

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**1. Gebiet 1**  
**Gewerbegebiet**  
 Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  
 Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze  
 Die maximale Dachhöhe beträgt 10 m über Oberkante der Lorsbacher Straße.  
 Abweichende Bauweise  
 Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.  
 Gebäude innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind auf Stützpfählen zu errichten, so dass die Unterkante des Erdgeschossfußbodens (ab Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,25 m und die Unterkante der Bodenplattenkonstruktion (Deckenplatte incl. statisch erforderliche Unterzüge) mindestens 0,05 m über der Wasserspiegellage des hundertjährigen Hochwassers liegt.  
 Mindestens 70 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Dachbegrünung auch auf Dachflächen bestehender Gebäude in diesem oder anderen Gebieten durchgeführt werden.

**2. Gebiet 2**  
**Gewerbegebiet**  
 Es sind nur Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm von tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A) nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  
 Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze  
 Die maximale Dachhöhe beträgt 10 m über Oberkante der Lorsbacher Straße.  
 Abweichende Bauweise  
 Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.  
 Gebäude innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind auf Stützpfählen zu errichten, so dass die Unterkante des Erdgeschossfußbodens (ab Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,25 m und die Unterkante der Bodenplattenkonstruktion (Deckenplatte incl. statisch erforderliche Unterzüge) mindestens 0,05 m über der Wasserspiegellage des hundertjährigen Hochwassers liegt.  
 Innerhalb des mit Ziffer 2.1 bezeichnetes Teilgebietes sind mindestens 70 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Dachbegrünung auch auf Dachflächen bestehender Gebäude in diesem oder anderen Gebieten durchgeführt werden.

**3. Gebiet 3**  
**Gewerbegebiet**  
 Einzelhandelsbetriebe sowie Lagerplätze sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sind nur solche Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.  
 Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Grundstück Flur 9 Nr. 1301/6 sind ausnahmsweise zulässig, wenn Erweiterungen eine Geschossfläche von jeweils 50 qm nicht überschreiten und Wohngebäude mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 ausgestattet bzw. errichtet werden.  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  
 Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze  
 Die maximale Dachhöhe beträgt 10 m über Oberkante der Lorsbacher Straße.  
 Offene Bauweise

**4. Gebiet 4**  
**Gewerbegebiet**  
 Einzelhandelsbetriebe sowie Lagerplätze sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6  
 Zahl der Vollgeschosse: I  
 Die maximale Dachhöhe beträgt 6,5 m über Oberkante Böschung des Schwarzbaches, gemessen an der Brücke.  
 Abweichende Bauweise  
 Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.  
**5. Gebiet 5**  
**Gewerbegebiet**  
 Es sind nur Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm von tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A) nicht überschreiten. Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  
 Zahl der Vollgeschosse: IV als Höchstgrenze  
 Die maximale Dachhöhe beträgt 10 m über Oberkante der Lorsbacher Straße.  
 Offene Bauweise  
 Gebäude innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind auf Stützpfählen zu errichten, so dass die Unterkante des Erdgeschossfußbodens (ab Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,25 m und die Unterkante der Bodenplattenkonstruktion (Deckenplatte incl. statisch erforderliche Unterzüge) mindestens 0,05 m über der Wasserspiegellage des hundertjährigen Hochwassers liegt.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerbegleitender Saum**  
 Entlang des Schwarzbaches sind, soweit nicht bereits vorhanden, in einem Abstand von maximal 2 m zur Gewässerüberschneidung, hochstämmige Einzelbäume der Art Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Abstand der anzupflanzenden Bäume zueinander darf 6 m nicht überschreiten. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Es sind ausschließlich Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm zu verwenden.  
 Zusätzlich sind die Flächen, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zur Gewässerüberschneidung befinden, vollständig mit einheimischen und standortgerechten Strüchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen. Hierbei ist pro 2 qm Fläche mindestens ein Strauch anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.  
 Die verbleibenden Flächen sind, soweit nicht bereits vorhanden, als standortgerechter Gräser- und Kräutersaum anzulegen und im Bestand zu erhalten. Diese Saumzonen sind durch eine einmalige Mahd im Jahr zu pflegen, wobei die Mahd nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen darf. Das anfallende Mahdgut ist abzuräumen.  
 Südlich angrenzend an das Gebiet Nr. 4, östlich des Schwarzbaches, sind, innerhalb der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerbegleitender Saum, Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum zulässig.

