



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat in der Sitzung am **8. JULI 1993** die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gem. § 13 BauGB beschlossen.

Eppstein, 17. Sep. 1993

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN
(Hofmann) Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Planung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den nach § 4 (1) BauGB zu beteiligenden Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Bebauungsplanänderung gem. § 13 (1) BauGB gegeben.

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN
Eppstein, 17. Sep. 1993

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN
(Hofmann) Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am **1. Nov. 1993** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eppstein, - 6. Dez. 1993

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN
(Hofmann) Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am **- 1. Dez. 1993** ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung **gem. § 12 BauGB** zu jedermanns Einsicht bereit.

Eppstein, - 6. Dez. 1993

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN
(Hofmann) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.4a STADT EPPSTEIN (TS) STADTTEIL BREMTHAL FÜR DAS GEBIET "AM ROTH" 1.ÄNDERUNG NACH §13 BAUGB M.1:500

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
WA	1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
04	2.1 Geschosflächenzahl
03	2.5 Grundflächenzahl
I	2.7 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
o	3.1 offene Bauweise
△	3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
—	3.5 Baugrenze
■	3.6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
■	3.7 Nicht überbaubare Grundstücksfläche s. Text I Punkt 3.1
□	3.8 Überbaubare Grundstücksfläche
↔	3.9 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung
4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
—	Oberirdisch, Strom
15	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
●	15.2.1 Anpflanzen von Bäumen
○	15.2.2 Erhaltung von Bäumen
16	Sonstige Planzeichen
—	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

I	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. vom 08. Dezember 1986 - BGBl. I S. 2254 - i. V. mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. vom 23. Januar 1990 - BGBl. I S. 127 ff
1	Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2	Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB - Gem. § 18 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt: Traufhöhe: max. 3,40 m, gemessen an der talseitigen Außenwand - mittlerer Geländeanschnitt - bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe: max. 7,80 m, gemessen vom mittleren Geländeanschnitt bis zur Firstoberkante.
3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB - 3.1 Gem. § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf den entsprechend gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig sind (s. Zeichenerklärung Punkt 3.7). 3.2 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn die Grundstücksbreite 10 m unterschreitet (siehe Zeichenerklärung Punkt 3.6 und 3.7).
4	Beschränkung der Wohnungsanzahl - § 9 (1) Nr. 6 BauGB - Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB - Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätze, Wegen und Hofflächen muß mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem erfolgen. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) Nr. 25 BauGB - 6.1 Anpflanzen von Bäumen: An den im Plan dargestellten Bereichen sind im Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Pkw-Stellplätze Straßenbäume zu pflanzen. Vorgeschrieben wird: Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Baumhochstamm H = mind. 3 m und Umfang mind. 0,20 m. 6.2 Erhaltung von Bäumen: Die durch Plansymbol gekennzeichneten vorhandenen Baumbestände sind zu erhalten. 6.3 Im Bereich der Schutzstreifen der 110 und 380 kV - Freileitungen dürfen ausschließlich Sträucher bis zu einer Wuchshöhe von 5 m verwendet werden. Bäume sind hier nicht zulässig. 6.4 Mindestens 75 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % nicht überschreiten.

II	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 118 (4) HBO vom 20. Juli 1990 (GVBl. I S. 476 ff)
1	Dachform und Hauptdachneigung Ausschließlich geneigte Dächer, auch bei Garagen.
2	Gauppen Dachgauppen sind bis zu einer max. Gesamtansichtsfläche (stehender Teil) von 6 % der jeweiligen Dachfläche an der der Lärmschutzwand abgewandten Seite zugelassen. Die Gauppenart ist pro Hausgruppe/Doppelhaus einheitlich zu gestalten.
3	Einfriedigungen Soweit Einfriedigungen 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 m hoch, Türen als Metallkonstruktion, Torpfosten gemauert oder Beton, 1 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.
4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 4.1 Die Vorgärten sind, soweit sie nicht als notwendige Zufahrten und Stellplätze oder Abstellflächen für Mülltonnen benutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. 4.2 80 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mind. 15 % dieser Flächen müssen mit Gehölzen bepflanzt werden. 4.3 Gemeinschaftsmüllbehälter und Garagenbegrenzungen sind einzugrünen. (Bäume, Sträucher, Rankgewächse)
IV	Hinweise
1.	Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
2.	Bei Erdarbeiten im Rahmen der gepl. Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaus (Untersuchungsbergbau) zu achten und evtl. vorhandene Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.
3.	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, Abs. 1 und 2, "Arbeiten in der Nähe von Freileitungen" zu beachten.