

# B-PLAN "STEINBERG - WESTLICHE HAUPTSTRASSE" STADT EPPSTEIN - STADTTEIL VOCKENHAUSEN



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, §1 ABS. 2-3 BauNVO)

1.1 IM PLANGEBIET SIND GEMÄSS §4 BauNVO ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) FESTGESETZT.

1.1.1. GEMÄSS § 1 ABS. 6 BauNVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGSARTEN NACH § 4 ABS. 3

NR. 1 BETRIEBE DES BEHERRIGUNGSWERBES  
 NR. 2 SONSTIGE NICHTSTÖRENDE GEBWERBETRIEBE  
 NR. 3 ANLAGEN FÜR VERWALTUNG  
 NR. 4 GARTENBAUBETRIEBE  
 NR. 5 TANKSTELLEN

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 1 BIS WA 3 NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND.

1.1.2. WEITERE FESTSETZUNGEN FÜR ALLGEMEINE WOHNGEBIETE GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB WIRD AUF BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEIN DIE ANZAHL DER MAXIMALEN WOHNHEINHEITEN

- IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 2 UND WA 3 MIT 2 WOHNHEINHEITENGEBAUDE  
 - IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 3 MIT 1 WOHNHEINHEITGEBAUDE FESTGELEGT.

**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 GRUNDFLÄCHE (GR) UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN FESTGESETZT.

**3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 (§9 ABS. 2 BauGB)

3.1. DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD GEMÄSS § 16 ABS. 3 BauNVO ALS MAXIMALE TRAUFL- UND FIRSHÖHE FESTGESETZT.

3.2. GEMÄSS § 18 ABS. 1 BauNVO SIND DURCH PLANENSCHRIEB MAX. TRAUFL- UND FIRSHÖHEN VORGEZEHN. GEMESSEN VON DER HÖCHSTPUNKT DES VORHANDENEN, GEWACHSENEN, BEREITS GELAGENEN DEN TRAUFPUNKT BILDET DER SCHNITTPUNKT ZWISCHEN AUFGEHENDEM MAUERWERK UND DACHHAUSENHAUT.

**4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
 (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)

4.1. BAUWEISE IM PLANGEBIET IST GEM. § 22 ABS. 1 BauNVO OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

4.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND IM BEBAUUNGSPLAN DURCH BAUGRENZEN BESTIMMT.

4.2.1. FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUGRENZEN:

4.2.1.1. EIN VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON EINGESCHOSSENEN GEBAUDETEILEN AUF MAX. 1,3 DER GEBAUDELÄNGE BIS MAX. 1,50 M TIEFE (WINTERGÄRTEN, TREPPENHAUSVORBAUTEN ALS HOLZGLAS- BZW. METALL-GLAS-VORBAUTEN IM ANSCHLUSS AN DIE HAUPTGEBAUDE) 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 ZUFÄHRTEN)  
 (§9 ABS. 1 NR. 4 BauGB)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, §§ 1-3 BauNVO)

WA 1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE / TEILOBIET  
 max 2 WE  
 GR 220 m<sup>2</sup>  
 THmax 5,00 m FHmax 11,00 m  
 SD 30°

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

GR 150 m<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE  
 I ZAHL DER VOLLGESASSE ALS HÖCHSTMASS  
 TH 5,00 m TRAUFLHÖHE ALS HÖCHSTMASS  
 FH 11,00 m FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMASS

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

o OFFENE BAUWEISE  
 ▲ NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG  
 BAUGRENZE  
 ↳ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFRICHTUNG SATTELDACH  
 SD SATTELDACH  
 FD FLACHDACH

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

■ VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
 ■ ZWECKBESTIMMUNG  
 ■ VERKEHRSSBEREICH  
 ■ PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE  
 ■ LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG UNBEFESTIGT  
 ■ FUSSWEG ÖFFENTLICH  
 ■ BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

**5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
 (§9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BauGB)

■ FLÄCHEN FÜR WALD  
 ■ FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
 §9 ABS. 1 NR. 20, 21 UND ABS. 4 BauGB)  
 ■ ERHALT VON BÄUMEN

