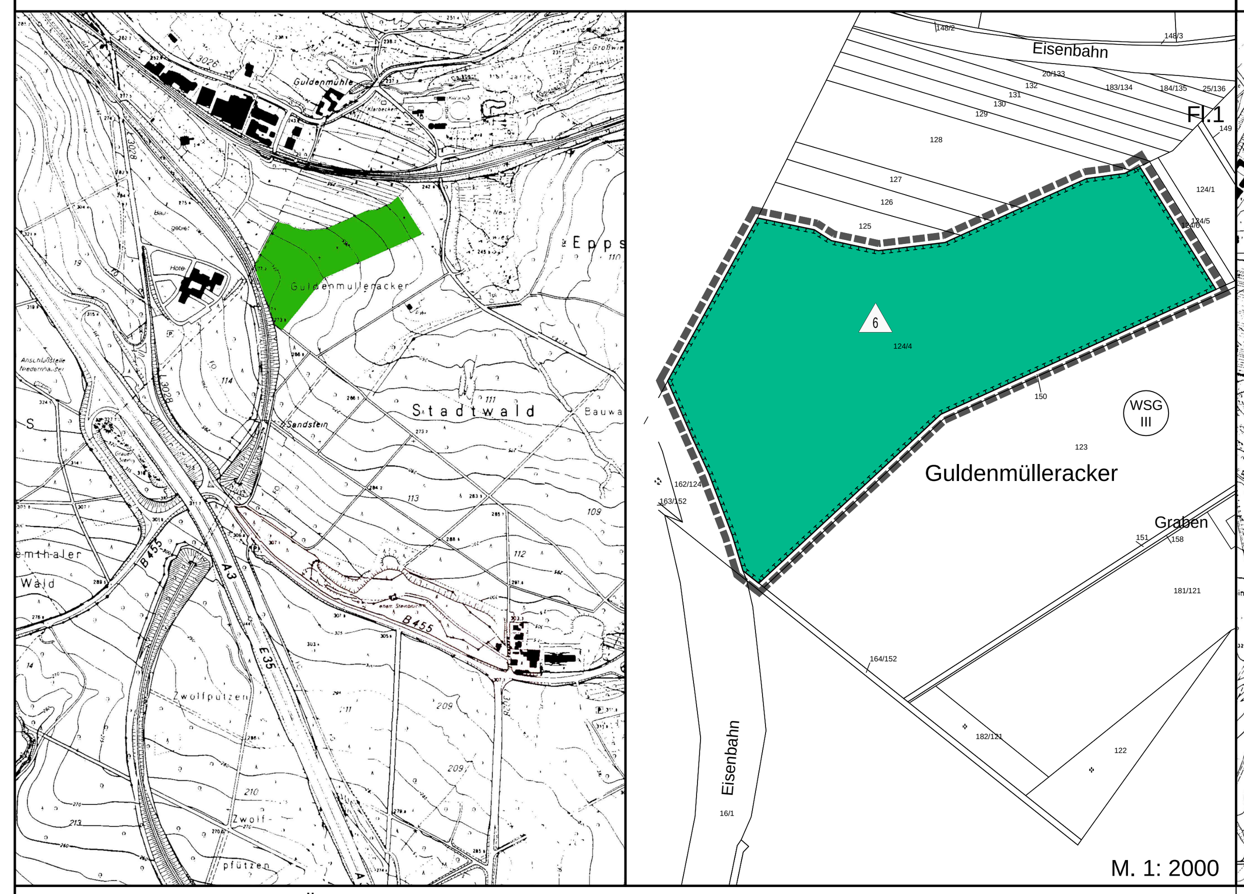
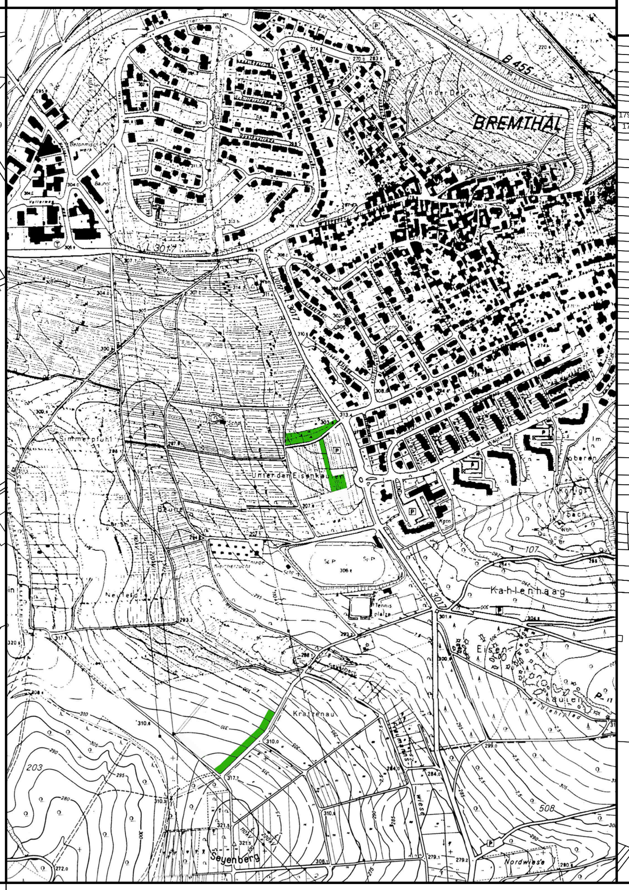
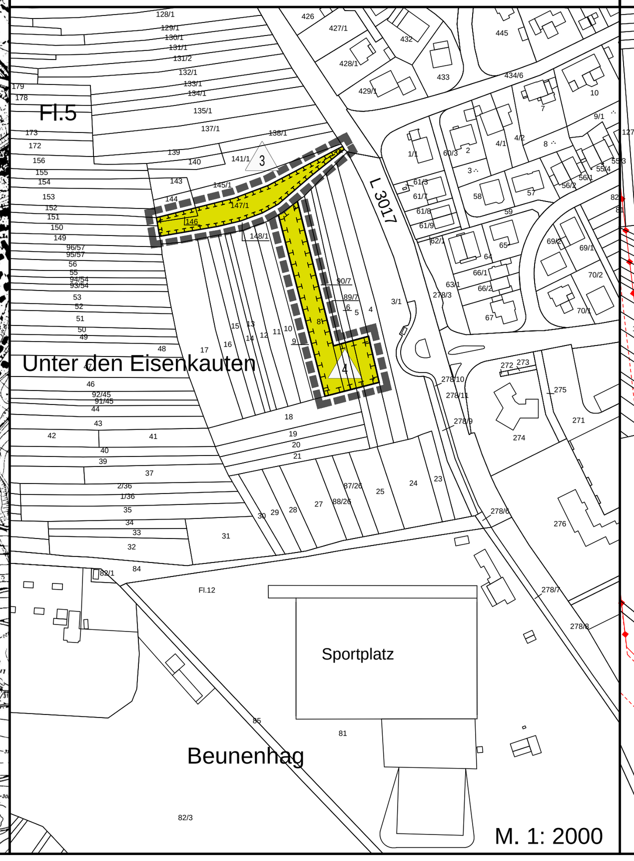
TEILGEBIET 2: AUSGLEICHSMASSNAHME WALD - GULDENMÜLLERACKER



