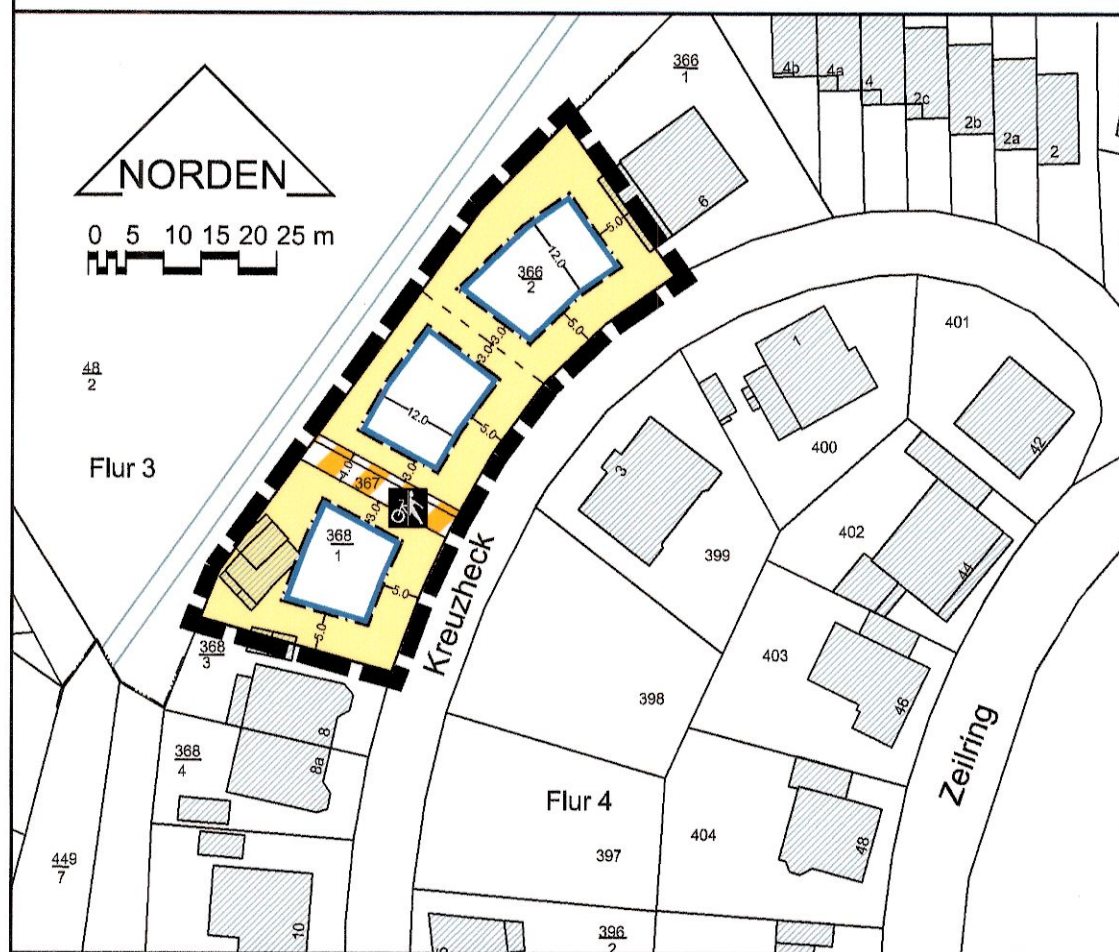


Stadt Eppstein, Stadtteil Niederjosbach

Bebauungsplan 4. Änderung „Zeil“



Der Bebauungsplan 4. Änderung „Zeil“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Zeil“ in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse: 1

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 sind bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zu errichten und dürfen einen Abstand von 17 m zur vorgenannten Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen, mindestens aber 40 % der Baugrundstücksfläche, sind zu begrünen. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Freifläche sind, soweit nicht vorhanden, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für die Bemessung ist je Einzelbaumpflanzung eine Fläche von 10qm und je Einzelstrauchpflanzung eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer flächigen Ausdehnung einzurechnen.