**6. SONSTIGE PLANZEICHEN**

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN  
 ■ STELLPLATZCARPORTS  
 ■ GARAGEN  
 ■ MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
 ■ NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  
 ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
 ■ ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG

**5.2. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**

5.2.1. DAS ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER DER DACHFLÄCHEN IST ENTWEDER ALS BRAUCHWASSER ZU VERWENDEN, ÜBER EIN GETRENNTES LEITUNGSSYSTEM IN AUF DEM GRUNDSTÜCK GEGLEGENE ZISTERNEN ZU LEITEN ODER OBERFLÄCHENNAH (FLÄCHENVERSICKERUNG, VERSICKERUNGSMULDEN) ÜBER DIE BELIEBTE BODENZONE ZU VERSICKERN. DIE ENTNAHME VON BRAUCHWASSER (Z.B. ZUR GARTENBEWÄSSERUNG BZW. TOILETTENSPIELUNG) IST ZULÄSSIG UND ERWÜNSCHT. DAS FASSUNGSVERMÖGEN DIESER ANLAGEN MUSS MINDESTENS 100 LITER WASSER PRO QUADRATMETER NUTZFLÄCHE UND HORIZONTAL PROJEZIERTE DACHFLÄCHE, JEDOCH MINDESTENS 3 CM BETRÄGEN, 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 ZU ERHALTEN UND GEBEHNENFÄLLS 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 NADDELHOLZE 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 16-18 CM ODER OBSTHOCHSTÄMME

- NEUPFLANZUNGEN VON STRÄUCHERN MIT EINER MINDESTHÖHE VON 60 CM

6.4. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER BODENBEFESTIGENDE MASSNAHMEN IM BEREICH VORHANDENER UND ZU ERHALTENDER BÄUME SIND UNZULÄSSIG.

6.5. DACHFLÄCHEN MIT EINER NEIGUNG VON BIS ZU 15° SIND MIT EINER DAUERHAFTEN DACHBEGRÜNUNG ZU VERSEHEN.

6.6. CARPORTS SIND MIT RANK- UND KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

6.7. FENSTERLOSE FASSADENABSCHNITTE AB 6,0 M BREITE SIND MIT EINER DAUERHAFTEN FASSADENBEGRÜNUNG ZU VERSEHEN, ALS RICHTWERT GILT 1 PFLANZE JE 2,0 M FASSADENLÄNGE.

**7. ARTENVERWENDUNGSLISTE**

**7.1. BÄUME**

FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
SPITZAHORN	- ACER PLATANOIDES
BERGAHORN	- ACER PSEUDOPLATANUS
SANDBIRKE	- BETULA PENDULA
HAIBUCHE	- CARPINUS BETULUS
BUCHE	- FAGUS SYLVATICA
ESSCHE	- FRAXINUS EXCELSIOR
WALNUSS	- JUGLANS REGIA
ZITTERPAPPEL	- POPULUS TREMULA
VOGELKIRSCH	- PRUNUS AVIUM
TRAUBENEICHE	- QUERCUS PETRAEA
STELICHE	- QUERCUS ROBUR
EBERESCH	- SORBUS ALCUAPARIA
WINTERLINDE	- TILIA CORDATA
SOMMERLINDE	- TILIA PLATYPHYLLUS
BERGULME	- ULMUS GLABRA

ALLE HOCHSTÄMMIGEN OBSTBÄUME

**7.2. STRÄUCHER**

FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
BUCHSBAUM	- BUXUS SEMPERVIRENS
KORNELKIRSCH	- CORNUS MAS
ROTER HARTRIEGEL	- CORNUS SANGUINEA
HASELNUSS	- CORYLUS AVELLANA
WEISSDORN	- CRATAEGUS LAEVIGATA U. MONOGYNA
PFÄFFENHÜTCHEN	- EUONYMUS EUROPÆUS
STECHPALME	- ILEX AQUIFOLIUM
LIGUSTER	- LIGUSTRUM VULGARE
HECKENKIRSCH	- LONICERA XYLOSTEUM
SCHLEHE	- PRUNUS SPINOSA
FAULBAUM	- RHAMNUS FRANGULA
HUNDSROSE	- ROSA CANINA
STRAUCHROSEN	- ROSA SPEC.
SALWEIDE	- SALIX CAPREA
SCHWARZER HOLLUNDER	- SAMBUCUS NIGRA
EIBE	- TAXUS BACCATA
WOLLIGER SCHNEEBALL	- VIBURNUM LANTANA
WASSERSCHNEEBALL	- VIBURNUM OPULUS

