

STADT EPPSTEIN , STADTTEIL BREMTHAL

BEBAUUNGSPLAN "WOHN-/MISCHGEBIET UND S-BAHNHALTEPUNKT BREMTHAL"

TEXTTEIL

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne "Am Vogelgesang, 4. Änderung" und "Am Vogelgesang, 5. Änderung" in allen ihren Festsetzungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gebiet 1

1.1 Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoß zulässig.

1.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

1.3 Offene Bauweise

1.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Gebiet 2

2.1 Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,1

Die maximale Höhe der talseitigen Traufaußenwand beträgt 10 m, die maximale Gebäuhöhe beträgt 14 m.

Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Oberkante (Gehweg) der öffentlichen Verkehrsfläche der angrenzenden Park-Ride-Anlage.

2.3 Offene Bauweise

2.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist generell innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Gebiet 3

3.1 Allgemeines Wohngebiet

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

3.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Die maximale Höhe der talseitigen Außenwand (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche) beträgt 8 m über dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien festgesetzten Gelände.

3.3 Bauweise

Offene Bauweise; es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.4 Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3.5 Stellplätze und Garagen sind außer in der überbaubaren Grundstücksfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Tiefe von 16 m ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zulässig.

4. Gebiet 4

4.1 Allgemeines Wohngebiet

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

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8

Die maximale Höhe der talseitigen Außenwand (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche) beträgt 7 m über dem im Bebauungsplan durch Höhenlinien festgesetzten Gelände.

4.3 Bauweise

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

4.4 Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils 2 Wohnungen zu-lässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

4.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind außer in der überbaubaren Grundstücksfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe von höchstens 16 m, gemessen ab der jeweils nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie der Wiesenstraße, zulässig.

5. Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Für die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind ausschließlich die Arten Crataegus lasvigata "Paul's Scarlet" (Roldorn) oder Melus "Ely" (Cierapfel) zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 2,5 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpfälzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten.

6. Öffentliche Grünfläche - Naturdenkmal

Die Öffentliche Grünfläche – Naturdenkmal ist – soweit nicht bereits vorhanden – mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Die vorhandenen Strücker sind im Bestand zu erhalten. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sind unzulässig. Aufkommende Bäume und Strücker innerhalb der vorhandenen Ruderalflur sind zu entfernen.

7. Öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Strüchern

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Bäume und Strücker im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Laubbäume und Strücker (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu ersetzen. Wegelichen dürfen ausschließlich wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

8. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage / Spielplatz sind mindestens 80 % die Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 10 % dieser Fläche sind mit Strüchern der nachfolgenden Auswahlliste 1 zu bepflanzen, wobei im Bereich des geplanten Spielplatzes ausschließlich die besonders gekennzeichneten Arten verwendet werden dürfen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu ersetzen. Zusätzlich zu den zu erhaltenden Einzelbäumen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage / Spielplatz mindestens 10 standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu pflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpfälzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage / Spielplatz dürfen die Wege- und Platzflächen – mit Ausnahme erforderlicher Treppenanlagen – ausschließlich wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

Auswahlliste 1:

(X)	Acer campestre	–	Feld-Ahorn
(X)	Corpinus betulus	–	Hainbuche
	Cornus sanguinea	–	Gemeiner Hartriegel
	Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	–	Pflaflenhölchen
	Ligustrum vulgare	–	Wintgrüner Liguster
	Prunus avium	–	Vogel-Kirsche
(X)	Prunus padus	–	Trauben-Kirsche
	Prunus spinosa	–	Schlehe
	Rosa canina	–	Hunds-Rose
(X)	Salix caprea	–	Sal-Weide
	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	–	Roter Holunder
(X)	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
	Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball
	Chamaecyparis spec.	–	Scheinzypresse
(X)	Picea spec.	–	Fichte
	Taxus baccata	–	Gemeine Eibe
(X)	Tsuga canadensis	–	Kanadische Hemlockstanne

(X) = Im Bereich des Spielplatzes zu verwenden

9. Öffentliche Verkehrsfläche / Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Die öffentlichen Verkehrsflächen – Verkehrsgrün sind zu 80 % mit einer Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün zwischen der Bundesstraße – Be 455 und der Eisenbahntrasse ist darüber hinaus zu mindestens 75 % mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Strüchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) – soweit nicht bereits vorhanden – anzupflanzen. Die Gehölze sind im Bestand zu erhalten.

Darüber hinaus sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen – Verkehrsgrün mindestens 18 Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, dreimal verpfälzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

10. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölz Sukzession

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mit Ausnahme der Entfernung von aufkommenden Bäumen sind weitere Pflegemaßnahmen unzulässig.

11. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession

Die Fläche ist mittels der natürlichen Sukzession als Wald zu entwickeln. Jegliche Pflegemaßnahmen innerhalb der Entwicklungsphase sind unzulässig.

12. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Waldrand

Innerhalb dieser Flächen ist ein gestufter Waldrand aus Bäumen und Strüchern der nachfolgenden Auswahlliste 2 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind alle Arten zu verwenden. Der Bauman-teil darf 20 % nicht überschreiten.

