

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung
 - Fläche für Stellplätze und Garagen
 - Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ### Hinweise
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Höhenlinie in Metern über N.N.
 - Geplante Straße

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

Der Bebauungsplan "Hollergewann, 1. Änderung" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Hollergewann" nur hinsichtlich der nachfolgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hollergewann" gelten weiterhin fort.

I Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

2. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6

Die zulässige Firsthöhe darf höchstens 12,5 m betragen. Die zulässige Traufaußenwandhöhe (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche) beträgt höchstens 7,0 m.

Diese Höhenbeschränkungen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn der Höhenunterschied des natürlichen Geländes auf einem Baugrundstück mehr als 3,5 m beträgt. Alle Maße beziehen sich auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.

3. Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Garangengebäude einschließlich Abstellraum bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig.

4. Größe und Breite der Baugrundstücke

Die Mindestbreite eines Baugrundstückes beträgt 9 m, die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von höchstens 16 m ab der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße sowie in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

7. Hauptfirstrichtung

Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung kann bis zu 5 Grad abgewichen werden.

8. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ist nur zulässig, wenn die Funktion der vorgenannten Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird, ansonsten sind sie im Bestand zu erhalten. Die zulässige Höhe von Stützmauern darf höchstens 1,5 m über/unter der Oberkante der Erschließungsstraße betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht durch Stützmauern gesichert sind, sind zu begrünen und durch geeignete Gehölzpflanzungen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu mindestens 50% dauerhaft zu befestigen.

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

1. Dachgestaltung

1.1 Als Dachformen sind nur Satteldächer, sowie versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m zulässig.

1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20 Grad und höchstens 38 Grad. Ausnahmsweise kann eine Dachneigung bis zu 45 Grad zugelassen werden, wenn eine Photovoltaikanlage oder Sonnenkollektoren in einer Mindestgröße von 6 qm auf den Dachflächen aufliegen.

Ausnahmsweise sind Flachdächer sowie geneigte Dachflächen bis zu 15 Grad für Garagen zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.3 Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

1.4 Dachöffnungen in der talseitigen Dachfläche sind bis zu höchstens 15 % der talseitigen Dachfläche als Dacheinschnitte und bis zu höchstens 5 % der talseitigen Dachflächen als Dachflächenfenster zulässig.

1.5 Zwerchhäuser sind unzulässig. Die Länge von Dachgauben darf auf der talseitigen Dachfläche insgesamt 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

2. Einfriedigungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen sind keine geschlossenen wirkenden Einfriedigungen mit Ausnahme von Laubgehölzhecken zulässig.

3. Regenwassernutzung

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen anzulegen.

4. Grundstücksfreiflächen

Mindestens 50 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der Baumanteil darf 20 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sind hierauf anzurechnen.

III Hinweise und Empfehlungen

1. Hangwasseraustritt

Im Hangbereich kann zeitweise und örtlich Schichtwasser austreten.

2. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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

3. Vorschlagslisten

3.1 Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher)

- (B, S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - (B) Betula pendula (Sand-Birke)
 - (B, S) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
 - (S) Corylus avellana (Waldhase)
 - (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - (B) Juglans regia (Walnuss)
 - (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - (S) Prunus spinosa (Schlehe)
 - (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
 - (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - (B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 - (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
 - (S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
 - (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - (S) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
 - (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- sowie hochstämmige Obstbäume

(B) = Baum
(S) = Strauch

3.2 Vorschlagsliste II (Gehölze zur Böschungs- und Hangbefestigung)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhase)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Forsythia intermedia (Forsythie)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
- Rosa spinosissima (Bibernell-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Syringa spec. (Flieder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

4. 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.

5. Gestaltung von Wegen, Zufahrten oder Terrassen.

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

III Hinweise und Empfehlungen

6. Versorgungsanlagen der Süwag Netz GmbH

Die Stromversorgung kann über die im Rahmen des Bebauungsplanes "Hollergewann" projektierten Leitungen erfolgen. 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.2011

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.11.2011 bis 30.12.2012

Beschluss

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

30.03.2012
Datum

A. Simon
Unterschrift

Katasterstand

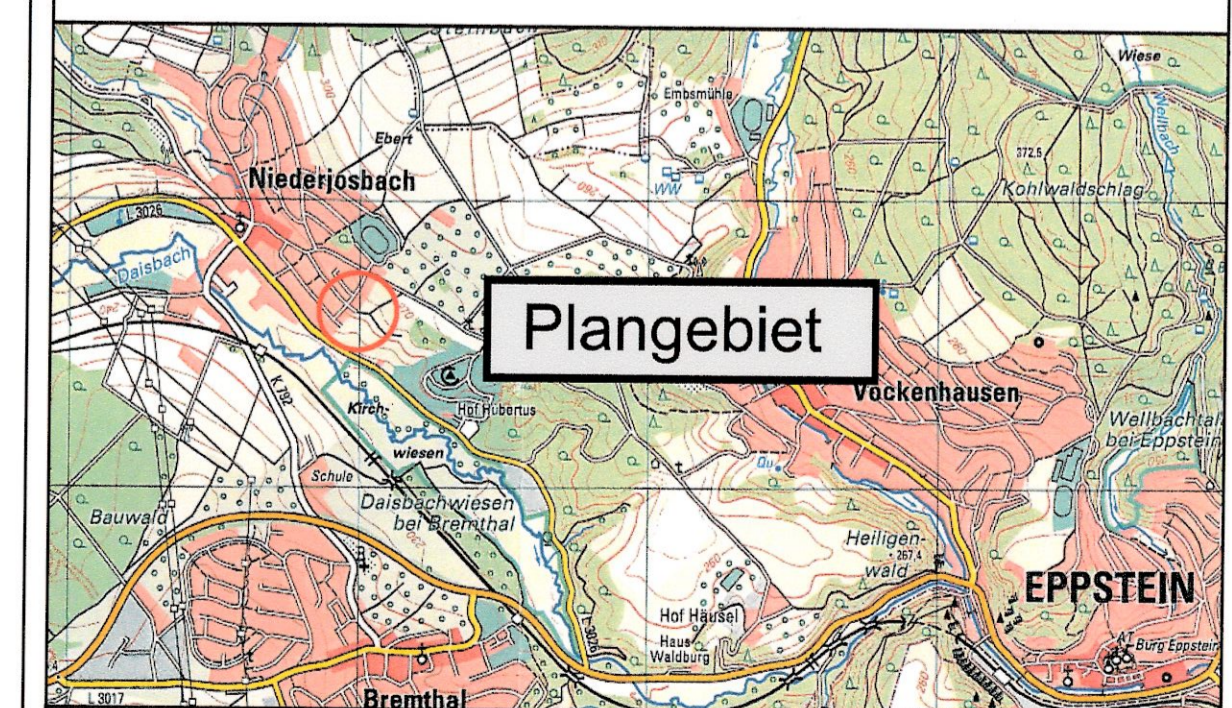
Stand der Planunterlagen: 01 / 2011

Bekanntmachung

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

04.05.2012
Datum

A. Simon
Unterschrift



Stadt Eppstein
Stadtteil Niederjosbach
Bebauungsplan „Hollergewann, 1. Änderung“

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PB10043-P
Entwurf: August 2011
Ergänzt: Februar 2012

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