**7.3. HECKENPFLANZEN LAUBABWERFEND**

FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
HAIBUCHE	- CARPINUS BETULUS
KORNELKIRSCH	- CORNUS MAS
WEISSDORN IN ARTEN	- CRATAEGUS SPEC.
ROTBUCHE	- FAGUS SYLVATICA
LIGUSTER	- LIGUSTRUM VULGARE

**IMMERGRÜN**

STECHPALME	- ILEX AQUIFOLIUM
IMMERGRÜNER LIGUSTER	- LIGUSTRUM VULGARE 'ATROVIRENS'
FEUERDORN IN ARTEN	- PYRACANTHA SPEC.
EIBE	- TAXUS BACCATA

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWEIT SOLICHE 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. BODENVERSIEGLUNG

FÜR DIE BEFESTIGTEN FLÄCHEN MIT AUSNAHME DER FAHRBAHNEN VON VERKEHRSTRASSEN SIND BODENVERSIEGELNDE MASSNAHMEN (Z.B.: ASPHALTDECKEN) NICHT ZULÄSSIG. EINE BEFESTIGUNG VON ZUFÄHRTEN ÜBER DIE ERFORDERLICHE BREITE HINAUS IST UNZULÄSSIG.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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. S. 339) SOWIE §87 ABS. 1 HBO VOM 20.12.1993 (GVBL. NR. 32, S. 855 FF.), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 19 DES GESETZES VOM 17.12.1998 (GVBL. S. 562, 567).

**8. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

8.1. DACHGESTALTUNG, DACHFORM, DACHAUFBAUTEN, DACHFENSTER, DACHEINCOGNITIONEN

8.1.1. IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 1 BIS WA 3 SIND NUR GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON WA 1 / 30° WA 2, WA 2a + 3 / 30° BIS 45° ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG DER EINGESCHOSSENEN BAUTEILE IST, MIT AUSNAHME DER GARAGEN, DER DACHNEIGUNG DES HAUPTGEBAÜDES ANZUPASSEN ODER GEM. 8.1.2. AUSZUFÜHREN.

8.1.2. FLACHDÄCHER, BZW. FLACH GENEIGTE DÄCHER BIS 15° SIND NUR BEI EINGESCHOSSENEN UNTERGEORDNETEN GEBAUDETEILEN WIE GARAGEN, ANBAUTEN, WINTERGÄRTEN ETC. ZULÄSSIG, SIE SIND ZU BEGRÜNEN.

8.1.3. DIE DACHNEIGUNG IST INNERHALB EINES GEBAÜDES EINHEITLICH ZU HALTEN.

8.1.4. DACHAUFBAUTEN SIND IN DEN GEBIETEN WA 2, WA 2a + WA 3 ALS STEHENDE GIEBEL-, WALM- UND RUNDGANGEN, ODER ALS ZWERTHÖHE MIT EINEM EINZELNEN ODER ZWEI GEKOPPELTEN, STEHENDEN FENSTERN ZULÄSSIG. IN DEM GEBIET WA 1 SIND DACHAUFBAUTEN UNZULÄSSIG.

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. 1/3 DER TRAUFLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. DER ABSTAND ZUM NÄCHSTEN DACHAUFBAU EINSCHNITT MUSS MIN. 2,00 M BETRAGEN. DER HÖCHSTE PUNKT DES DACHAUFBAUS DARF NICHT OBERHALB DES PUNKTES LIEGEN, DER 3/4 DER FIRSHÖHE (OBERKANTE GESCHOSSENDECKE BIS OBERKANTE FIRST) ENTSPRICHT.

8.1.6. BEI DACHGESCHOSSEN SIND LIEGENDE DACHFENSTER BIS ZU EINER GRÖSSE VON 1,80 QM ZULÄSSIG. DIE GESAMTDACHFENSTERFLÄCHE DARF 5% DER DACHFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN.

