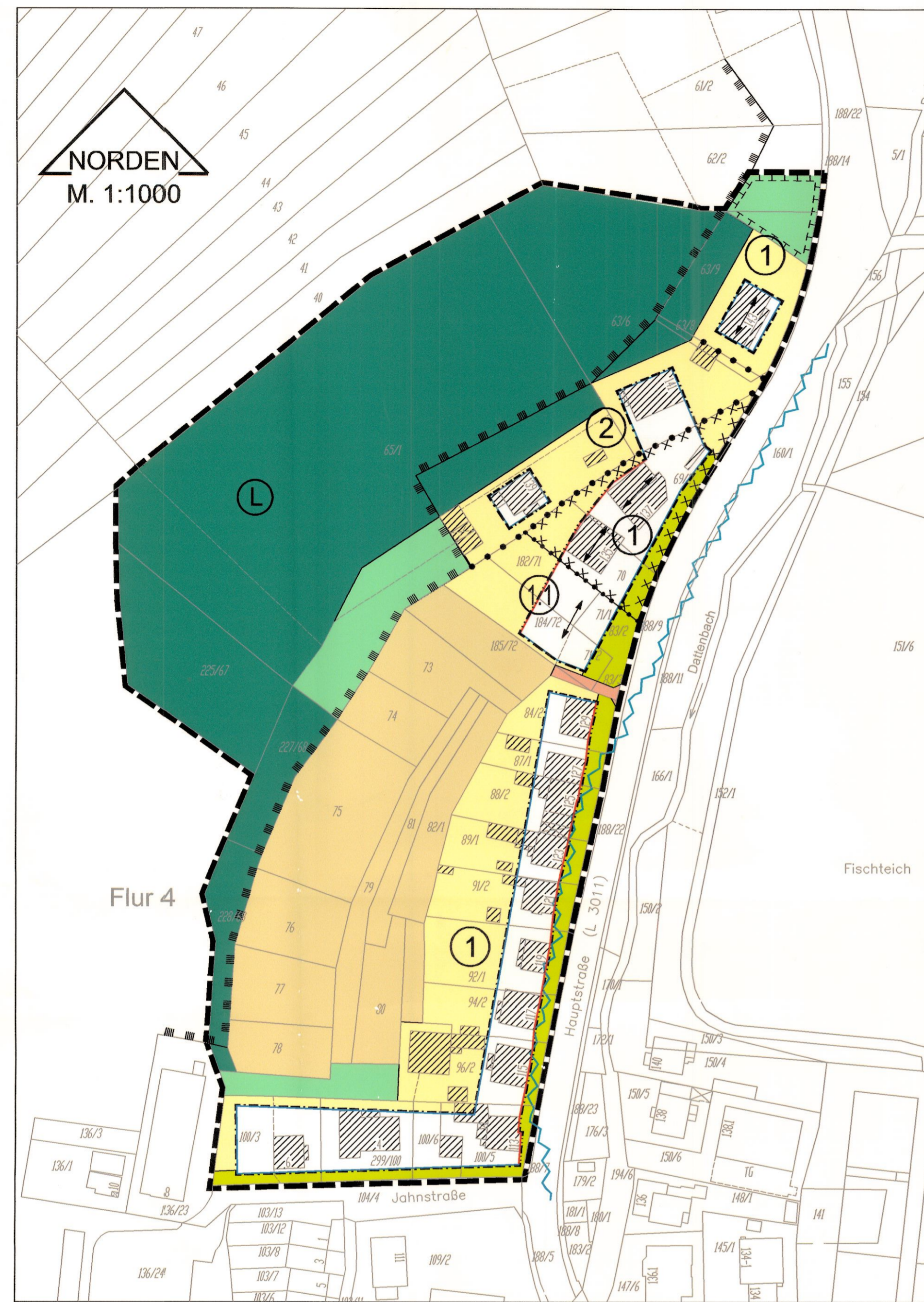


# Stadt Eppstein, Stadtteil Vockenhausen

## Bebauungsplan "Jahnstraße - nordwestliche Hauptstraße"



### Zeichenerklärung

	Landwirtschaftlicher Weg		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Überbaubare Grundstücksfläche		Abgrenzung von Teilgebieten
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Hauptfirstrichtung
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgartenzone		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie		Nachrichtliche Übernahme
	Baugrenze		Landschaftsschutzgebiet "Taurus"
	Private Grünfläche - Garten		Hinweise / Vermerke
	Fläche für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft		Bestehende Gebäude
	Wald		Überschwemmungsbereichsgrenze (HW 100) des Dattenbaches
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Kennzeichnung
	Nummer des Gebietes		Fläche mit vermuteten Bodenbelastungen

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Gebiet 1**
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
  - Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

In dem mit Ziffer 1.1 bezeichneten Teilgebiet gilt folgende Bauweise: offen, es sind nur Doppelhäuser zulässig.
- Gebiet 2**
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
  - Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Laubbäume sind im Bestand zu erhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgartenzone**

Mindestens 60 % der Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gesteinsformationen (Felsennase) einschließlich ihres Bewuchses zu erhalten.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

- Gebiet 1**
  - Traufwandhöhe**

Die zulässige maximale Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachhaut beträgt 8 m. Die traufseitige Außenwand muß eine Mindesthöhe bis zum Anschnitt mit der Dachhaut von 5,5 m aufweisen. Die Maße beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
  - Dachgestaltung**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 45° zulässig; ausgenommen hiervon sind Dächer von Garagen. Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur rote oder schiefergraue Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.
  - Außenwandgestaltung**

Außenwände sind ausschließlich als glatte Putzfassaden zu gestalten. Putzfassaden sind ausschließlich mit hellen und gedeckten Farbtönen zu versehen. Haussockel sind in einem dunkleren Farbtönen als die übrige Fassade auszuführen.