Werden flächenhafte Baum und Strauchbestände erhalten, so sind diese nach ihrer tatsächlichen flächigen Ausdehnung einzurechnen. Erhaltene Einzelbäume (nur Laubbäume) sind entsprechend der vorhandenen Trauffläche zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden.

Hinweise und Empfehlungen

Erhalt von Gehölzbeständen

Vorhandene Flächen mit Baum- und Strauchbeständen, die nicht zwingend für die Neubebauung und Erschließung erforderlich werden, sollten im Bestand erhalten werden.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zu begrünen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen

Es wird empfohlen, 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Versorgungsanlagen der Süwag Netz GmbH

In der westlichen Straßenseite verläuft ein Kabel der Süwag Netz GmbH. Die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- oder Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag Netz GmbH abzuholen.

Gestaltung von Wegen, Zufahrten oder Terrassen

Es wird empfohlen, bei der Anlage von Wegen, Zufahrten oder Terrassen wasserdurchlässige Materialien oder Beläge zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.06.2011

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.11.2011 bis 30.12.2011

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.03.2012

Datum **30.03.2012**

U. Simon
Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 01 / 2011

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am **03.05.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

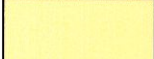




Datum **04.05.2012**

Datum



U. Simon
Unterschrift

Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Rad- und Fußweg
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

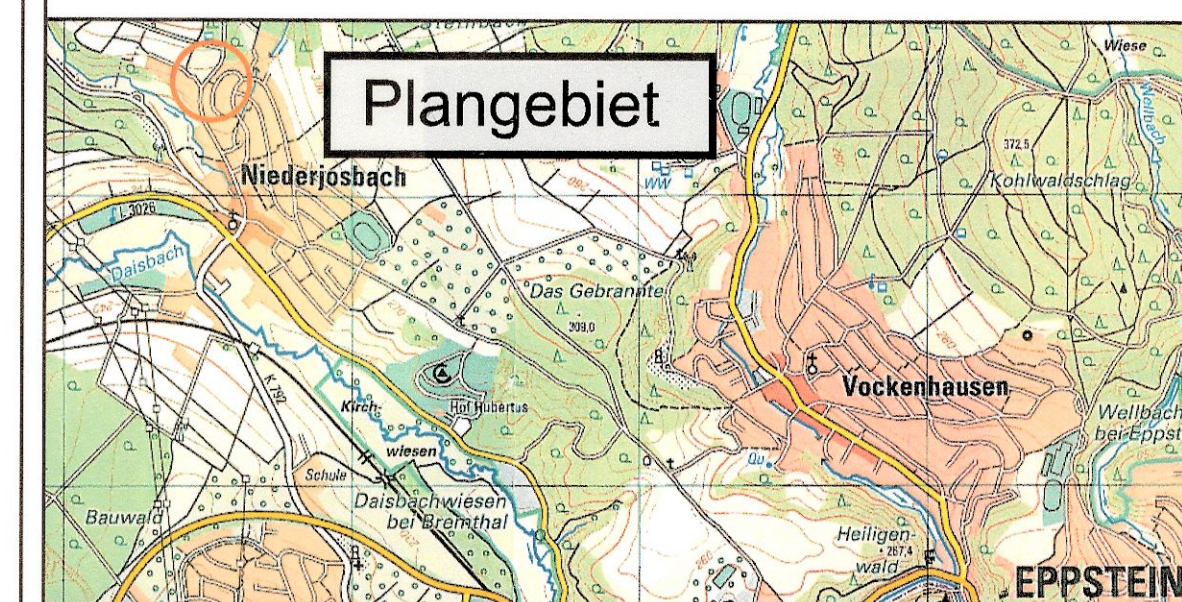
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548



Stadt Eppstein
Stadtteil Niederjosbach
Bebauungsplan 4. Änderung „Zeil“

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PB00127-P

Entwurf: September 2011
Ergänzt: Februar 2012

planungsbüro für städtebau
göinger_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-lueb-staedtebau.de