



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
  - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.1. private Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
9. Grünflächen
  - 9. öffentliche Grünflächen
  - Straßenbegleitgrün
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet 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.

Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt folgende Maßnahmen:

- Ableitung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung
- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (z.B. von Garagen und Carports)

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 kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung

bereitzustellen.

### 4 Schutz bestehender Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

### 5 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Bergbau in Schächten und Strecken umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird trotz der bereits vorhandenen Bebauung empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

### 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.

Werden bestehende Gebäude abgerissen oder saniert, ist eine Artenschutz-Überprüfung mit gezielter Suche nach Individuen oder indirekten Besiedlungsspuren erforderlich, da Gebäude Lebensstätten von europarechtlich streng geschützten Vogelarten oder Fledermäusen sein können. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten.

Mit Rücksicht auf die Brutzeit der Vögel ist der Gehölzbestand im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zu entfernen.

Vor der Beseitigung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises aufzunehmen, da Baumhöhlen Lebensstätten von europarechtlich geschützten Tierarten sein können.

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.

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167);
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1 - 3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

### 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 3.2 Private Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

### 3.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

#### 3.3.1 Fußgängerbereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

### 4 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

### 5 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)

#### 5.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

##### 5.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA

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 Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

### 6 Sonstige Festsetzungen

#### 6.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Je 6 Stellplätze ist ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

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.

## D Hinweise

### 1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn),
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
- Acer platanoides (Spitzahorn),
- Aesculus hippocastanum (Roßkastanie),
- Betula pendula (Birke),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Fagus sylvatica (Rotbuche),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Prunus avium (Vogelkirsche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Sorbus aucuparia (Eberesche),
- Tilia cordata (Winterlinde),
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde),
- Ulmus carpinifolia (Feldulme),
- Ulmus glabra (Bergulme).

#### 1.2 Sträucher (Höhe mind. 60 cm):

- Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn),
- Cornus mas (Kornelkirsche),
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
- Corylus avellana (Hasel),
- Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn),
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
- Ligustrum vulgare (Liguster),
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
- Mespilus germanica (Echte Mispel),
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Rosa canina (Hundsrose),
- Rubus spec. (Brombeere, Himbeere),
- Salix caprea (Salweide),
- Salix purpurea (Purpurweide),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder),
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

#### 1.3 Kletterpflanzen:

- Clematis vitalba (Waldrebe),
- Hedera helix (Efeu),
- Humulus lupulus (Hopfen),
- Lonicera caprifolium („Jelängerjelleber),
- Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein),
- Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein),
- Vitis vinifera (Weinrebe),
- Spalierobst.

### 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 § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) ..... **08.03.2018**

**Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB** ..... **08.03.2018**

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs** (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **26.03.2018 - 04.05.2018**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **26.03.2018 - 04.05.2018**

**Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB) ..... **20.09.2018**

.....  
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

**Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans** (§ 10 Abs. 3 BauGB) ..... **25.10.2018**

.....  
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



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

# Stadt Eppstein Bebauungsplan E 106 "Verlängerte Kurmainzer Straße"

Bearbeiter:	Nikl	Maßstab:	1:1000
Plannr.:	1723_S	Datum:	31.07.2018
Format:	DIN A4		

## Satzung