  - Grundstücksfreiflächen**

Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (z. B. gemäß der Auswahlliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
  - Einfriedungen**

Zur Hauptstraße (L 3011) und zur Jahnstraße hin sind ausschließlich offen wirkende Einfriedungen zulässig.
  - Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einer Größe von 25 l pro Quadratmeter Dachfläche zu sammeln und zu verwenden.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

- Gebiet 2**
  - Traufwandhöhe**

Die zulässige maximale Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 10 m, bezogen auf die Oberkante der Hauptstraße.
  - Dachgestaltung**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 45° zulässig, ausgenommen hiervon sind Dächer von Garagen. Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur rote oder schiefergraue Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.
  - Grundstücksfreiflächen**

Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (z. B. gemäß der Auswahlliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
  - Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einer Größe von 25 l pro Quadratmeter Dachfläche zu sammeln und zu verwenden.

### C Hinweise und Empfehlungen

- 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.
- Anzupflanzende Laubbäume in den Grundstücksfreiflächen**

Es wird die Verwendung folgender einheimischer und standortgerechter Laubbäume empfohlen:

**Auswahlliste I**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten.
- Richtfunkverbindung der Deutsche Telekom AG**

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutsche Telekom AG. Eine maximal zulässige Bauhöhe von 29 m über Grund darf nicht überschritten werden.

### D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141

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 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Vereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

### Verfahrensvermerke

**Offenlegung**  
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.03.2001 bis 17.04.2001

**Beschluss**  
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 05.11.2001

13. Dez. 2001  
Datum

Wolter  
Bürgermeister Unterschrift

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters innerhalb des Geltungsbereiches nach dem Stande vom übereinstimmen.