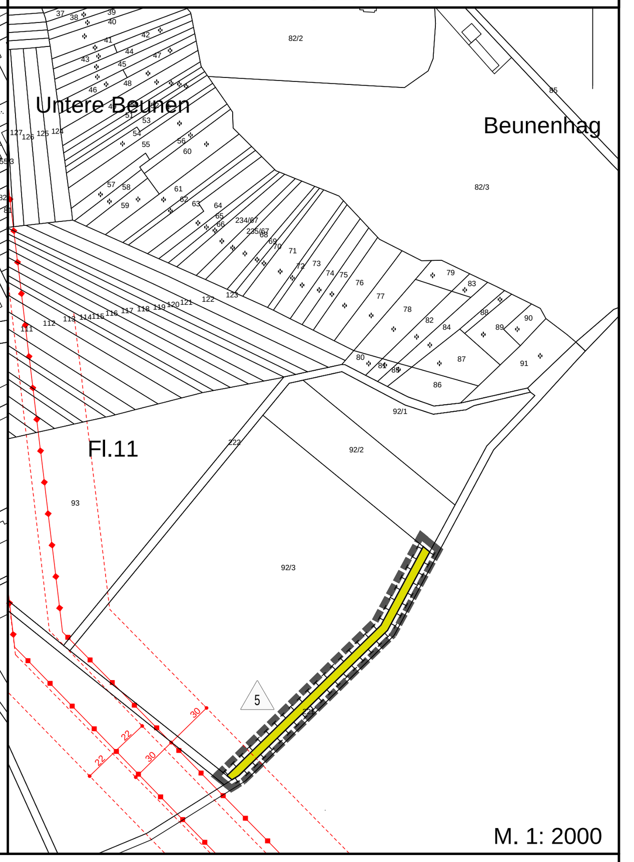
TEILGEBIET 3 UND TEILGEBIET 4:



