

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Wald
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Zu erhaltendes Gehölz
- Führung einer Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifenbereich
- Führung einer Trinkwasserleitung (unterirdisch)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Böschung
- Vorhandene Gebäude, lt. Kataster
- Vorhandene Gebäude, vermessungstechnisch nicht eingemessen
- Vorgeschlagene private Wegeanbindung

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

- Bahnanlage
- Kulturdenkmal

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Maß der Nutzung**
 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,2
 Geschöflächenzahl (GFZ) : 0,25
 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: höchstens 2
- Bauweise**
 Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig
- Private Grünfläche - Garten**
 Mindestens 20 % der Privaten Grünfläche -Gärten sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Strüchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.
- Erhaltung von Einzelbäumen**
 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu ersetzen. Ihre Traufflächen sind mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen; Bodenversiegelungen und -verdichtungen innerhalb der Trauffläche sind unzulässig.
 Neben den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen sind Laubbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Privaten Grünfläche-Gärten mit einem Stammumfang von 90 cm - gemessen in 1m Höhe - grundsätzlich zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- Erhaltung von Gehölzbeständen**
 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind im Bestand zu sichern und bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Laubbäume und Strücker (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu ersetzen.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese**
 Innerhalb dieser Fläche ist eine Wiesenvegetation im Bestand zu erhalten. Die Nutzung bzw. Pflege ist auf eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu beschränken, anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Der Eintrag von Düngemitteln sowie Pestiziden ist unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

- Grundstücksfreiflächen**
 Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grünflächen sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und -strüchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist je 200 qm Grundstücksfreifläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten.
- Dachform**
 Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- Dachneigung**
 Es sind nur Dachneigungen von mindestens 35 Grad zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen**
 Grundstückszufahrten dürfen nicht eingefriedet werden; Einfriedungstore sind erst in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig.

C Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 3 HWG

- Regenwassernutzung**
 Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen anzulegen. Das gesammelte Wasser ist zu verwenden.

D Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese (Teilplan B) wird den Flurstücken Gemarkung Eppstein Flur 12 Nr. 1103/12, 1103/10 und 1103/11 im Teilplan A ganz zugeordnet.

E Hinweise und Empfehlungen

- Immissionen durch Bahnbetrieb**
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. In unmittelbarer Nähe ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen.
- Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Anlagen von Zisternen**
 Zisternen sollten so angelegt werden, dass sich die Zisternen selbstständig über eine kleindimensionierte Leitung bis zu 50% ihres Volumens in die Kanalisation entleert, um so zu gewährleisten, dass die Zisterne die Pufferfunktion bei Regenereignissen erfüllen kann.

E Hinweise und Empfehlungen

- Vorschlagsliste**
 Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Strüchern werden insbesondere folgende Arten empfohlen:
 (B, S) Acer campestre - Feld-Ahorn
 (B) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 (B) Betula pendula - Sand-Birke
 (B, S) Carpinus betulus - Hainbuche
 (S) Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
 (S) Corylus avellana - Walnuss
 (S) Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 (S) Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 (B) Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 (S) Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 (S) Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 (B) Prunus avium - Vogel-Kirsche
 (S) Prunus spinosa - Schlehe
 (B) Quercus petraea - Trauben-Eiche
 (B) Quercus robur - Stiel-Eiche
 (S) Rosa canina - Hunds-Rose
 (S) Salix caprea - Sal-Weide
 (S) Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 (B, S) Sorbus aucuparia - Eberesche
 (B) Tilia cordata - Winter-Linde
 (S) Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 einheimische Obstbäume
 (B) = Baum, (S) = Strauch

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.1998

Offenlegung
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 04.03.2002 bis 05.04.2002

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.12.2002

14. April 2003
 Datum

 Unterschrift
 Wolter
 Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stand vom übereinstimmen.

17. März 2003
 Datum

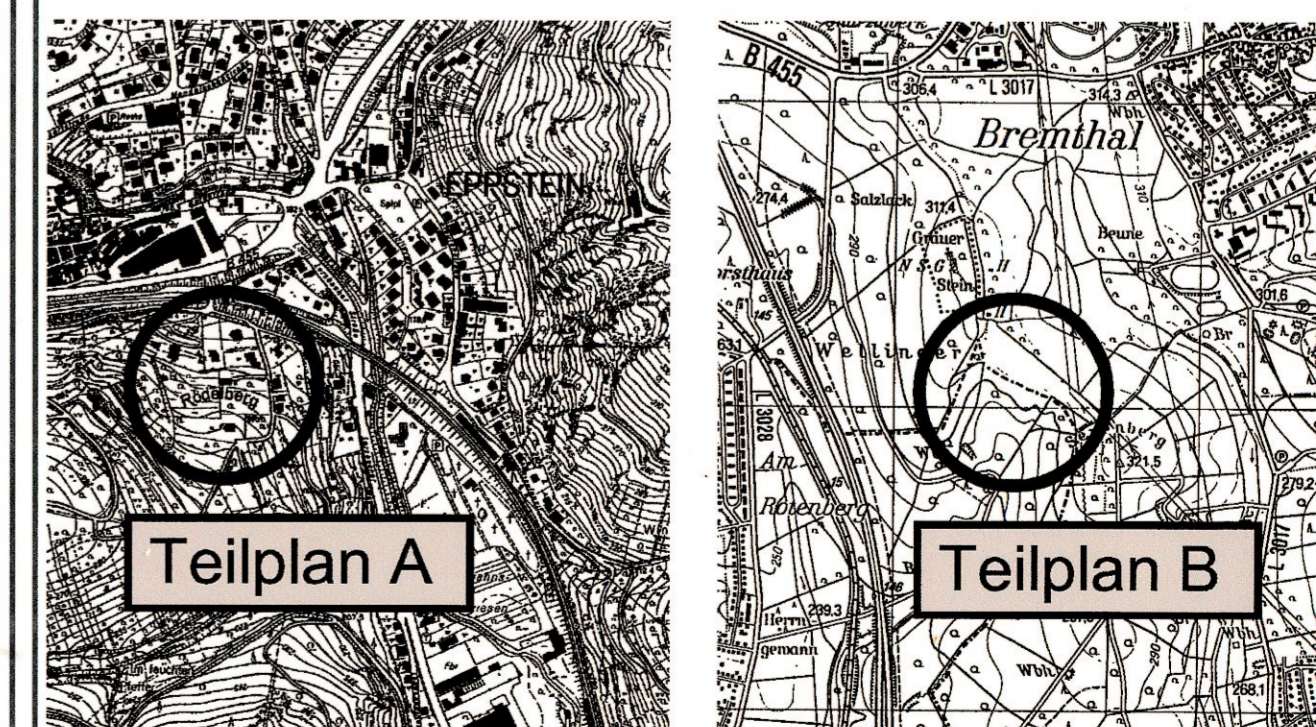
 Der Landrat des
 Main-Taunus-Kreis
 Katasteramt
 Im Auftrag
 Leth
 Unterschrift
 Vermessungsdirektor

Bekanntmachung
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 14. April 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

14. April 2003
 Datum

 Unterschrift
 Wolter
 Bürgermeister

Übersichtskarten



planungsbüro
 für städtebau
 dipl.-ing. arch. j. basan
 dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern
 im rauhen see 1
 tel. : 06071 / 49333
 fax : 06071 / 49359

i.A. Hoffmann

Stadt Eppstein
 Stadtteil Eppstein

Bebauungsplan
 "Rödelberg"

Maßstab 1:1000 Entwurf: September 1999
 Auftrags-Nr.: P940004-B Geändert: Dezember 2002