



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.
- 6 Verkehrsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 6.1 Fußweg**  
Es werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
- 7 Flächen für Versorgungsanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 7.1 Zweckbestimmung Wasser**  
Zulässig sind Anlagen zur Wasserversorgung.
- 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)
- 8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Siehe Einzeichnungen im Plan.  
Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhecken und sie aufbauende Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.
- 8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baufeldern**  
**8.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4**  
Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
  - Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
  - Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 8.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3**  
Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
  - Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
  - Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 8.3 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung**  
Bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraums führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlagigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.
- 9 Sonstige Festsetzungen**
- 9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eppstein festgesetzt.
- C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)
- 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**  
Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen.  
Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.  
Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen wird empfohlen.
- 2 Dachausbildung**  
Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zu errichten.  
Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 1,00 m.  
Die Summe der Breite aller Dachgauben, Loggien und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.  
Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf mindestens drei Seiten, darunter die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite sowie die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Seiten, um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.  
Oberhalb des 1. Vollgeschosses ist die Errichtung maximal eines Staffel- oder Dachgeschosses zulässig.
- 3 Stützmauern und Einfriedungen**
- 3.1 Stützmauern**  
Die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,00 m betragen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau des jeweiligen Nachbargrundstücks bzw. der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.2 Einfriedungen**  
Die Höhe von Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante einer, an der Grenze zu der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Stützmauer, wenn keine Stützmauer vorhanden ist, das Höheniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.  
Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriedungen auszuführen.
- D Hinweise**
- 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- 1.1 Pflanzliste 1 - Grobkronige Bäume (I Wuchsordnung)**  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Salix alba "Limboldi" (Sibberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- 1.2 Pflanzliste 2 - Mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Eskkastanie)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)

- A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
  - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
  - **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
  - **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Änderungsgesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)
  - **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
  - **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
  - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- B Planungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 (1-3) BauGB)
- 1 Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4** (gem. § 4 BauNVO)
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Bauweise**  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.
- 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Außenwände von Staffelgeschossen müssen gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachausbildung hinter die Baulinien zurück treten.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

- Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4**  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.  
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.  
Die maximal zulässige Höhe des Dachgeschosses darf bei Flachdächern die Oberkante der Decke (Rohhöhe) über dem 1. Vollgeschoss um maximal 3,00 m überschreiten, bei allen anderen Dachformen um maximal 4,50 m.
- 2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3**  
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.  
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.  
Die maximal zulässige Höhe des Dachgeschosses darf bei Flachdächern die Oberkante der Decke (Rohhöhe) über dem 1. Vollgeschoss um maximal 3,00 m überschreiten, bei allen anderen Dachformen um maximal 4,50 m.
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Wasserbecken**  
Zulässig ist ausschließlich die Errichtung genehmigungsfreier Wasserbecken gem. Anlage 2 Nr. 6.8 HBO mit einem Rauminhalt von maximal 100 m<sup>3</sup> und einer Tiefe von maximal 2 m. Je Wohngebäude darf maximal ein Wasserbecken errichtet werden.
- 4.2 Stellplätze, Carports und Garagen**
- 4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1**  
Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
Je Wohngebäude ist die Errichtung maximal einer Garage und maximal eines Carports zulässig. Die in die Wohngebäude integrierten Garagen werden nicht auf die höchstzulässige Zahl der Garagen angerechnet.  
Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 4.2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3**  
Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Je Wohngebäude ist die Errichtung maximal einer Garage und maximal eines Carports zulässig. Die in die Wohngebäude integrierten Garagen werden nicht auf die höchstzulässige Zahl der Garagen angerechnet.  
Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.  
Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 4.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4**  
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Je Wohngebäude ist die Errichtung maximal einer Garage und maximal eines Carports zulässig. Die in die Wohngebäude integrierten Garagen werden nicht auf die höchstzulässige Zahl der Garagen angerechnet.  
Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

- 5 Anzahl der Wohneinheiten** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.
- 6 Verkehrsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 6.1 Fußweg**  
Es werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
- 7 Flächen für Versorgungsanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 7.1 Zweckbestimmung Wasser**  
Zulässig sind Anlagen zur Wasserversorgung.
- 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)
- 8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Siehe Einzeichnungen im Plan.  
Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhecken und sie aufbauende Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.
- 8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Baufeldern**  
**8.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4**  
Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
  - Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
  - Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 8.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3**  
Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
  - Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
  - Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- 8.3 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung**  
Bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraums führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlagigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.
- 9 Sonstige Festsetzungen**
- 9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan.
- Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eppstein festgesetzt.
- C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)
- 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**  
Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserundurchlässigen Belag zu befestigen.  
Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.  
Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen wird empfohlen.
- 2 Dachausbildung**  
Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zu errichten.  
Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 1,00 m.  
Die Summe der Breite aller Dachgauben, Loggien und Dacheinschnitte einer Dachfläche darf maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.  
Außenwände von Staffelgeschossen müssen auf mindestens drei Seiten, darunter die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite sowie die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Seiten, um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.  
Oberhalb des 1. Vollgeschosses ist die Errichtung maximal eines Staffel- oder Dachgeschosses zulässig.
- 3 Stützmauern und Einfriedungen**
- 3.1 Stützmauern**  
Die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,00 m betragen. Bezugspunkt ist das Höhenniveau des jeweiligen Nachbargrundstücks bzw. der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.2 Einfriedungen**  
Die Höhe von Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante einer, an der Grenze zu der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Stützmauer, wenn keine Stützmauer vorhanden ist, das Höheniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.  
Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriedungen auszuführen.
- D Hinweise**
- 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- 1.1 Pflanzliste 1 - Grobkronige Bäume (I Wuchsordnung)**  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Salix alba "Limboldi" (Sibberweide)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- 1.2 Pflanzliste 2 - Mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Eskkastanie)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)

- Quercus robur (Stieleiche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Malus in Sorten (Apfelsorten)
- 1.3 Pflanzliste 3 - Sträucher**  
Corylus avellana (Gemeine Hasel)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schwarzdorn)  
Cornus sanguinea (Roter Hartfrießel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
- 2 Sicherung von Bodendenkmälern**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.
- 3 Verwertung von Niederschlagswasser**  
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.
- 4 Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer Kleindimensioierten Abbaufleitung an die Entwässerung) und
  - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.
- Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltvolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.
- 5 Boden und Wasserhaushalt**  
Zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wird Folgendes empfohlen:
- Ableitung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen
  - Befestigung auch von Wegen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserundurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau
  - Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (z.B. von Garagen und Carports)
- 6 Arten- und Biotopschutz**  
Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.
- Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

**Verfahrensvermerk**

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) ..... **29.09.2016**

**Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB** ..... **29.09.2016**

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs** (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **17.10.2016 - 18.11.2016**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **17.10.2016 - 18.11.2016**

**Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... **16.02.2017**

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

**Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans** (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)



**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Stadt Eppstein  
Bebauungsplan E 105  
"Auf dem Wingertsberg"**

Bearbeiter: Horn/Röttinger  
Plannr.: 1535\_S  
Datum: 05.01.2017  
Maßstab: 1:1000  
Format: DIN A0

**Satzung**