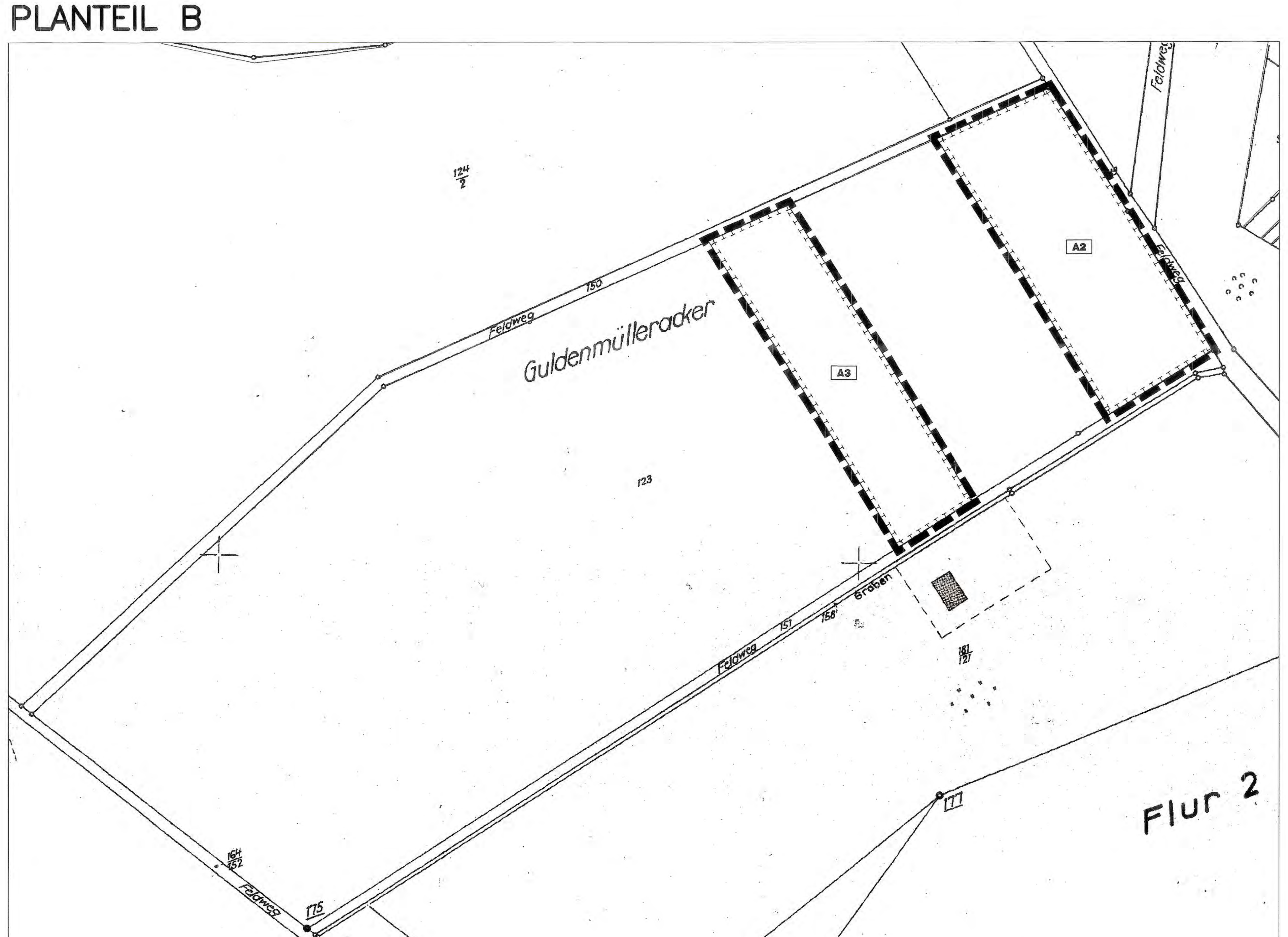
EPPSTEIN – BREMTHAL

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER GULDENMÜHLE – 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

PLANTEIL A

PLANTEIL B



LEGENDE

GE3	
0,8	(1,6)
II	o
FH=max. 11,5 m TH=max. 6,0 m	

- GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- 0,8 — MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- (0,6) — MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
- FH — MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)
- TH — MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEWERBEGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- WIRTSCHAFTSWEG
- FUSSWEG
- F+R — FUSS- UND RADWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- ABWASSER / REGENRÜCKHALTEBECKEN
- GASSTATION
- TRAFOSTATION

