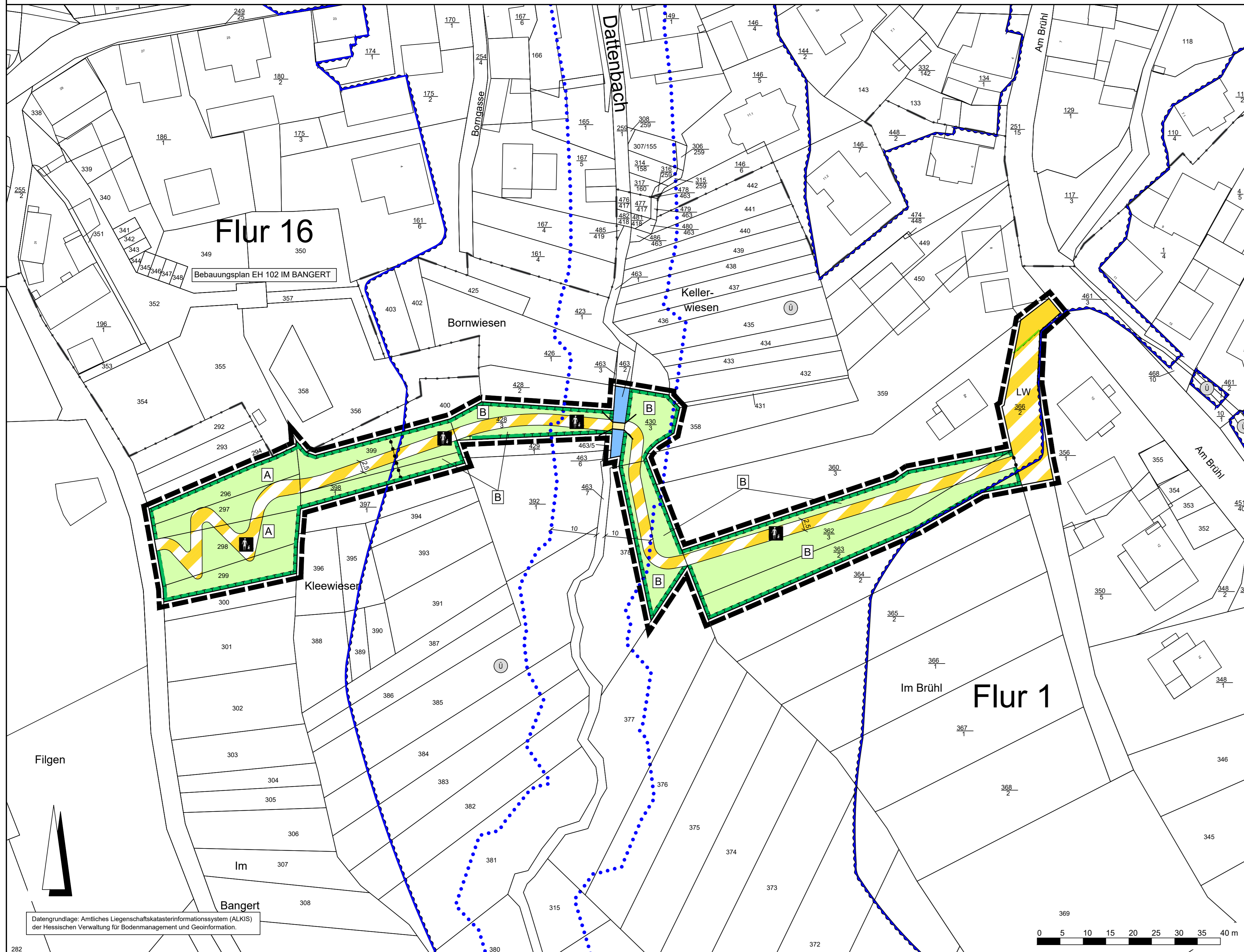


Bauleitplanung der Stadt Eppstein, Stadtteil Eihalten

Bebauungsplan EH 101 „Fußweg Am Brühl - Vor dem Thor“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- 399 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg
- LW Landwirtschaftlicher Weg

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A Entwicklungsziel: Naturnahe Gehölzstrukturen
- B Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Gewässerparzelle
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Brückenbauwerk (nicht eingemessen)
- Gewässerrandstreifen
- Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB:
Die maximal zulässige Höhenlage der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg entspricht der Höhenlage des natürlichen bestehenden Geländeebenes, Wälle, dammartige Aufschüttungen oder sonstige Änderungen der Topografie, die zu einer Reduzierung des Retentionsraumes führen, sind unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:
Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fußweg ist in wassergebundener und -durchlässiger Bauweise herzustellen. Die max. zulässige Ausbaubreite beträgt 2,50 m.
Hinweis: Für die Erstellung des Unterbaus wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde für die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung die Verwendung von unschädlichem inertem Material, z.B. gem. LAGA-Zuordnungsgruppe Z0 (gem. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - Allgemeiner Teil, Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003), vorausgesetzt. Details sind im Zuge des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens auf Basis der konkreten Objekt- und Ausführungsplanung abzustimmen.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:

Fläche A: Entwicklungs- und Erhaltungsziel Naturnahe Gehölzstrukturen
Maßnahmen: Die bestehenden Gehölze, die sich nicht im Bereich des festgesetzten Fußweges befinden, sind zu erhalten. Totholz ist bei Abgang innerhalb der Flächen zu belassen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen. Als Überhälter sind mind. 4 einheimische, standortgerechte Laubbäume zusätzlich in bestehende Lücken anzupflanzen. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fläche B: Entwicklungs- und Erhaltungsziel Extensivgrünland
Maßnahmen: Entwicklung von artenreichem extensiv genutztem Grünland durch ein- bis zweischürige Mahd. Der erste Schnitt hat vor dem 15. Juni und der zweite Schnitt hat ab dem 1. September zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten oder gleichartig zu ersetzen.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 2.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter, Mitteilungen, etc. in der Stadtverwaltung der Stadt Eppstein, Hauptstraße 99, 65817 Eppstein eingesehen werden.
- 2.2 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).
- 2.3 Im Rahmen der Planbearbeitung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Bericht schlägt folgende Maßnahmen vor, die im Zuge der Baurealisierung zu beachten sind.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen
Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbegleitung erforderlich.

Fledermäuse (hier: Zwergfledermaus)
Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Rodungen von Spalten- und Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 4 geeigneten Nistkästen (z.B. 2 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhölle 1FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Fledermaushöhlen sind in mindestens 5 m Höhe anzubringen und diese sind regelmäßig zu reinigen.

Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Bauweise mit zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemeine Hinweise
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweißes Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

- 2.4 Für die spätere Bauausführung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 23 Hess. Wassergesetz). Die wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Main-Taunus-Kreis, Kreisausschuss - Amt für Bauen und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz in Aussicht gestellt, unter den Voraussetzungen, dass inertes (unschädliches) Material eingebaut und eine möglichst geringfügige Verdichtung im Gewässerrandstreifen (10 m breit) und im Überschwemmungsgebiet des Datenbachs vorgenommen wird. Vorausgesetzt wird ferner, dass keine baulichen Veränderungen an der bestehenden Brücke vorgenommen werden.

- 2.5 Die nicht von der Baumaßnahme betroffenen Flächen sollten durch einen Bauzaun von dem Eingriffsbereich abgetrennt werden, um Beeinträchtigungen der Nachbarflächen zu vermeiden.

- 2.6 **Abwasserverband Main-Taunus:** Im Bereich der Bachquerung verläuft ein Abwasserkanal der Stadt Eppstein und ein Hauptabwassersammler (Nennweite DN 600) der Abwassergruppe Eihalten mit den zugehörigen Schachtbauwerken zur oberirdischen Ableitung von Mischwasser zur verbandseigenen Abwasserreinigungsanlage (ARA) Eihalten.

Der Verbandssammler kreuzt den Datenbach im Plangebiet im Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke. Grundsätzlich muss auch zukünftig die Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der verbandseigenen Abwasseranlagen wie z. B. der Sammlertrasse einschl. der Schachtbauwerke zu Kontroll- und Wartungszwecken jederzeit gewährleistet sein. Des Weiteren sind alle Abwasseranlagen (Sonderbauwerke, Schachtbauwerke, Kanäle etc.) des Abwasserverbandes Main-Taunus grundsätzlich von jeglicher Überschüttung oder Überbauung (Hochbauten) in einem mindestens 3 m breiten Schutzstreifen jeweils 1,5 m links- und rechtsseitig der Kanalachse freizuhalten. Im Bereich der Sammlertrasse sind zudem keine Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage der verbandseigenen Abwasseranlagen (Schachtbauwerke, Kanaltassen etc.) ist für die weiteren Planungen und Bauausführung des Fußweges entsprechend nochmals vor Ort zu überprüfen.

Die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus sind während der Bauzeit des geplanten Fußweges durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu sichern. Sollten durch die Planung bauzeitliche oder dauerhafte Veränderungen an den verbandseigenen Abwasseranlagen erforderlich werden bzw. vorgesehen sein, die dazu führen, dass höhere Belastungen auftreten oder aber die Zugänglichkeit z. B. zu den Schachtbauwerken und damit die Reinigungs- bzw. Inspektions- oder Sanierungsmöglichkeiten erschwert wird oder bauliche Änderungen erforderlich werden, so hat sich der Baulastträger frühzeitig mit dem Abwasserverband Main-Taunus zwecks einvernehmlicher Abstimmung von Lösungsmöglichkeiten in Verbindung zu setzen.

