plangebiet 6: Dachgaupen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 8 % der jeweiligen Dachflächen zugelassen. Die Einzelansichtsfläche darf max. 3 m² betragen.

III. HINWEIS

1 Innerörtliche Straßen: Zur Verdeutlichung der Böschungsfestsetzung (Punkt 15.9 der Legende), insbesondere der Vermaßung und Radienangabe wird auf den der Begründung beiliegenden Ausbauplan des Ing. Büros Batschauer und Sommer, Proj.Nr. 560/2, verwiesen.

2 Überörtliche Straßen: Die Einteilung des Straßenkörpers der L 3017 ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Koordinatenverzeichnis

B Pkt.Nr.	y-Werte	x-Werte
B 1	53 609,900	56 083,800
B 2	53 674,442	56 086,350
B 3	53 702,126	56 089,720
B 4	53 750,928	56 100,476
B 5	53 770,519	56 107,409
B 6	53 788,284	56 116,584
B 7	53 795,037	56 120,268
B 8	53 846,881	56 142,472
B 9	53 868,418	56 149,128
B 10	53 771,579	56 107,893
B 11	53 783,780	56 071,145
B 12	53 804,917	56 016,260
B 13	53 813,959	55 995,719

3 Bei Erdarbeiten im Rahmen der gepl. Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaus (Untersuchungsbergbau) zu achten und evtl. vorh. Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.

4 u. 5 siehe links im Plan

BEBAUUNGSPLAN NR.4 STADT EPPSTEIN STADTTEIL BREMTHAL FÜR DAS GEBIET „AM ROTH" FL. 5+6