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG:

- GK — GRAS-/KRAUTSAUM

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
  - A1 — AUSGLEICHSFLÄCHE 1 (Zweckbestimmung: Ruderalflur)
  - A2 — AUSGLEICHSFLÄCHE 2 (Zweckbestimmung: Grünland extensiv)
  - A3 — AUSGLEICHSFLÄCHE 3 (Zweckbestimmung: Grünland extensiv)

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- LEITUNGSRECHT

ZWECKBESTIMMUNG:

- LR1 — ZUGUNSTEN DER WASSERWIRTSCHAFT
- LR2 — ZUGUNSTEN DER WASSERWIRTSCHAFT + GASVERSORGUNG

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 132 — FLURSTÜCKSNUMMER
- GASVERSORGUNGSLEITUNG

SONSTIGE DARSTELLUNG

- SICHTDREIECK

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

- Die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen und die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenso ausgeschlossen wie alle Betriebe, die überwiegend dem Einzelhandel dienen (§ 1 (6) BauNVO).
- Nutzungen i.S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO nur in den Obergeschossen zulässig, jedoch maximal 1 Wohneinheit je Gewerbebetrieb.
- Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Windkraft sind gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind Maximalwerte. Sie beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Hauptgebäudes.
- Die Fußbodenoberkante (FOK EG) darf max. 1,00 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück sind von der Erschließungsstraße nur eine Zufahrt mit max. 8.00 m oder zwei Zufahrten mit insgesamt 10,00 m Breite zulässig.
- Die zeichnerisch festgelegten Parkierungsflächen im Straßenraum gelten nicht im Bereich von Grundstückszufahrten.
- Bei dem Verkehrsgrün (VG) ist die Bepflanzung auf eine Höhe von max. 0,70 m über OK Straße zu begrenzen.

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 (1a) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten privaten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

GEWERBEGEBIET 1	22,2 %
GEWERBEGEBIET 2	19,7 %
GEWERBEGEBIET 3	19,4 %
GEWERBEGEBIET 4	29,2 %
SONSTIGE FLÄCHEN	1,2 %

6. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 6 (4) BNatSchG

- Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzung des Baugrundstückes folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu schützen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Punkt **A.7.1 - 7.6** in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetations- oder Ausgleichsflächen wieder zu verwenden.
- Die entlang der L 3026 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind als vierreihige Baum-/Strauchhecke mit Heistern (Anteil 20 %) gemäß Punkt **A.7.3** und Sträuchern (Anteil 80 %) gemäß Punkt **A.7.4** im Raster von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die im Plan als **GK** festgesetzten Flächen sind mit einer krautreichen Grasermischung als Saumbiotop zu entwickeln, einmal jährlich nach der Blüte zu mähen, das Mähgut auszuräumen und einer Verwertung zuzuführen.
- Die im Plan als **A 1** festgesetzte Ruderalflur ist durch eine regelmäßige Mulchmahd alle 2 - 3 Jahre in ihrem Bestand zu erhalten sowie nach Nordwesten und Osten zu erweitern.
- Die in der Planurkunde **PLANTEIL B** festgesetzte Ausgleichsfläche GULDENMÜLLERACKER in der Gemarkung BREMTHAL, Flur 1, Flurstück 123, ist entsprechend den nachstehenden Festsetzungen als extensive krautreiche Wiese anzulegen, durch extensive Bewirtschaftung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

Anlage und Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche GULDENMÜLLERACKER:

Die im Planteil B als **A 2 + A 3** dargestellten Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung EXTENSIVES GRÜNLAND sind mit einer krautreichen Wiesenmischung anzusäen. Zur Erhöhung des Kräuteranteils ist die Wiese jährlich zweimal zu mähen und das Mähgut einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie eine Bewei- dung der Fläche ist unzulässig.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind unter Verwendung von Heistern gemäß Punkt **A.7.3** und Sträuchern gemäß Punkt **A.7.4** im Raster von 1,20 x 1,20 m zu bepflanzen, zu schützen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und standortgerecht zu entwickeln.
- Die im Plan als zu pflanzend festgesetzten Einzelbäume sind mit einer Abweichung von 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, mit Gehölzen einzugrünen und durch Pflanzstreifen mit Einzelbäumen gemäß Punkt **A.7.1** nach jedem 6. Stellplatz zu gliedern.
- Fensterlose Außenwandflächen über 100 m² sind mit Kletterpflanzen oder Rankpflanzen gemäß Punkt **A.7.6** zu begrünen.
- Geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20° und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Je angefangene 600 m² Grundstücksgröße ist mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Punkt **A 7.1 + 7.2** zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