**7. Private Grünfläche**  
 Die Private Grünfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, zu mindestens 95 % mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Gehölze innerhalb der privaten Grünfläche sind zu erhalten.  
**8. Anzupflanzende Einzelbäume**  
 Pro zeichnerisch festgesetztem Einzelbaum ist ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 10 qm von jeglicher Bodenversiegelung bzw. -verdichtung freizuhalten.  
 Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2 m abgewichen werden.

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

**1. Grundstücksfreiflächen**  
 Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstückes sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten.  
**2. Einfriedigungen**  
 In den Plangebietsteilen 1, 2, 3 und 5 sind im Vorgartenbereich zur Lorsbacher Straße hin nur offen wirkende Einfriedigungen zulässig.

## C Hinweise und Empfehlungen

**1. Vorschlagslisten**  
 Für Anpflanzungen von im Planbild festgesetzten standortgerechten und einheimischen Laubbäumen werden insbesondere die in der nachfolgenden Vorschlagsliste I aufgeführten Arten empfohlen.  
**Vorschlagsliste I:**  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)      Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)      Tilia cordata (Winter-Linde)

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Strüchern werden insbesondere die in der nachfolgenden Vorschlagsliste II aufgeführten Arten empfohlen.  
**Vorschlagsliste II:**

(B,S)	Acer campestre	–	Feld-Ahorn
(B)	Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
(B)	Betula pendula	–	Sand-Birke
(B,S)	Carpinus betulus	–	Hainbuche
(S)	Cornus mas	–	Kornelkirsche
(S)	Cornus sanguinea	–	Gemeiner Hartriegel
(S)	Corylus avellana	–	Walnuss
(S)	Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
(S)	Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
(B)	Fraxinus excelsior	–	Esche
(S)	Ligustrum vulgare	–	Gemeiner Liguster
(S)	Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
(S)	Prunus spinosa	–	Schlehe
(B)	Quercus petraea	–	Trauben-Eiche
(B)	Quercus robur	–	Stiel-Eiche
(S)	Rosa canina	–	Hunds-Rose
(S)	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
(B)	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
(B)	Tilia cordata	–	Winter-Linde
(B)	Tilia platyphyllos	–	Sommer-Linde
(S)	Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
(S)	Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

(B) = Baum      (S) = Strauch

**2. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
**3. Bautechnische Sicherheitsmaßnahmen**  
 Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen früheren Bergbaus zu achten. Gegebenenfalls sind erforderliche bautechnische Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

**4. Regenwasserrückhaltung**  
 Es wird die Rückhaltung des auf den nicht begrüntem Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und eine Brauchwassernutzung empfohlen.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2003

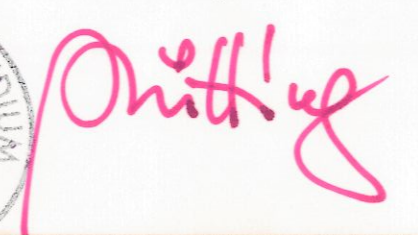
**Offenlegung**  
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23.01.2006 bis 24.02.2006

**Beschluss**  
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.05.2006  
 2. Juni 2006  
 Datum  
  
 Wolter  
 Bürgermeister

**Katasterstand**  
 Stand der Planunterlagen: April 2006

**Bekanntmachung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 6. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