8.1.7. ZUR DACHNEIGUNG SIND TONZIEGEL UND BETONSTEINE ERNEHLEN, DIE SICH IN DEN ORTSBÜNDLICHEN FARBEN BRAUN BZW. GEDECKTEN ROTTONEN ZU HALTEN.

8.1.8. DIE DACHNEIGUNG INNERHALB EINES HAUSES, IST EINHEITLICH ZU HALTEN, EBENSO DIE DACHNEIGUNG DER NEBENGEBAUDE UND ANBAUTEN, MIT GENEIGTEN DÄCHERN, ZUM JEWEILIGEN HAUPTGEBAUDE. DIES GILT NICHT FÜR DIE CARPORTDECKUNG ODER BEGRÜNTE EINGESCHOSSENE GEBAUDETEILE.

8.1.9. DREMPSEL SIND NICHT ZULÄSSIG.

8.1.10. DIE EINRICHTUNG VON SOLARDÄCHERN IST BIS ZU 1/3 DER ENTSPRECHENDEN DACHFLÄCHEN EINSCHL. DER ZUGEHÖRIGEN GARAGEDACHFLÄCHE ZULÄSSIG.

8.1.11. ANTENNEEN SIND NUR OBERHALB DER TRAUFE ZULÄSSIG. JE GEBAUDE IST NUR EINE SICHTBARE HAUSANTENNE ZULÄSSIG. ZULEITUNGEN DÜRFEN NICHT ÜBER DIE FASSADE GEFÜHRT WERDEN.

**8.2. FASSADEN**

8.2.1. DIE AUSSENFRONTEN DER GEBAUDE DÜRFEN NICHT MIT POLIERTEM WERKSTEIN, GLASIERTEM KERAMIKPLATTEN, SPALTREICHEN, MOSAIK ODER KUNSTSTOFF VERKLEIDET WERDEN. DIE VERWENDUNG VON STEINPUTZ ODER ÄHNLICH WIRKENDEN ANSTRICHEN IST NICHT ZULÄSSIG. ZULÄSSIG SIND PUTZ UND BRUCHSTEIN SOWIE ZIEGELMAUERWERK.

8.2.2. BALKONE DÜRFEN IN IHRE LÄNGE 1/3 DER FASSADE NICHT ÜBERSTEIFEN.

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 NICHT ZULÄSSIG.

8.3.2. FÜR DIE NACH § 63 HBO ANZEIGE- UND GENEHMIGUNGSFREIE WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN IST ABWEICHEND VON DIESER BESTIMMUNG EINE BAUGENEHMIGUNG ERFORDERLICH.

8.3.3. ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG DÜRFEN NUR BIS ZUR HÖHE DER FENSTERBRÜCKEN DES ERSTEN OBERGESCHOSSES UND NUR AN DER STÄTTE DER LEISTUNG ANGEBRACHT WERDEN. SIE SIND NICHT ZULÄSSIG AN DÄCHERN, ÜBER DACH, AN TÜREN UND TÖREN, TÜRMEN, SCHORNSTEINEN, UNZULÄSSIG SIND WERBEANLAGEN AN BALKONEN, TERRASSEN, ERLADEN UND GELÄNDERN, AUF SCHEBEN UND SCHAUKÄSTEN.

8.3.4. MARKISEN DÜRFEN DETAILS DER GLEIDERUNG DER FASSADEN NICHT ÜBERDECKEN. BEI DER FARBAUSWAHL IST AUF DIE FASSADENFARBE BEZUG ZU NEHMEN.

**9. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**  
 BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

9.1.1. IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND MINDESTENS 65 % 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 M<sup>2</sup> STRAUCH 2 M<sup>2</sup>).

JE ANGEFANGENE 150 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM, DER AUCH EIN HOCHSTÄMMIGER OBSTBAUM SEIN KANN, ZU PFLANZEN UND ZU PFLEGEN.

9.1.2. VORHANDENE UND NACH DURCHFÜHRUNG VON BAUMAßNAHMEN ERHALTENE LAUBBÄUME BZW. OBSTBÄUME WERDEN AUF DIE FORDERUNG 9.1.1. ANGERECHNET.

