



A Planungsrechtliche Festsetzungen
 (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

2 Maß der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in allen Baugebieten 0,4.

2.2 Geschößflächenzahl (GFZ)
 Die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt in allen Baugebieten 0,8.

2.3 Anzahl der Geschosse
 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Baugebieten höchstens 2.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 Die zulässige Traufhöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens 7,00 m, im Gebiet WA2 höchstens 7,50 m. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe wird in der Mitte der jeweiligen Außenwand gemessen.
 Die zulässige Firsthöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA1 höchstens 9,20 m, im Gebiet WA2 höchstens 9,30 m. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.
 Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Geländehöhe des gewachsenen Bodens, wie sie im Plan dargestellt ist.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
 (gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise
 Es wird in allen Baugebieten die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen in allen Baugebieten sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 (gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.
 In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind Parkliftsysteme (Parkregale) nur als allseitig geschlossene Anlagen mit einer Konstruktionshöhe < 2,50 m zulässig.

5 Sonstige Festsetzungen
5.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sind auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit §3 (4) und § 5 HENatG)

6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Festgesetzt wird:
 Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist 1 mittelkröner Baum II Wuchsordnung (Pflanzqualität: 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16/18; ausgewachsener Baum 10 - 20 m Höhe) oder ein Obstbaum als Hochstamm gemäß Vorschlagliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Mindestens 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 30% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
 Müllbehälter sind mit Sichtschutzelementen einzufassen, mit dauerhaften Rankhilfen zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
 Die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke und ihre Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 (gem. § 9 (1) Nr.14 BauGB und § 42 (3) HWG 2005)

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf den Freiflächen zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Das über den Überlauf anfallende Wasser kann oberflächennah über die belebte Bodenzone versickert werden; alternativ kann der Zisternenüberlauf an die städtische Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen
 Es gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachform und -neigung
 Als Dachformen sind für Hauptgebäude nur Pult-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 35° zulässig. Bei Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

3 Dachgestaltung
 Als Farben für die Dacheindeckung sind nur rot, rotgelb oder hellgrau zulässig.

4 Drempe
 Die Errichtung von Drempe ist nicht zulässig.

5 Dachgauben
 Die Errichtung von Dachgauben ist nicht zulässig.

6 Dachflächenfenster
 Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf ein Drittel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

C Hinweise
1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen
 (gem. § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.1 Obstbäume (Hochstamm)
Äpfel
 Baumanns Renette
 Brettacher
 Cox Orange Renette
 Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
 Dülmener Rosenapfel
 Geflammt Kardinal (Herrenapfel)
 Geheimrat Oldenburg

Gelber Edelapfel (= Zitronenapfel)
 Gloster
 Goldparmäne
 Goldrenette von Blenheim
 Grahams Jubiläum
 Gravensteiner
 Jakob Lebele
 James Grieve ((
 Kaiser Wilhelm
 Landsberger Renette
 Minister von Hammerstein
 Rheinischer Bohnapfel (Bohnapfel)
 Rote Sternrenette
 Roter Boskoop
 Roter Trierer Weinapfel
 Schafsnase (Rheinische Schafsnase)
 Schöner von Nordhausen
 Weißer Klarapfel (= Haferapfel)

Birnen
 Alexander Lucas Wei
 Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Gräfin von Paris
 Gute Graue
 Köstliche von Chameux
 Madame Verté
 Mollebusch
 Neue Poiteau
 Pastorenbirne
 Vereinsdechanbirne

Zwetschen, Pflaumen, Mirabellen
 Anna Späh
 Auerbacher
 Bühler Frühzwetsche
 Ersinger Frühzwetsche
 Graf Althans
 Große Grüne Reneklade
 Hauszwetsche (in Typen)
 Königin Viktoria
 Nancy mirabelle
 Ontariopflaume

Kirschen
 Büttners Rote Knorpelkirsche
 Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
 Große Prinzesskirsche
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche
 Kassins Frühe
 Ochsenherzkirsche
 Rote Knorpelkirsche
 Schneiders späte Knorpelkirsche

Sonstige
 Speierling
 Walnuss
 Alle ortsbekannt, altbewährten Lokalsorten

1.2 Laubbäume (II Wuchsordnung):
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Gefüllt blühende Rosskastanie (Aesculus hippocastanum "Baumannii")
 Herzblättrige Erle (Alnus cordata)
 Rot-Erle (Alnus glutinosa)
 Grau-Erle (Alnus incana)
 Schwarzbirke (Betula nigra)
 Weiß-Birke (Betula pendula)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Holzapfel (Malus sylvestris)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Holzbirne (Pyrus pyraster)
 Säulen-Eiche (Quercus robur "Fastigiata")
 Salweide (Salix caprea)
 Mehlsbeere (Sorbus aria)
 Winterlinde (Tilia cordata "Greenspire")

1.3 Sträucher
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Hartriegel (Cornus alba)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Waldhasel (Corylus avellana)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Rotdorn (Crataegus laevigata)
 Gemeiner Ginster (Ligustrum vulgare "Atrovirens")
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Schwarzdorn (Prunus spinosa)
 Feld-Waldrose (Rosa arvensis)
 Hundrose (Rosa canina)
 Essigrose (Rosa gallica)

Weinrose (Rosa rubiginosa)
 Wilde Brombeere (Rubus fruticosus)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Traubenholunder (Sambucus racemosa)
 Korweide (Salix purpurea)
 Gemeinder Flieder (Syringa vulgaris)
 Gemeinder Schneeball (Viburnum opulus)

1.4 Hecken
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare i.S.)
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Heimische Eibe (Taxus baccata)

1.5 Klettergehölze
 Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
 Goldwaldrebe (Clematis tangutica)
 Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii")
 Wilder Wein, selbstklimmende (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
 Schlingknötterich (Polygonum aubertii)

2 Sicherung von Bodendenkmälern
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

Übereinstimmungsvermerk
 Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Im Auftrag:
 [Signature]
 Bretschneider

Hofheim, den 30. Jan. 2008

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn, Außenstelle Hofheim am Taunus

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.d.F. v. 1998) **29.03.2004**
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB i.d.F. v. 1998) **10.08. - 09.09.2005**
Offenlegungsbeschluss **04.10.2005**
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. v. 1998) **14.11.2005 - 14.12.2005**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Scoping (§ 4 Abs. 1 BauGB) **15.12.2006 - 19.01.2007**
Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 4 a Abs. 3 BauGB) **30.04.2007 - 30.05.2007**
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **08.11.2007**
Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (10 Abs. 3 BauGB) **28. Feb. 2008**

Der Magistrat der Stadt EPPSTEIN
 [Signature]
 Bürgermeister

65817 Eppstein, **28. Feb. 2008**
 [Dienstsiegel] (Datum) (Unterschrift)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze 3.5.

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 0,4 0,8 II o

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bornwaldäcker II"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bornwaldäcker"

Bestehende Schmutzwasserleitung, unterirdisch

Geländehöhe des gewachsenen Bodens (müNN)

Best. Stromkabel Ortsnetz

Best. Stromkabel Straßenbeleuchtung

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stad Eppstein
Bebauungsplan "Bornwaldäcker II"

Stadt: Eppstein Proj.Nr.: 0407
 Geplant: FR Plannr.: 01-S
 Gezeichnet: FR Masstab: 1:500
 Datum: 08.11.2007 Format: Din A1

Satzungsexemplar