TEILGEBIET 3: AUSGLEICHSMASSNAHME AM FESTPLATZ IN EPPSTEIN - BREMTHAL



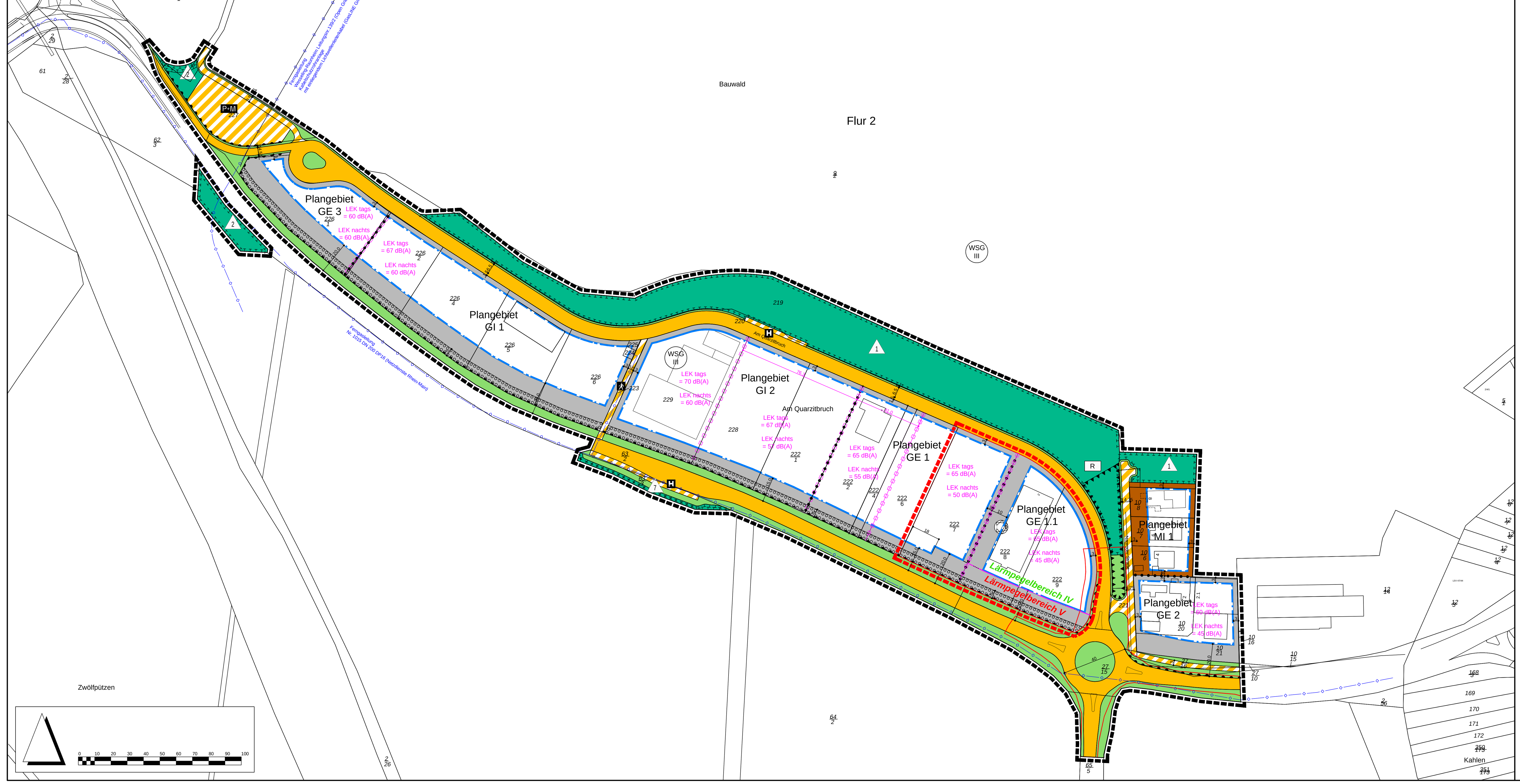
TEILGEBIET 4: AUSGLEICHSMASSNAHME IM SÜDLICHEN SEYENBACHTAL IN EPPSTEIN - BREMTHAL