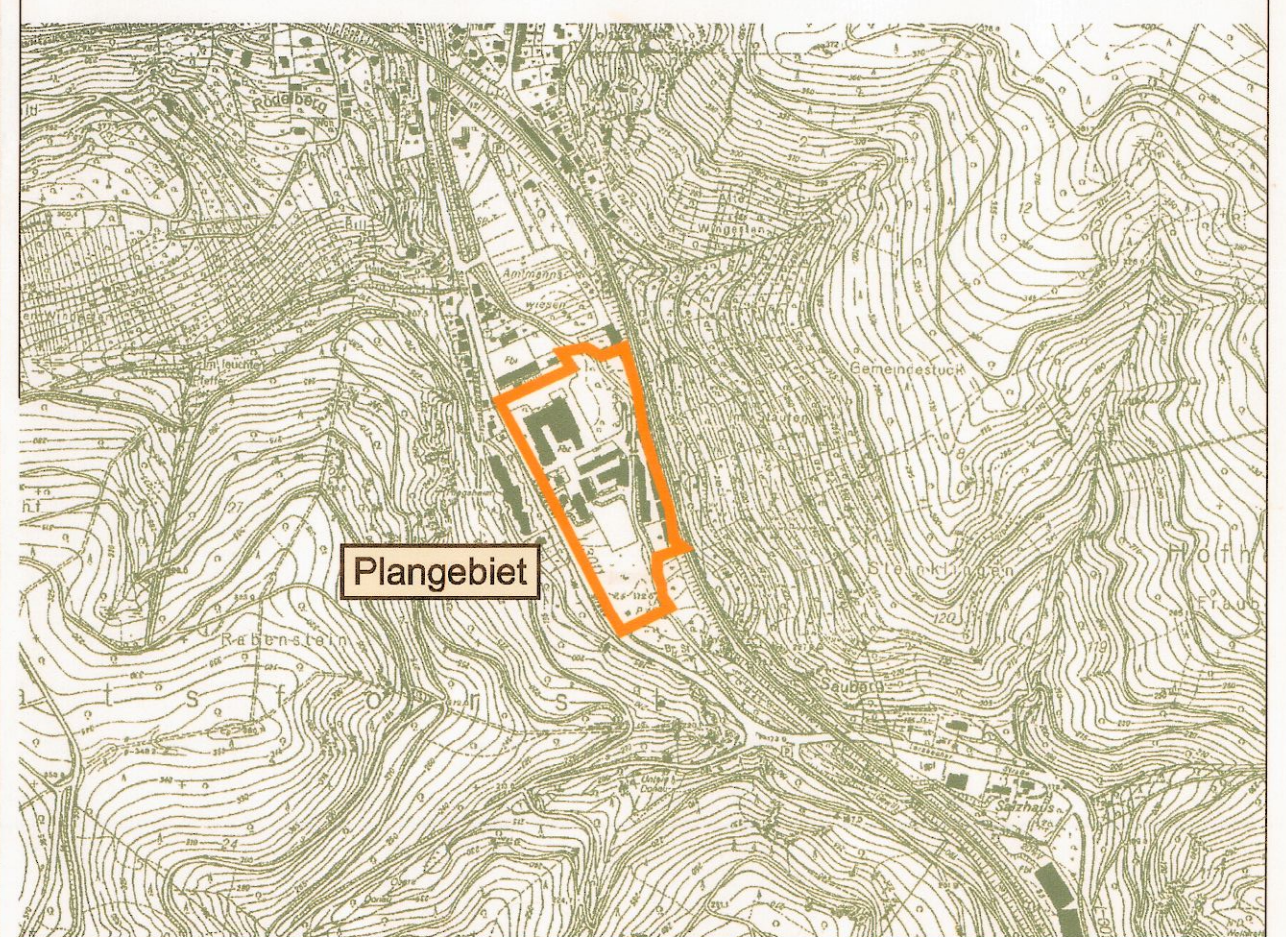
Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN  
 19. Juli 2006  
 Datum  
  
 Wolter  
 Bürgermeister

Genehmigt am 16.06.2006  
 Az.: 11 242 G.d. 02.01. Eppstein 09  
 Regierungspräsidium Darmstadt  
 Im Auftrag  


## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
 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 07.03.2005, GVBl. I S. 142  
 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 06.05.2005, GVBl. I S. 305

## Übersichtskarte M. 1:25.000



## Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein Bebauungsplan "Südöstlich der Lorsbacher Straße"

Maßstab: 1:1000      Entwurf: April 2003  
 Auftrags-Nr.: PA00131-P      Geändert: Mai 2006

**planungsbüro für städtebau**  
 basan\_bauer  
 64946 groß-zimmern      tel.: 06071 / 49333  
 im rauhen See 1      fax: 06071 / 49359  
 i.A. Hoffmann      e-mail: bnb@gelis.de

## Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  -  Überbaubare Grundstücksfläche
  -  Baugrenze
  -  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerbegleitender Saum
  -  Private Grünfläche
  -  Fläche für die Wasserwirtschaft – Gewässer
  -  Fläche für die Wasserwirtschaft – Gewässerböschung
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Gebietes
  -  Nummer des Gebietes
  -  Zu erhaltender Einzelbaum
  -  Anzupflanzender Einzelbaum
  -  Führung einer Hauptabwasserleitung (Verbandsammler Eppstein-Lorsbach)
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise/Vermerke**
-  Bestehende Böschung
  -  HQ 100 (Überschwemmungsbereich)
  -  Wasserspiegellage des HQ 100 (m ü. NN)
  -  Vorhandene Gebäude lt. Kataster
  -  Schutzstreifen des Verbandsammlers