B-PLAN "LANGSTRASSE/VOR DEM THOR/BORNGASSE" STADT EPPSTEIN-STADTTEIL EHLHALTEN M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

MI I — MISCHGEBIET I

max. 2 WE — BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,35 — GRUNDFLÄCHENZAHL

(–) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

TH 6,50 m — TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS

FH 11,75 m — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

EH / DHH — EINZELHAUS / DOPPELHAUSHÄLFTE

o — OFFENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG

SD — SATTELDACH

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN)

FUSSWEG ÖFFENTLICH

L — LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.13 UND ABS.6 BauGB)

KANAL

VS — VERBANDSSAMMLER DES SCHWARZBACHVERBANDES

6. GRÜNFLÄCHEN (§5 ABS.2 NR.5 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.15 UND ABS.6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§9 ABS.1 NR.18 BauGB)

EXTENSIVGRÜNLAND

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALT VON BÄUMEN

8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§5 ABS.4, §9 ABS.6 BauGB)

D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Ga — GARAGEN

St — STELLPLÄTZE/CARPORTS

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG

BESTANDSSCHUTZ (NACHRICHTLICH)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I Seite 2 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2 376, 2 398) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl Seite 127 ff) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchGNeuregG i. d. Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1 193)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 2+ 3 BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind gemäß § 6 BauNVO Mischgebiete (MI) festgesetzt

1.1.1 Festsetzungen für das Mischgebiet MI 1 und MI 1A

Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet MI 1 und MI 1A

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 5 Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten

im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (kleine Vergnügungsstätten) im Mischgebiet unzulässig sind.

b) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes nicht zugelassen werden.

1.1.2 Festsetzungen für die Mischgebiete MI 2 und MI 3

Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebiet MI 2 und MI 3

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 5 Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten

im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (kleine Vergnügungsstätten) in Mischgebieten unzulässig sind.

b) die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile der Gebiete nicht zugelassen werden.

1.1.3 Weitere Festsetzungen für die Mischgebiete

1.1.3.1 Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten in den Gebieten MI 2 und MI 3 festgelegt.

1.1.3.2 Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 die Nutzfläche für sonstige Gewerbebetriebe auf Erd- und Kellergeschosse und max. 80,0 qm pro Gebäude beschränkt.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse sowie durch die überbaubaren Flächen und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2. Über den zulässigen Vollgeschossen ist durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) zulässig.

3. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäss § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

3.2. Gemäss § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes bzw. von Oberkante Bürgersteig entlang der Langstrasse. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaußenhaut.

4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Bauweise

Im Plangebiet ist gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4.2.1. Festsetzungen zu den Baugrenzen

4.2.1.1. Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis. max. 1,50 m (Wintergärten, Treppenhausvorbauten als Holz/ Glas- bzw. Metall/ Glasvorbauten im Anschluss an die Hauptgebäude) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig. (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

4.2.2. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.2.2.1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan dafür dargestellten Flächen zulässig.

4.2.2.2. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmass von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Garage einzuhalten.

4.2.2.3. Grundstückszufahrten richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein.

4.2.2.4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

4.2.2.5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu begrünen.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Bodenversiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen muss die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag und Unterbau erfolgen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

5.2. Rückhaltung des Niederschlagswassers

5.2.1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung) ist zulässig und erwünscht.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 25 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

5.2.2. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden.

6. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1. Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

6.2. Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölze wird auf maximal 10 % festgesetzt.

6.3. Anrechnung von Gehölzen
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2.5 - 3.0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

6.4. Die entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich und Öffentliche Fußwege festgesetzten zu pflanzenden Bäume sollen aus Arten der Liste "Strassen- und Platzbäume" bestehen.

Es sollen aber in zusammenhängenden Strassen-/ Wegeabschnitten nur jeweils Bäume einer Art bzw. Sorte verwendet werden.

6.5. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

6.6. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

6.7. Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.8. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 m Fassadenlänge. Dies gilt nicht für Garagen.

7. **Artenverwendungsliste**

Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Walnuß	-	Juglans regia
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra
alle hochstämmigen Obstbäume		

Strassen- und Platzbäume

Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'
" "	-	" " " 'Columnare'
Esche	-	Fraxinus excelsior 'Atlas'
" "	-	" " " " 'Diversifolia'
" "	-	" " " " 'Westhof's Glorie'
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata 'Erecta'
" "	-	" " " 'Greenspire'
" "	-	" " " 'Rancho'

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus laevigata u. monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Strauchrosen	-	Rosa spec.
Salweide	-	Salix caprea
Schwarz. Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Heckenpflanzen

laubabwerfend

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn in Arten	-	Crataegus spec.
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

immergrün

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Feuerdorn in Arten	-	Pyracantha spec.
Eibe	-	Taxus baccata

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN für die Teilgebiete MI 2 und MI 3

(für die Teilgebiete MI 1 und MI 1A gilt die jeweils rechtsgültige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ehlhalten)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäss § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 339) sowie § 81 Abs. 1 HBO vom 18.06.2002 (GVBl. S.274)

8. **Außengestaltung der baulichen Anlagen 1**

1 Gilt nicht für Baudenkmale, diese unterliegen der Beurteilung im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

8.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

8.1.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis max. 45° in den Mischgebieten MI 1, MI 1 A und MI 3 und 36 bis 40° im Mischgebiet MI 2 zulässig.

Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gem. 8.1.2. auszuführen.

8.1.2. Flach geneigte Dächer bis 10° sind, mit Ausnahme der Wintergärten, ab 4,00 qm zu begrünen.

8.1.3. Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes einheitlich zu halten.

8.1.4. Dachaufbauten sind in allen Gebieten als stehende Giebel-, Walm- und Rundgaupen, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden Fenstern zulässig.

8.1.5. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen im einzelnen 3,00 m, in ihrer Summe max. 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/ -einschnitt muss mind. 2,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus darf nicht oberhalb des Punktes liegen, der 3/4 der Firsthöhe (Oberkante Geschossdecke bis Oberkante First) entspricht.

8.1.6 Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben braun und gedeckte Rottöne zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.

8.1.7. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses, ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten, mit geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.

8.1.8. Die Einrichtung von Solardächern ist einschl. der Garagen zulässig.

8.1.9. Antennen sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäude ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.

8.1.10. Freileitungen für Telekommunikation und Stromversorgung etc. sind unzulässig

8.2 Fassaden

8.2.1. Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig.

8.2.2 Balkone dürfen in Ihrer Summe, in ihrer Länge 1/3 der Fassade nicht übersteigen.

8.2.3. Sockel sind bis max. 0,50 m über gewachsenem Gelände zulässig.

8.3. Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten

8.3.1. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind in den Teilgebieten MI 2 und MI 3 nicht zulässig.

8.3.2. Anlagen der Außenwerbung dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, an Türen und Toren, Türmen und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.

8.3.3. Markisen dürfen Details der Gliederung der Fassaden nicht überdecken. Bei der Farbauswahl ist auf die Fassadenfarbe Bezug zu nehmen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

9. **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

9.1. Begrünung der Baugrundstücke

In den Mischgebieten sind mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
Je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

9.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

9.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

9.2.2. Der Höhenausgleich der Baugrundstücke zur Erschließungsstrasse in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern.

9.2.3. Im Hochwasserschutzgebiet sind Geländeaufschüttungen unzulässig.

9.3. Grundstückszufahrten

Zufahrten richten sich nach der Ortssatzung.

9.4. Einfriedungen

9.4.1. Im Gebiet MI 3 sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen bauliche Einfriedungen nur in Form von Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig.

9.4.2. Im MI 2 sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,00 m Höhe) bleibt unberührt. Absperrende Einfriedungen durch Stahlzäune oder Maschendrahtzäune sind nur ab den Hausfluchten zu den rückwärts gelegenen Grundstücken bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind in Hecken bzw. Pflanzungen zu integrieren.

9.4.3. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen
- durchsichtigen, maximal 1,5 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind
- geschnittene Hecken

Es sollen nur Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste angepflanzt werden.

9.4.4. Stützmauern sind nur im Ein- und Ausfahrtsbereich, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten bis max. 0,6 m über gewachsenem Gelände zulässig.

9.5. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände können, mit dem Gebäude in Verbindung stehend, aus Holz oder in Materialien des Gebäudes bis 1,80 m Höhe und 4,0 m Länge zugelassen werden.
Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe.

9.6. Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

10. Gemäß §6(13) HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan die,die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen Vorrang

11. **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen** (§ 9 Abs.. 6 BauGB) **/ Hinweise**

Teile des Plangebietes im Südosten befindet sich innerhalb des Hochwasserschutzgebietes HW 100 des Dattenbachs.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Eppstein (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.

Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagen-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

Für die Teilgebiete MI 1 und MI 1A gilt die jeweils rechtsgültige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ehlhalten.

Alle im Zusammenhang mit dem Einzeldenkmal stehenden baulichen Maßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.

Die Grundwasserabsenkung ist nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 19 Hess. Wassergesetz erlaubnispflichtig.

Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser bei 0,8 – 1 m unter Flur ansteht. Bei der Artenauswahl ist dies entsprechend zu beachten.

Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.

Bei Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist der Bodentyp Auegley der Bach-Eschen/Erlenwald mit Stieleiche und Ulme als natürliche Waldgesellschaft zugrunde zu legen und dem entsprechend die Baumartenauswahl zu treffen.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist.

