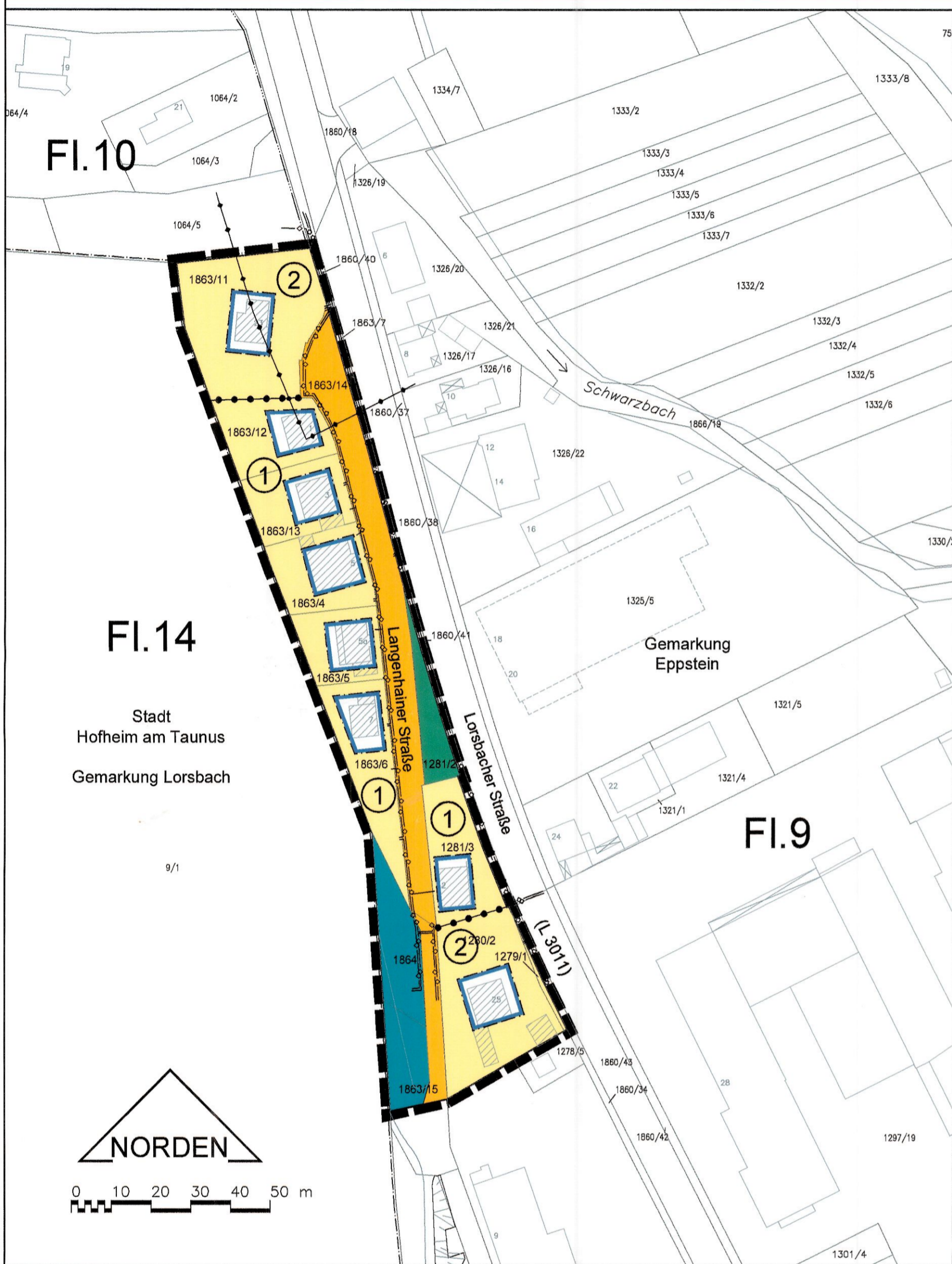


# Stadt Eppstein Stadtteil Eppstein

## Bebauungsplan „Lorsbacher Straße / Langenhainer Straße“



### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

	Gebiet 1	Gebiet 2
Grundflächenzahl (GRZ):	0,25	0,15
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5	0,3

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß  
Die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses als unterstes Geschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn dieses keine Aufenthaltsräume besitzt und seine Deckenoberkante im Mittel maximal 1,8 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Die GFZ darf dann bis 0,75 in Gebiet 1 bzw. 0,45 in Gebiet 2 betragen.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Stützmauern, Böschungsbefestigungen und sonstige baulichen Anlagen zur Böschungssicherung zulässig.

#### Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig.

#### Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

#### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohnungen zulässig.

#### Private Grünfläche - Garten

Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Verkehrssicherung der angrenzenden Straßen wie z.B. Stützmauern und Böschungsbefestigungen zulässig.

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

#### Zulässige Dachform und -neigung

Es sind nur Sattel, Waln- und Pultdächer zulässig.

Geneigte Dächer dürfen ausschließlich mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis 45° errichtet werden.

Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

#### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

### Hinweise und Empfehlungen

#### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

#### Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln bzw. zurückzuhalten und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Dabei sollten 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen bereitgestellt werden, wobei diese sich nach einem Regenereignis selbständig entleeren sollten und somit für ein darauf folgendes Regenereignis als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung wieder zur Verfügung stehen. Die übrigen 50 % des Zisternenvolumens sollten für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

#### Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dächer (z.B. von Garagen und Carports) sollten begrünt werden.

#### Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet insbesondere bei Verlegung weiterer Versorgungsleitungen sollte die Netzdienste Rhein-Main AG bei den anstehenden Planungen einbezogen werden. Bestandspläne können bei der Abteilung Zentrale Netzauskunft angefordert werden. Bei allen Baumaßnahmen ist dabei die NRM-Norm 5.01.002 einzuhalten und die technischen Bedingungen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova sowie bei als Grünflächen ausgewiesenen Bereichen die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sind zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Erdkabel und Freileitungen des Stromversorgungsnetzes der Süwag Energie AG. Zu den Ortsnetzfleileitungen ist bei Anpflanzungen ein Abstand gemäß DIN VDE 0211 Punkt 14.1 und 14.2 einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen unterirdischen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Beton-Schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im voraus mit der Süwag Energie AG abzustimmen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2009

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.11.2010 bis 15.12.2010

#### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.02.2011

19.04.2011  
Datum

Der Magistrat der  
Stadt EPPSTEIN

Alexander Simon  
Erster Stadtrat

Unterschrift

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 01 / 2008

#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 28.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

05.05.2011  
Datum

Der Magistrat der  
Stadt EPPSTEIN

Alexander Simon  
Erster Stadtrat

Unterschrift

### Rechtsgrundlagen

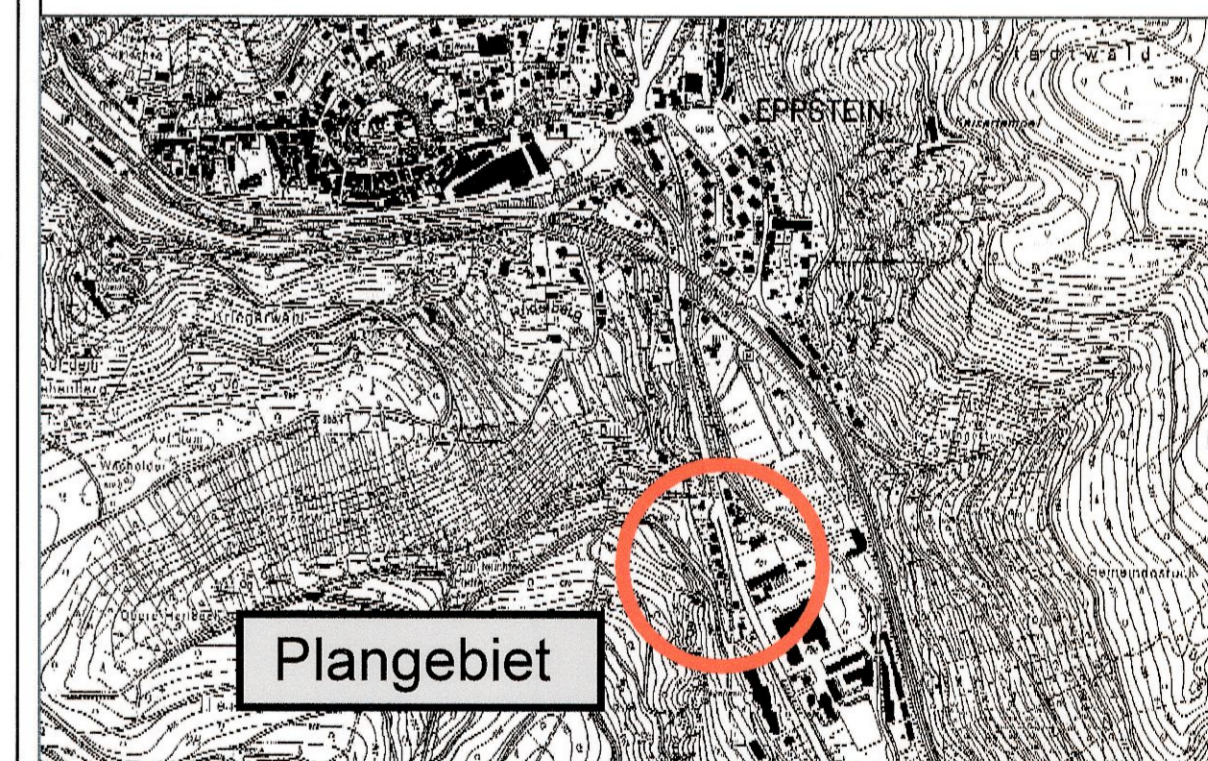
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

#### Übersichtskarte



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wald
- Private Grünfläche - Garten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Gebietsnummer

#### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Hinweis

- Gebäudebestand lt. Kataster
- unterirdische Versorgungsleitung der Süwag AG
- oberirdische Versorgungsleitung der Süwag AG

Stadt Eppstein  
Stadtteil Eppstein  
Bebauungsplan „Lorsbacher Straße / Langenhainer Straße“

Maßstab: 1:1000  
Auftrags-Nr.: PA90061-P

Entwurf: Mai 2010  
ergänzt: Januar 2011

planungsbüro für städtebau  
görringer\_hoffmann\_bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Heintz

tel.: 06071/49333  
fax: 06071/49359  
e-mail: bnb@gelis.de  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de