GELTUNGSBEREICH 3. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET WEST AN DER B 455/A3 IN EPPSTEIN - BREMTHAL (EHEMALIGER QUARZITBRUCH)

NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET		PLANGEBIET		PLANGEBIET		PLANGEBIET	
Plangebiet MI 1		Plangebiet GI 1 - 2		Plangebiet GE 1 - 1.1 / GE 3		Plangebiet GE 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II	GI	III	GE	III	GE	III
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
0,4	0,8	0,6	-	0,6	-	0,6	-
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE	BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE	BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE	BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
o.	GH = max.12,00m über OK Gelände	a	GH = max.14,00m über OK Gelände	a	GH = max.14,00m über OK Gelände	o.	GH = max.12,00m über OK Gelände



ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- 0.1 Flurnummer (Flur 2)
- 0.2 Flurstücksgrenze
- 0.3 Flurstücksnummer (229)
- 0.4 Gebäude
- 0.5 Grundstücksgrenzen geplant

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der externen Ausgleichsflächen

1.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung

2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebieten nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Bezeichnung des Plangebietes z.B. Plangebiet G1

2.2 Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Arten und Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

3.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen

3.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Plangebiet GE 1 sind unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Plangebiet GE 1.1 sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Plangebiet GE 2 sind unzulässig:
- Tankstellen

Im Plangebebiet GE 3 sind unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Im Plangebiet GI 1 und GI 2 sind unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3.4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
Innerhalb des Baugebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Warensortimenten unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Haushaltswaren
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-,Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Zooartikel
- (Schnitt-) blumen

4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)

4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,6

4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B. GFZ = 0,8

4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO) z.B. maximale Geschosszahl III

5. Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

5.1 Definition der Bezugspunkte für die zulässigen Höhen Höhen baulicher Anlagen

5.1.1 Definition des unteren Bezugspunktes (über OK Gelände)

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des nach der Erschließungsmaßnahme hergestellten Geländes im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend.

5.2 Gebäudehöhe

5.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe über OK VKF z.B. Gebäudehöhe = 14,00 m (GH = max.14,00m über OK Gelände)

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Unterer Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

5.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlagen sowie Abgasschornsteine werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

6.1 Bauweise (siehe auch Nutzungsschablone)

6.1.1 Offene Bauweise (o.)

6.1.2 Abweichende Bauweise (a)
Zulässig sind offene Bauweisen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, die Längen der Hausformen dürfen jedoch 50 m überschreiten.