3 x v.	- 3 x verpflanzt
200/250	- Gehölzgrößen in Zentimeter
m.B.	- mit Ballen
m.Tb.	- mit Topfballen
1 St./ m²	- Anzahl der Pflanzen pro m²
2 St./ m	- Anzahl Heckenpflanzen pro m

7.1 EINZEL + STRASSENBÄUME

Mindestgröße	**- Hochstamm 3 x v. 16/18**
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetschge, Mirabelle, Quitte + Walnuss
etc.	

7.2 EINGRÜNUNG - BAUMARTEN

Mindestgröße	**- Heister 2 x v. 200/250**
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

7.3 EINGRÜNUNG - HEISTER

Mindestgröße	**- Heister 1 x v. 70/90**
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
etc.	

7.4 EINGRÜNUNG - STRAUCHARTEN

Mindestgröße	**- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90, 1 St./1,5 m²**
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Heckenrose
Salix aurita	- Ohrweide
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
etc.	

7.5 HECKENPFLANZEN

Mindestgröße	**- 2 x v. 80/100, 2 St./m**
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum i.S.	- Ligusterarten
Taxus baccata	- Eibe
etc.	

7.6 KLETTERPFLANZEN

Mindestgröße	**- 2 x v. m.B. oder m.Tb.**
Clematis mont. Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen
etc.	

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 3° oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von über 10° zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheindeckung eines Baukörpers bzw. einer Baukörpergruppe müssen einheitlich ausgebildet werden.
- Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur Materialien in den Farben zinkgrau, anthrazit und rotbraun sowie rote Tonziegel verwendet werden. Die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
- Geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20° und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Baukörper und Fassaden

- Eine vertikale Gliederung der Baukörper muss im Abstand von mindestens 12 m z.B. durch Vorbauten, Versprünge, Fassadenversatz, Öffnungen, Glasbänder, Materialwechsel etc. erfolgen.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein sowie Verkleidungen aus Holz oder Metall zu verwenden.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten, ausgenommen Solarfassaden.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß oder Volltonfarben, ausgenommen Fenster + Türen.

2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof, Lager, Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt **A.7.2 - 7.5** einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Zur Gestaltung der Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen etc. sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorschriften andere Beläge gefordert werden.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind max. 2,00 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Punkt **A.7.6** vollflächig zu begrünen.

4. WERBEANLAGEN § 13 HBO

- Alle Werbeanlagen über 0,6 m² Fläche bedürfen der Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des MAIN-TAUNUS-KREISES.
- Werbeanlagen müssen sich in Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.
- Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden und ist zum Schutz der Nachtfauna auf die Betriebszeit zu beschränken.

5. ERDAUSHUB

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gemäß § 87 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Diese Festsetzung ist bei der Erschließungsplanung durch eine entsprechende Höhenlage der Straße zu berücksichtigen.

6. REGENRÜCKHALTUNG

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen auf den Grundstücken unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb der Gebäude zu errichten. Zur Nutzung des Brauchwassers sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m³ beträgt. Zusätzlich zum Mindestinhalt des Brauchwasserspeichers müssen die Zisternen ein Rückhaltevolumen von mind. 15 l/m² Dachfläche, bei begrünten Dächern von 10 l/m² Dachfläche aufweisen. Der Notüberlauf ist auf max. 0,5 l/s je Grundstück zu begrenzen und an den Regenwasserkanal der Ortskanalisation anzuschließen.

7. AUFLAGEN ZUR SICHERUNG DES EISENBAHNBETRIEBES

- Bei der Planung von beleuchteten Anlagen und Einrichtungen in der Nähe der Bahnstrecke wie die Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtreklame etc. ist zu gewährleisten, dass Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen und die Signalbilder einwandfrei zu erkennen sind.

8. ENTWÄSSERUNG

- Zur Vermeidung einer Schadstoffbelastung des Oberflächenwassers sind die Hofflächen über einen Koaleszenzabscheider zu entwässern.

C. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt EPPSTEIN oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des MAIN-TAUNUS-KREISES erfolgen.