**9.2. STELLPLÄTZE, ZUFÄHRTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN**

9.2.1. FÜR DIE BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFÄHRTEN, WEGEN, TERRASSEN UND HOFFLÄCHEN SIND AUSSCHLIESSLICH WASSERGEBUNDENE DECKEN, PFLASTERUNGEN AUS NATURSTEIN, PFLASTERKLINIKER, BETONSTREIFENPLASTER AUF WASSERDURCHLÄSSIGEN UNTERBAU ODER RASENFUGENPLASTER BZW. RASENKAMMERSTEINE ZULÄSSIG. BODENVERSIEGELNDE MASSNAHMEN SIND UNZULÄSSIG.

9.2.2. DER HÖHENAUSSGLEICH DER BAUGRUNDSTÜCKE ZUR ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BZW. ZU PRIVATEN STELLPLÄTZEN IN FORM VON AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER STÜTZMAUERN IST AUF DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK ZU SICHERN.

9.3. GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN

ZUFÄHRTEN RICHTEN SICH NACH DER ORTSSATZUNG.

ZUFÄHRTEN SIND NUR AN DEN IM PLAN AUSGEWISENEN STELLEN ZULÄSSIG.

9.4. EINFRIEDUNGEN

9.4.1. ENTLANG DER GRENZEN ZU DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN SIND BAULICHE EINFRIEDUNGEN NUR IN FORM VON HOLZ-, STAHL- ODER MASCHENDRAHTZÄUNEN BIS MAX. 1,0 M HOHE ZULÄSSIG. DIE ZULÄSSIGKEIT VON ABPFLANZUNGEN (BIS 1,80 M HOHE) BLEIBT UNBESCHRÄNKT. ES SIND AUSSCHLIESSLICH GEHÖLZARTEN DER ARTENVERWENDUNGSLISTE ZULÄSSIG.

IM TEILGEBIET WA 1 SIND EINFRIEDUNGEN ZU DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN, WIE VOR BESCHRIEBEN, ERST AB DER HAUSFLUCHT DES GEBAÜDES ZULÄSSIG.

9.4.2. STÜTZMAUERN SIND NUR IM EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH, BZW. ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHE (HAUPTSTRASSE) TOPOGRAFIEBEDINGT BZW. ZUR SICHERUNG PRIVATER STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFÄHRTEN, BIS MAX. 0,2 M ÜBER GEWACHSENEM GELÄNDE ZULÄSSIG.

9.4.3. SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNGEN SIND NUR ZULÄSSIG IN FORM VON

- FREIWAHSENDEN HECKEN, GEHÖLZGRUPPEN ODER REIHEN
- DURCHSICHTIGEN, MAX. 1,80 M HOHEN ZÄUNEN, DIE IN EIN HECKE ZU INTEGRIEREN BZW. ZU BERANKEN SIND
- GESCHNITTENE HECKEN

ES SIND AUSSCHLIESSLICH GEHÖLZARTEN DER ARTENVERWENDUNGSLISTE ZULÄSSIG.

9.5. SICHTSCHUTZWÄNDE

SICHTSCHUTZWÄNDE KÖNNEN, MIT DEM GEBAUDE IN VERBINDUNG STEHENDE, AUS HOLZ ODER IN MATERIALIEN DES GEBAÜDES BIS 1,80 M HOHE UND 4,0 M LÄNGE ZUGELASSEN WERDEN. UNZULÄSSIG SIND KUNSTSTOFFE, ETERNIT, GLAS UND ÄHNLICHE STOFFE.

9.6. ABFALL-, RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER, KOMPOSTBEHÄLTER

ABFALL-, RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER SOWIE KOMPOSTBEHÄLTER (KOMPOSTIERUNGSANLAGEN) SIND GEGEN EINBLICK VON ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN ABZUSCHIRMEN. SIE SIND EINBAUTEILE EINZUZUBEHÄLTEN ODER MIT HECKEN ZU UMPFLANZEN. IM BAUANTRAG IST DIE LAGE DER RESTMÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER UND DIE ART DER ABSCHIRMUNG ANZUGEBEN.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§9 ABS. 5 BauGB) / HINWEISE

DIE AUFTUNGLER DER VERKEHRSFÄCHE IST NICHT GEGENSTAND DES BEBAUUNGSPLANES.