6.2 Baugrenze

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

7.2 Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenbegrenzungslinien

8.2 Straßenverkehrsflächen

8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)

8.3.2 Fuß-/Radweg

8.3.3 Bushaltestelle

8.3.4 P+M - Parkplatz

8.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Verkehrsbegleitgrün

10. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

10.1 Flächen für die Forstwirtschaft

10.2 Flächen für die Landwirtschaft

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , § 1a Nr. 3, § 9 Nr. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

11.1.1.1 Anlage eines Waldrandsaumes (1)

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzten. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Herstellung eines zeitnahen Sichtschutzes ist eine temporäre Begrünung der Böschung mit schnellwachsenden Gehölzen (z.B. Pappeln), in Abstimmung mit der Forstbehörde, anzulegen. Die Bäume sind sukzessive zu entfernen, sobald die anderen Gehölze die entsprechende Höhe erreicht haben.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten und alle 3 - 6 Jahre zu pflegen (kräftiges auslichten).

Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Sie sind in mehrjährigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

11.1.1.2 Anlage Waldfläche (2)

Rückbau der vorhandenen Straßenbefestigung mit Anlage einer Waldinitialpflanzung.

11.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im städtischen Eigentum befindliche Flächen als Sammelausgleichsflächen den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Forstflächen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugeordnet:

11.1.2.1 Anlage eines Feldgehölzes, Entwicklung von Krautstreifen in den Randbereichen und Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Weges (3)

Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Gehölzen in einem Abstand von 1,50 m. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppe von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Entlang des Weges sind mind. 6 Einzelbäume zur Kennzeichnung des Wegeverlaufes zu pflanzen. Dabei ist eine Art gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 1

Bäume:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Ouercus robur
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Obstbäume	
(jedoch keine Walnussbäume)	

Sträucher:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Bluthartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuss	- Corylus avellana
Zweigriffl. Weißdorn	- Crataegus laevigata
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Hundsrose	- Rosa canina
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

11.1.2.2 Anlage eines Feldgehölzes und Entwicklung eines mind. 1 m breiten Krautsreifens in den Randbereichen (4)

Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Gehölzen in einem Abstand von 1,50 m. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

11.1.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Weges und Entwicklung eines Feldrains (5)

Entlang des Weges sind mind. 7 Einzelbäume zur Kennzeichnung des Wegeverlaufes zu pflanzen. Dabei ist eine Art gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Die genauen Standorte werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endhöhe von max. 4 m erreichen. Die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten. Entwicklung eines Feldrains durch naturnahe Grünlandeinsaat. Zur Vermeidung der Verbuschung ist die Fläche alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

11.1.2.4 Waldentwicklung (6)

Waldentwicklung durch Aufforstung mit autochthonen Gehölzen des Flattergras - Buchenwaldes nach forstlichem Standard mit fünfjähriger Entwicklungspflege. Die Flächen sind als Naturwald ohne Holzentnahme zu entwickeln. Zur Sicherung der artspezifischen Kompensation sind Hainbuchen, Feldahorn und Rotbuchen zu pflanzen.

11.1.2.5 Anlage eines Waldsaumes (7)
Im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzten. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

11.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

11.2.1 Anlage einer Randeingrünung

Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind ca. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege ist erforderlich. Zu verwenden sind die Pflanzen gemäß Pflanzliste 2. Sträucher sind in der Qualität 2 x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu verwenden. Bäume sind in der Qualität "Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm" zu liefern.

Die Randbereiche sind in einer Breite von ca. 1 m von der Bepflanzung auszunehmen und als Krautsaum zu entwickeln. Durch regelmäßige Mahd 1 x jährlich ist die Verbuschung der Fläche zu verhindern.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste 2:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina u. ssp.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

11.3 Begrünung von Gewerbegrundstücken

Unbebaute Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Pro 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Innerhalb von Parkplatzflächen sind, je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² bzw. 12 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Die Bäume sind in einer Qualität von mind. 3 x v., Stu 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen:

Pflanzliste 3:

Große Bäume (Bäume 1. Ordnung):

Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Esche	Fraxinus excelsior und Sorten
Eiche	Quercus in Arten und Sorten
Winterlinde	Tilia cordata und Sorten

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Rote Rosskastanie	Aesculus carnea und Sorten
Hainbuche	Carpinus betulus und Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Linde	Tilia in Arten und Sorten

11.4 Fassadenbegrünung

An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer 10 m ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen. Je nach Standort (Besonnung, Schatten) und Höhe der zu begrünenden Wände sind folgende Arten einzusetzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Pflanzliste 4:

Efeu	- Hedera helix
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Waldrebe	- Clematis vitalba
Bergrebe	- Clematis montana
Wein	- Vitis vinifera
Pfeifenwind	- Aristolochia durior
Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Kletter-Knöterich	- Polygonum aubertii
Blauregen	- Wisteria sinensis
Winterjasmin	- Jasminum nudiflorum
Kletterrosen	- Rosa hybr.