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. FREIANLAGEN

- Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. IMMISSIONEN DURCH KLÄRANLAGE

- Aufgrund der benachbarten Kläranlage können zeitweise Geruchsemissionen auftreten.

5. IMMISSIONEN DURCH BAHNLINIE

- Durch den Eisenbahnbetrieb auf der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnlinie können Immissionen wie Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc entstehen. In diesem Zusammenhang ist in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.
- Lärmemissionen ergeben sich bei Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper durch die Gleisbaumaschinen und den Einsatz von Typhonen oder Signalhörnern zur Warnung des Personals.

6. PFLANZUNGEN ENTLANG DER BAHNLINIE

- Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Bahnlinie dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze wie z.B. Pappeln sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe so zu wählen, dass umstürzende Bäume nicht auf den Bahnkörper fallen können.

7. TRINKWASSERSCHUTZ

- Die sich aus der GWS Zone III ergebenden Restriktionen sind bei der Bebauung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

8. GASLEITUNGEN

- Eine Verlegung der Gas-Hochdruckleitung ist bei Bedarf rechtzeitig mit der MAINOVA-AG abzustimmen.

9. BELEUCHTUNG

- Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die L 3026 ist ausreichend zu beleuchten.

10. LÖSCHWASSER

- Die Gemeinde Niedernhausen stellt im Bedarfsfall das Löschwasser zur Verfügung.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 858).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.1996, zuletzt geändert am 23.12.1997 (GVBl. I S. 344).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).

VERFAHRENSVERMERKE

1. BESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt EPPSTEIN hat am 27.04.2000 gem. § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes SÜDLICH DER GULDENMÜHLE in EPPSTEIN-BREMTHAL beschlossen.

2. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND GLEICHZEITIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2000 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die gleichzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.06.2000 bis einschließlich 31.07.2000 zu jedermanns Einsicht. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 09.06.2000 gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 30.06.2000 bis 31.07.2000 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt.

3. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2000 alle vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (1) BauGB geprüft.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2000 diesen Bebauungsplan gem. § 51 HGO und § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

EPPSTEIN, den 28. Nov. 2000

Der Magistrat
HOFMANN
Bürgermeister

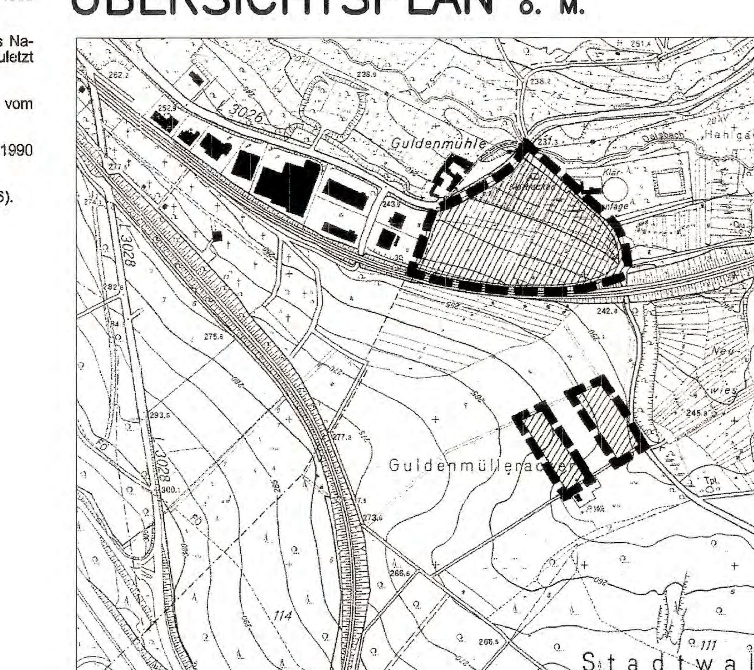
6. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.12.00 mit dem Hinweis auf den Ort an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurde der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt.

EPPSTEIN, den 14. Dez. 2000

Der Magistrat
HOFMANN
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



EPPSTEIN – BREMTHAL

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER GULDENMÜHLE–1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT–NR.	:	37.29
	PLAN–NR.	:	(CAD) 02
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	MASSTAB	:	M. 1:1.000
	DATUM	:	13.09.2000
	GRÖSSE	:	120x72
GP	BEARBEITER	:	MM/HM

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV–FREYTAG–STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05