STELLPLÄTZE SIND GEMÄSS ORTSSATZUNG NACHZUWEISEN.

DER ZU EINEM BAUANTRAG GEFORDERTE FREIFLÄCHENPLAN GEMÄSS §3 BAUVORLAGENVERORDNUNG IST MINDESTENS IM MASSTAB 1:200 ANZUFERTIGEN. IHM IST EIN NACHPRÜFBARER RECHNERISCHER NACHWEIS ÜBER DIE EINHALTUNG DER FREIFLÄCHEN BETREFFENDEN FESTSETZUNGEN DIESSES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ENTSPRECHENDE BEPFLANZUNGSPLÄNE BEIZUFÜHREN.

IN TIEFERLIEGENDEN BEREICHEN SIND GGF. MASSNAHMEN ZUR DRUCKMINDERUNG BZW. DRUCKMINDERUNGSANLAGEN VORZUZEHN.

FÜR DIE ERHALTUNG DER BÄUME WÄHREND DER BAUPHASE IST DIN 18 920 ZU BEACHTEN.

DIE GRUNDWASSERABSENKUNG IST NACH §7 WASSERHAUSHALTSGESZ IN VERBINDUNG MIT §19 HESS. WASSERGESETZ ZU ERLAUBNISPFLICHTIG.

DER EINBAU EINES BRAUCHWASSERKREISLAUFS WIRD EMPFOHLEN. DIE INSTALLATION VON ZISTERNEN ZUM ZWECKE DER BRAUCHWASSERENTNAHME IN HAUSHALTEN IST NACH DER AB 2003 GELTENDEN NEUEN TRINKWASSERVERORDNUNG BEIM GESUNDHEITSAMT ANZUZEIGEN.

BEI DEN GEPLANTEN ANPFLANZUNGEN IST AUF DIE PFLANZABSTÄNDE FÜR BÄUME, HECKEN UND GEHÖLZE GEM. HESS. NACHBARRECHT ZU ACHTEN.

BEI ERDARBEITEN SIND DIE VORSCHRIFTEN DER VERSORGUNGSLEITUNGEN ZUM SCHUTZ VON LEITUNGEN ZU BEACHTEN. INBESONDERE SIND PFLANZUNGEN SOWIE VORZUNEHMEN, DASS MIT EINER GEFÄHRLICH DER VERSORGUNGSLEITUNGEN NICHT ZU RECHNEN IST.

BEI ERDARBEITEN ENTDECKTE BODENFUNDE, WIE Z.B. MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBNUNGEN UND ANDERE FUNDE WIE SCHERBEEN, STEINGERÄTE, SKELLETRETE UND DERGLEICHEN SIND NACH §20 DSHG UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IN HESSEN ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDESTELLEN SIND IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE ZU SCHÜTZEN.

WENN BEI ERDARBEITEN BODENKUNDELEER BEKANNT WERDEN, SO IST DIES DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE UNVERZÜGLICH ANZUZEIGEN.

DER ANFALLENDE UNBELASTETE ERDAUSHUB IST SOWEIT WIE MÖGLICH AUF DEM GRUNDSTÜCK WIEDER EINZUBAUBEN.

SÄMTLICHEN IM PLANUNGSGEBIET BEFINDLICHER OBERBODEN IST ZU SICHERN. ÜBERDECKUNG DES BODENS MIT STERILEM ERDREICH IST UNTERSAGT. ABGESCHÜBENER OBERBODEN IST BIS ZUR WIEDERBEWERTUNG SACHGEMÄSS AUF MIETEN AUFZUSETZEN.

AUSSER DEM OBERBODEN (MUTTERBODEN) IST, LT. § 3A HBAFG-ERSTE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ERDAUSHUB-BAUSCHUTT -, AUCH SÄMTLICHER UNBELASTETER ERDAUSHUB SOWEIT WIE MÖGLICH ZU VERWERTEN.