11.5 Artspezifische Kompensationsmaßnahmen
Für einige Tierarten sind im Vorfeld zum Eingriff folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen deren genauer Standort im Zuge der Ausführung mit den zuständigen Behörden festzulegen ist:

- Anbringen von 15 Fledermauskästen
- Anpflanzen von Hainbuchen und Feldahorn in der Aufforstungsfläche
- Anlage eines Tümpels
- Initialpflanzung am Waldrand mit Mädesüß und verschiedenen Veilchenarten

12. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

12.1 Elektrizität
Zweckbestimmung:Trafostation

Standort wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt

12.2 Abwasser

12.2.1 Niederschlagswasser (R)
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

12.2.2 Versickerung Niederschlagswasser

Im Verfüllungsbereichs des Quarzitbruchs (Homogenbereich B) sind lastunabhängige Sackungen bei der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen nicht auszuschließen. Alle Erdplanis sind intensiv nachzuverdichten. Die oberflächennah anstehenden Böden sind aufweichungsgefährdet, weshalb das Niederschlagswasser (z.B. durch Anlage geneigter Erdplani oder Einleitung in die Regenabwasserkanalisation) abzuführen ist.

13. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

13.1 Oberirdische Telekommunikations- und Stromleitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

14. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)

14.1 Bevorratungsfläche für Lärmschutzwall

14.2 Gebiete mit Ausweisung von Emmissionskontingenten

14.2.1 Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichen Emissionskontingenten

14.2.2 Zulässiges Emissionskontingent tagsüber (LEK tags = 70 dB(A))

14.2.3 Zulässiges Emissionskontingent nachtsüber (LEK nachts = 60 dB(A))

15. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltseinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)

15.1 Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

15.1.1 Lämpegelbereich IV
erford. R´w,res des Außenbauteils in dB = 40

15.1.2 Lämpegelbereich V
erford. R´w,res des Außenbauteils in dB = 45

15.1.3 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) sind zum Schutz von Aufenthalts- und Büroräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

15.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet GE 1.1 sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

Entlang der westlichen Baugrenze des Plangebietes GE 1.1 dürfen für Betriebswohnungen keine öffenbaren Fensteranlagen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer/Kinderzimmer/Wohnzimmer) angeordnet werden.

Ebenfalls sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (Abschirmungen) im Verlauf der westlichen Gebäudeseite für angelegte Terrassen/ Loggien/Balkone etc., die im Sinne eines „Außenwohnbereiches" einzustufen sind, vorzusehen (z.B. wintergartenähnliche Verglasungen gegenüber Schalleinträge aus dem westlichen Gewerbegebiet).

Tabelle 8, DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1)] und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9, DIN 4109

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachneigung und Dachform

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt:

- im Mischgebiet: 30°- 45°
- in den Gewerbe- und Industriegebieten: 0°-25°.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Anbauten oder Garagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserschutzgebiet (WSG III)
Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III, Tiefbrunnen III Bremthal. Die Auflagen der diesbezüglichen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gashochdruckleitung
Die Lage der unterirdischen Gashochdruckleitungen Nr. 1015 DN 200 DP16 (Netzdienste Rhein-Main (Mainova)) und der Ferngasleitung Wesseling-Raunheim Leitungsnr.139/2 (Open Grid Europe GmbH) wurde nachrichtlich aus den Bestandsplänen übernommen. Im Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 139/2 verläuft eine Kabelschutzrohranlage der GasLine GmbH & Co.KG mit einliegendem Lichtwellenleiterkabel. Zu Beginn von Planungen und Baumaßnahmen ist die genaue Lage der Leitungen vor Ort festzustellen. Die Schutzmaßnahmen der Leitungsträger (NRM und Open Grid Europe GmbH) sind zu beachten und mit den Trägern abzustimmen.