03. Dez. 2001  
Datum

Der Landrat des  
Main-Taunus-Kreis  
Katasteramt  
Breschneider  
  
Unterschrift

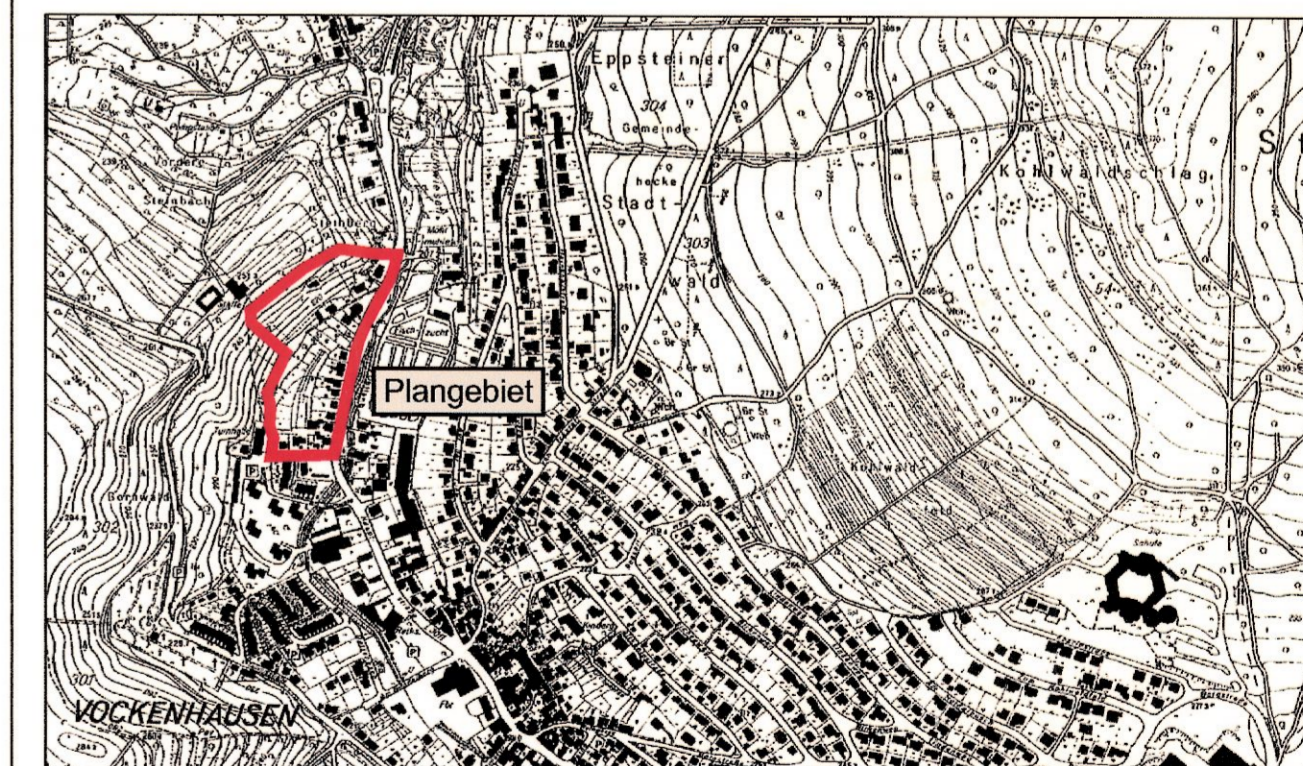
### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 07.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

08.02.2002  
Datum

Der Magistrat der  
Stadt EPPSTEIN  
Wolter  
Bürgermeister Unterschrift

### Übersichtsplan



planungsbüro  
für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan  
dipl.-ing. h. neumann  
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
tel.: 06071 / 49333  
fax: 06071 / 49359

J. Hoffmann

Stadt Eppstein  
Stadtteil Vockenhausen

Bebauungsplan  
"Jahnstraße-nordwestliche Hauptstraße"

Maßstab 1:1000 Entwurf: November 1999  
Auftrags-Nr.: P970032-P Geändert: Januar 2001