Auswahlliste 2:

(B)	Acer campestre	–	Feld-Ahorn
(B)	Corpinus betulus	–	Hainbuche
(S)	Cornus sanguinea	–	Gemeiner Hartriegel
(S)	Corylus avellana	–	Waldhasel
(S)	Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
(S)	Euonymus europaeus	–	Pflaflenhölchen
(S)	Ligustrum vulgare	–	Gemeiner Liguster
(S)	Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
(B)	Prunus avium	–	Vogel-Kirsche
(S)	Prunus spinosa	–	Schlehe
(S)	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
(S)	Rosa canina	–	Hunds-Rose
(S)	Rubus fruticosus	–	Wilde Brombeere
(S)	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
(S)	Sambucus racemosa	–	Roter Holunder
(B)	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
(S)	Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
(S)	Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

13. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaufenflur

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche ist eine Hochstaufenflur durch eine Mahd im Abstand von 2 bis 3 Jahren zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Sonstige Pflegemaßnahmen sind unzulässig.

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

1. Zulässige Dachform

Flachdächer sind nicht zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf der maximale Versatz der Dachflächen 1,5 m nicht überschreiten. Ausnahme: wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

2. Zulässige Dachneigung

Mindestens 20° bis höchstens 40°. Ausnahme: wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

3. Zulässige Dacheindeckung in Gebiet 1, 3 und 4

Rote bis rotbraune Dachziegel oder –steine.

4. Zulässige Gestaltung der talseitigen Dachflächen in Gebiet 3 und 4

Zwerchhäuser sind unzulässig. Die Länge von Dachgauben darf insgesamt 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachfläche zwischen Traufhöhe und der Unterkante von Giebeln bzw. Einschnitten von Dachloggien muß eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen.

5. Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Wenigstens 20 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Strüchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Bauman-teil darf 15 % nicht überschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzunehmen ist. Pro Baugrundstück sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sowie zu erhaltende Einzelbäume sind hierauf anzurechnen.

6. Regenwassernutzung

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 ccm zur Sammlung von Niederschlagswasser von Dachflächen anzulegen.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Vorschlagslisten

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Strüchern werden insbesondere folgende Arten empfohlen:

Vorschlagsliste 1:

(B, S)	Acer campestre	–	Feld-Ahorn
(B)	Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
(B)	Betula pendula	–	Sand-Birke
(B, S)	Corpinus betulus	–	Hainbuche
(S)	Cornus sanguinea	–	Gemeiner Hartriegel
(S)	Corylus avellana	–	Waldhasel
(S)	Crataegus monogyna	–	Eingrifflicher Weißdorn
(S)	Euonymus europaeus	–	Pflaflenhölchen
(B)	Fraxinus excelsior	–	Gemeine Esche
(S)	Ligustrum vulgare	–	Gemeiner Liguster
(S)	Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
(B)	Prunus avium	–	Vogel-Kirsche
(B, S)	Prunus padus	–	Trauben-Kirsche
(S)	Prunus spinosa	–	Schlehe
(B)	Quercus petraea	–	Trauben-Eiche
(B)	Quercus robur	–	Stiel-Eiche
(S)	Rosa canina	–	Hunds-Rose
(S)	Salix caprea	–	Sal-Weide
(S)	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
(S)	Sambucus racemosa	–	Roter Holunder
(B, S)	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
(B)	Tilia cordata	–	Winter-Linde
(B)	Tilia platyphyllos	–	Sommer-Linde
(S)	Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
(S)	Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

(B) = Baum

(S) = Strauch

Für Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen werden insbesondere folgende Arten empfohlen:

Vorschlagsliste 2

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	–	Esche
Quercus petraea	–	Trauben-Eiche
Tilia cordata	–	Winter-Linde

2. Begrünte Bahnanlagen

Begrünte Bahnanlagen sollen zu mindestens 75 % mit standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und Strüchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste 1) – soweit nicht bereits vorhanden – bepflanzt werden.

3. Obstwiese

Innerhalb der Obstwiese soll eine Wiesenvegetation angelegt und als Extensivwiese erhalten werden. Pro angelegener 150 qm Wiesenfläche soll ein hochstammiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte angepflanzt und im Bestand erhalten werden.

4. Waldfäche innerhalb des Teilplanes B

Die aufzuforstende Waldfäche innerhalb des Teilplanes B soll als standortgerechte naturnahe Laubwaldgesellschaft entwickelt werden.

5. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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

6. Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher ist als

– 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen, Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen, und ähnlichen Räumen

– 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen

(Erlaß des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung betreffend Technische Baubestimmungen – DIN 4109 Ausgabe 1989 – vom 11.08.1995)

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudesseiten ist aufgrund der ermittelten Außenlärmpegel und je nach geplanter Nutzung der zugehörigen Räume im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis gemäß DIN 4109 erforderlich.

7. Anordnung schutzbedürftiger Wohnräume

Schutzbedürftige Räume (wie Wohn- und Schlafräume) sollten abseits der von Verkehrs-(Bahn-)lärm betroffenen Gebäudeseiten angeordnet werden.

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. 855, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

Der Bebauungsplan "Wohn-/Mischgebiet und S-Bahnhaltepunkt Bremthal" besteht aus dem Planbild und dem Textteil.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.1997

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.07.1998 bis 24.08.1998

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 25.06.1999

23. Juli 1999

Datum



Unterschrift

(Recht)

f. Stadtrat

Hoffmann

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplanes, bestehend aus Planbild und Textteil, wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.06.1999 bekanntgemacht.

26. Juni 1999

Datum



Unterschrift

Hoffmann

Bürgermeister

planungsbüro für städtebau

dipl.-ing. arch. j. bosan
dipl.-ing. h. neumann
dipl.-ing. e. boer

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

i.A. Hoffmann

Stadt Epstein, Stadtteil Bremthal

Bebauungsplan "Wohn-/Mischgebiet und S-Bahnhaltepunkt Bremthal" Textteil

Auftrags-Nr.: P 940003-B

Entwurf: Mai 1998

Geändert: Juni 1999