- 2.7 **Syna GmbH:** Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche (Flurstück 362/1) befindet sich ein Holzmast mit abgehenden 0,4 kV Ortsnetzfreileitungen, Straßenbeleuchtungsstromkreisen und einer Kabelniederführung für einen Hausanschluss. Die Kabelniederführung verläuft ebenso über die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen der Flurstücke 362/1, 363/1, 364/1. Die bestehenden Versorgungsanlagen müssen entsprechend den Regeln der Technik gesichert werden. Der gegenseitige Freileitungsmast muss während der Bauzeit zugänglich bleiben. Soweit eine Beleuchtung des Fußweges in Betracht gezogen werden sollte, bittet die Syna GmbH um frühzeitige Information. In diesem Fall müsste zunächst geprüft werden, ob Fußwegleuchten im Plangebiet aufgrund der Hochwasser/Überschwemmungszone realisierbar wären. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass in diesem Falle entlang des Fußweges der notwendige Raum für die Einbringung von Versorgungskabeln und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitstellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH (geo.service@syna.de) anzufordern.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 26.04.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. 14.05.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.02.2021
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließl. 08.03.2021
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.04.2021

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Eppstein, den _____

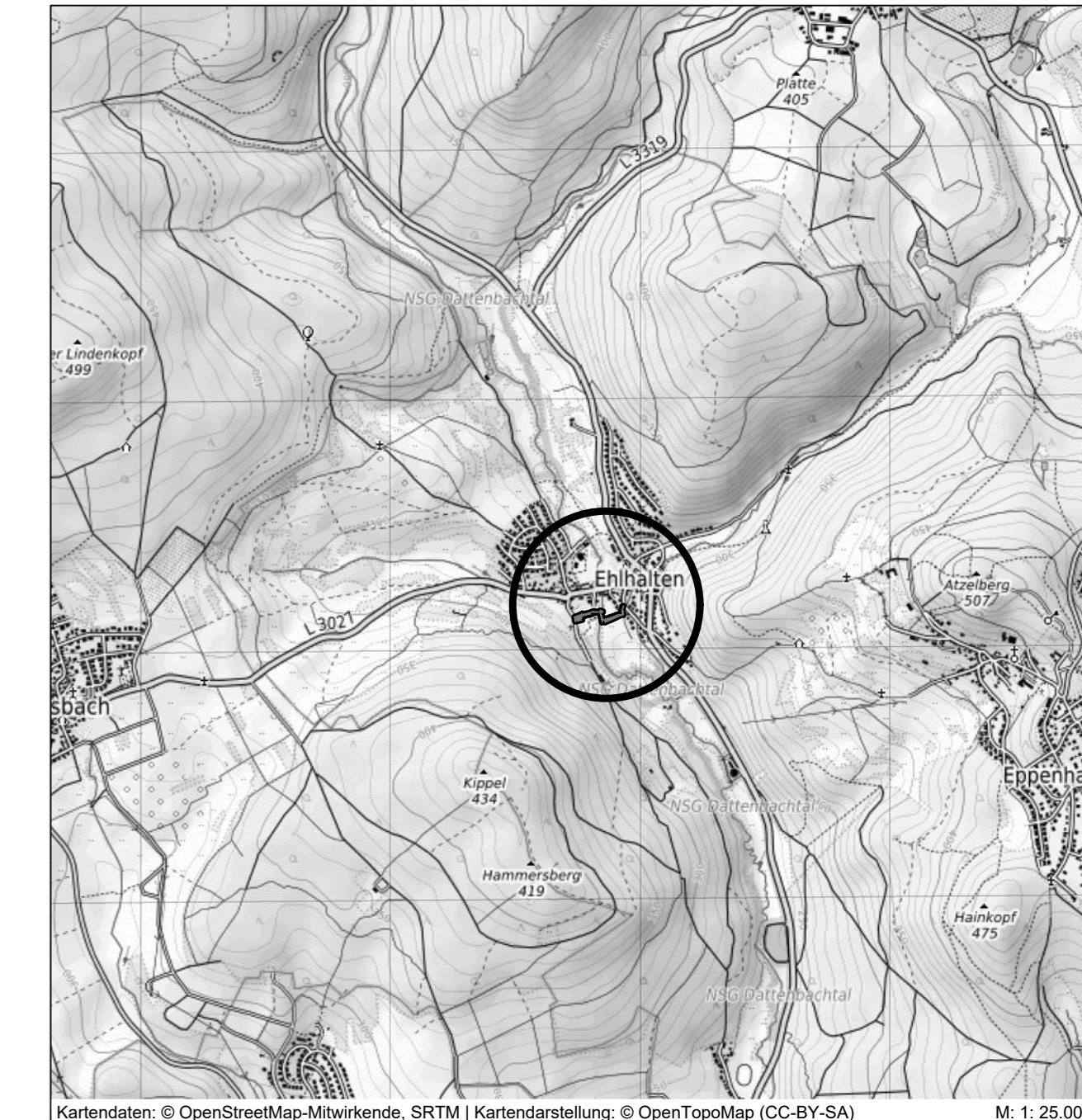
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Eppstein, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetterberg-Knofhof, Tel. 0641 98441-22 Fax. 0641 98441-155

Stand: 10.02.2020
11.05.2021

Bearbeiter: Bode
CAD: Bock

Maßstab: 1: 500