Hochspannungsfreileitung
Die Lage der 110-/380 kV - Hochspannungsfreileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH wurde nachrichtlich aus Bestandsplänen übernommen. Die Schutzmaßnahmen des Leitungsträgers (RWE) sind zu beachten.

Geltungsbereich für die Genehmigungsplanung der Kreisverkehrsanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Kernbohrung mit Fund von Hausmüllresten

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 08.08.2017 (BGBl. I S. 3370).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. I, S. 211).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Neufassung durch Bekanntgabe vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Wasserschutz (§ 42 HWG)
Bei Neu- und Umbauten wird die Errichtung von Zisternen für das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Regenwasser empfohlen. Das Fassungsvermögen soll 25 l / m² projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen reduziert werden.

Dachbegrünung
Zur Reduzierung der Regenabwassermenge und ökologischen Aufwertung wird die Anlage von Dachbegrünungen empfohlen.

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz
Die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, ist frühzeitig in die Bauvorhaben einzubinden. Ein bodenschutzrechtliches Verfahren erfolgt parallel zum baurechtlichen Verfahren.

Baugrund
Im Plangebiet wurde in den setzungs-/sackungsaktiven (aufgefüllten) Bereichen im Jahr 2012 eine Baugrundverbesserung mittels dynamischer Intensivverdichtung (DYNIV) ausgeführt. Die Arbeiten sind im Schlussbericht der Fa. DYNIV GmbH, Stuttgart, vom 27.03.2013 dokumentiert. Für die Dimensionierung und Wahl der Baugründung wird auf die Untersuchung sowie auf die Stellungnahme der Geotechnik Gündling GmbH vom 27.05.2015 verwiesen.

Im Bereich der Fundstelle mit Hausmüllresten sollen bei Anlage eines Park- oder Lagerplatzes die Oberflächen versickerungsundurchlässig ausgebildet werden.

Artenschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob die Realisierung des Bauvorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des Naturschutzgesetzes verstößt.

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 15.1 und Nr. 15.2, sowie die in den Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften 4109 werden zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Stadt Eppstein zur jedermanns Einsicht bereit gehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten-Versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.07.2015.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am 23.07.2015.

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2015 bis 11.09.2015.

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 16.07.2015, nach Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am 23.07.2015, in der Zeit vom 03.08.2015 bis 11.09.2015.

Beteiligung der Behörden am Planverfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2016 bis 02.09.2016.

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund des Stadtverordneten - Beschlusses vom 07.07.2016, nach Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am 14.07.2016, in der Zeit vom 25.07.2016 bis 02.09.2016.

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Stadtverordneten - Versammlung vom 14.09.2017.

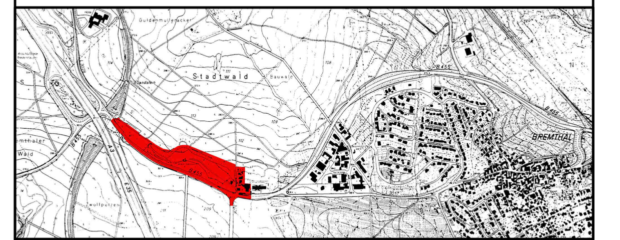
ausgefertigt Eppstein, den ....

Simon Bürgermeister

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) durch Veröffentlichung in der Eppsteiner Zeitung am ....

ausgefertigt Eppstein, den ....

Simon Bürgermeister



STADT EPPSTEIN

STADTTEIL BREMTHAL

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"3. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET WEST AN DER B 455 / A 3"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 1.000	AZ. S 661 / 15 — S661/Zeich/04 Anzeige/ S661 Gewerbegebiet West rec05
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANFERTIGSTELLUNG**
28.05.2015	UH	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
30.05.2016	RA	Nutzungsänderung Betriebswohnungen
03.11.2016	RA	Beschlüsse TÖB eingearbeitet
24.05.2017	UH	Beschlüsse TÖB eingearbeitet
18.09.2017	RA	Rechtsgrundlagen /Verfahrensvermerke

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de