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Der anfallende unbelastete Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück wieder einzubauen.

Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist, lt. § 3a HAbfAG - Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub-/ Bauschutt -, auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.

Hinweise:

Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.

Für die Brauchwassernutzung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei Planung, Bau und Betrieb von Brauchwassernutzungsanlagen einzuhalten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der erforderliche Löschwasserbedarf nach den DVGW-Regelwerken sicherzustellen.

Nach dem Entwurf zur Sicherstellung der Wasserversorgung im Stadtteil Ehlhalten sind keine besonders brandgefährdeten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Der Rohrnetzplanung wurde daher die Gruppe 3.2 des DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 zugrunde gelegt, hiernach sind 13,3 l/s Feuerlöschwasser gefordert.

Durch die geplanten zusätzlichen Baumaßnahmen darf die Abflusssituation im Dattenbach nicht nachteilig verändert werden.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird darauf hingewiesen das nicht auszuschließen ist, das auch außerhalb des Hochwasserschutzgebietes in seltenen Fällen Hochwasser auftreten kann. Entsprechenden Ausbildung (Weisse Wann/ Perimeterdämmung etc.) wird bei Kellern, Eingängen, Lichtschächten etc. daher empfohlen.

Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung Kefenrod bzw. bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V. Darmstadt erfragt werden.

Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

Auf vorhandene Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter wird verwiesen. Die genaue Lage ist bei der Süwag Energie AG, Niederlassung NKW/ EWH, Urseler Straße 44-46, 61348 Bad Homburg v.d. Höhe zu erfragen.

Eingehende und gründliche Beratung über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen (Wiesbaden).

Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB
Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

UVPG
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

ROG
Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

HBO
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)

BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

HENATG:
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 22.12.2000 (GVBl. I S. 588)

HGO
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. I S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ~~NACH DEM STANDE VOM~~ .... ÜBEREINSTIMMEN.

HOFHEIM, DEN 21. Sep. 2005 — Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn, Außenstelle Hofheim am Taunus
~~MIT GENEHMIGUNG DES KATASTE~~
AZ: Im Auftrag: Bretschneider

ENTWORFEN UND BEARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BauGB IN DER NEUFASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZT VOM 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) UND DER BauNVO I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGBL.I S.127 FF) ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) UND DER PlanzV 90 I.D.F. VOM 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), DEM UVPG I.D.F. VOM 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), ZULETZT GEÄNDERT AM 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) VON STADT- UND OBJEKTPLAN, HORRER, STADTPLANER UND ARCHITEKTEN / G. RADEMACHER, LANDSCHAFTSARCHITEKT

EPPSTEIN, DEN 2. Dez. 2005 BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG GEM. §2 (1) BauGB VOM 16.02.2001

EPPSTEIN, DEN 2. Dez. 2005 BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. §2 (1) BauGB DURCH EPPSTEINER ZEITUNG AM 08.03.2001

EPPSTEIN, DEN .... BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEM. §3 (1) BauGB IN FORM EINER PLANOFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM 09.02.2004 BIS 09.03.2004 UND EINER SPRECHSTUNDE AM 25.02.2004

EPPSTEIN, DEN 2. Dez. 2005 BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFES EINSCHL. BEGRÜNDUNG GEM. §3 (2) BauGB AUFGRUND DES STADTVERORDNETEN-BESCHLUSSES VOM 05.07.2004 NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 22.07.2004 IN DER ZEIT VOM 02.08.2004 BIS EINSCHL. 02.09.2004

EPPSTEIN, DEN 2. Dez. 2005 BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

ALS SATZUNG GEM. §10 BauGB BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 07.03.2005

EPPSTEIN, DEN 2. Dez. 2005 BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. §10 BauGB MIT DEM HINWEIS AUF ORT UND ZEIT DER MÖGLICHKEIT ZUR EINSICHTNAHME FÜR JEDERMANN ORTSÜBLICH IN EPPSTEINER ZEITUNG AM 1. Dez. 2005 BEKANNTGEMACHT WORDEN

EPPSTEIN, DEN 2. Dez. 2005 BÜRGERMEISTER: Wolter, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "LANGSTRASSE / VOR DEM THOR / BORNGASSE" STADT EPPSTEIN / EHLHALTEN

RECHTSPLAN MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN M. 1:500

DIPL.-ING. GÜNTER RADEMACHER
FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ZUM QUELLENPARK 45 65812 BAD SODEN AM TAUNUS TEL. 06196 /218 25

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER DIPL.- ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN AM TS.
TEL.: 06196/65 201-10 FAX: 06196/65 201-19 info@stadt-objektplan.de

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BauGB