FÜR DAS GESAMTE GABGEBIET WIRD DIE EIGENKOMPOSTIERUNG ORGANISCHER ABFÄLLE EMPFOHLEN.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB  
 NEUPASSUNG DES BAUGESETZBUCHES VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ZULETZT GEÄNDERT AM 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

BauNVO  
 BAUUNGSVERORDNUNG 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)

PlanZ 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  
 RAUMORDNUNGSSETZ 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 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 17.12.1998 (GVBl. I S. 562, 567)

BnatSchG  
 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), ZULETZT GEÄNDERT DURCH SIEBTES EURO-EINFÜHRUNGSGESETZ VOM 09.09.2001

HNatO  
 HESSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN DER FASSUNG VOM 22.10.2000 (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 BESCHNIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 22. Juli 2003, ÜBERESTIMMEN.

DER LANRAT DES MAIN-TALUNIS-KREISES  
 KATASTRAMT HOHFHEIM  
 HOHFHEIM, DEN 22. Juli 2003  
 IM AUFTRAG: [Signature]  
 MIT GENEHMIGUNG DES KATASTRAMTES HOHFHEIM VOM 15. Juli 2003

ENTWORFEN UND BEARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BauGB IN DER NEUPASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BERICHTIGT AM 18.01.1998 (BGBl. I S. 137), GEÄNDERT DURCH ART. 7 DES GESETZES VOM 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) UND DER BauNVO I.D.F. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) UND DER PlanZ 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 ARCHITECTEN / G. RADEMACHER, LANDSCHAFTSARCHITECT

EPPSTEIN, DEN 15. JULI 2003 BÜRGERMEISTER: [Signature]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG GEM. §2 (1) BauGB VOM 11.02.2000  
 EPPSTEIN, DEN 15. JULI 2003 BÜRGERMEISTER: [Signature]

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. §2 (1) BauGB DURCH EPPSTEINER ZEITUNG AM 09.03.2000  
 EPPSTEIN, DEN 15. JULI 2003 BÜRGERMEISTER: [Signature]

BETEILIGUNG DER BÜRGER AM PLANVERFAHREN GEM. §3 (1) BauGB IN FORM EINER PLANPFLEGENLEGUNG IN DER ZEIT VOM 12.02.2001 BIS 12.03.2001 UND EINER SPRECHSTUNDE AM 07.03.2001  
 EPPSTEIN, DEN 15. JULI 2003 BÜRGERMEISTER: [Signature]

OFFENLEGUNG DES PLANENTWERFES EINSCHL. BEGRÜNDUNG GEM. §3 (2) BauGB AUFGRUND DES STADTVERORDNETENBESCHLUSSES VOM 06.05.2002 NACH ORTSBÜBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 06.08.2002 IN DER ZEIT VOM 17.06.2002 BIS EINSCHL. 17.07.2002  
 EPPSTEIN, DEN 15. JULI 2003 BÜRGERMEISTER: [Signature]

ALS SATZUNG GEM. §10 BauGB BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 17.12.2002  
 EPPSTEIN, DEN 15. JULI 2003 BÜRGERMEISTER: [Signature]

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. §10 BauGB MIT DEM HINWEIS AUF ORT UND ZEIT DER MÖGLICHKEIT ZUR EINSICHTNAHME FÜR JEDERMANN ORTSBÜBLICH IN EPPSTEINER ZEITUNG AM 09.03.03 BEKANNTMACHUNG WORTEN  
 EPPSTEIN, DEN 08. AUG. 2003 [Signature] (Flaus) 1. Stadtrat

**BEBAUUNGSPLAN STEINBERG-WESTLICHE HAUPTSTRASSE STADT EPPSTEIN STADTTEIL VOCKENHAUSEN RECHTSPLAN M. 1:500**

DIPL.-ING. GÜNTER RADEMACHER  
 FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BOLA  
 ZUM QUELLENPARK 45 • 65812 BAD SODEN AM TALUNIS • TEL. 0919621925

**STADT- UND OBJEKTPLAN**  
 HORRER DIPL.-ING. ARCHITECT UND STADTPLANER  
 ZUM QUELLENPARK 10 • 65812 BAD SODEN • TEL. 0919665201-10 • FAX 65201-19