

# STADT EPPSTEIN, STADTTEIL EPPSTEIN BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ALTER WELLBACHWEG"



Dieser Bebauungsplan mit Landschaftsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Gebiet zwischen Rosserstraße und Mendelsonstraße“ in all seinen Festsetzungen.

## I Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 1. Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg darf nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

### 2. Private Grünfläche - Garten

Je Gartengrundstück ist eine Gartenlaube bis zu 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum inklusive Vordach oder überdachten Terrasse zulässig. Darüber hinaus sind jegliche Flächenversiegelungen innerhalb der Gartengrundstücke unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Es sind nur Gebäude ohne Feuerstufen und Abort zulässig. Je Gartengrundstück wird eine Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Parallel zur Parzelle des Wellbaches ist in einer Breite von 10,0 m jegliche Anwendung von mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Zusätzlich hierzu ist jeweils eine Außenwand der Gartenhütte vollständig mit Rank- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Auswahlliste I zu begrünen.

#### Auswahlliste I

Clematis	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	- Kletterwein

### 3. Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 5 m eine mindestens dreireihige und bei einer Breite von 3 m eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung aus nachfolgender Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei darunterliegenden Pflanzbreiten ist eine einreihige Anpflanzung vorzunehmen. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzabstand darf dabei 1,0 m nicht überschreiten.

#### Auswahlliste II

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Walnuss
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
Salix alba	- Silber-Weide
Salix fragilis	- Bruch-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

### 4. Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind Einzelbäume der nachfolgenden Auswahlliste III innerhalb der privaten Grünfläche - Garten anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt), mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Von den dargestellten Pflanzstandorten kann bis zu 2,0 m parallel zur Wegefläche sowie zur Fläche für die Wasserwirtschaft abgewichen werden.

#### Auswahlliste III:

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche

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

### 1. Gestaltung

Gebäude sind in Holz oder nur mit Farbstrichen in natürlichen Holzfarbtönen herzustellen.

### 2. Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Gärten sind nur Maschendrahtzäune und Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhen von 1,5 m zulässig. Die Maschendrahtzäune sind nur mit Punktfundamenten herzustellen.

## III Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1992

### 2. Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.10.1997 bis 06.11.1997

### 3. Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 03.07.1998

17. Sep. 1998

Datum

Holmann  
Bürgermeister  
Unterschrift (Reus)  
1. Stadtrat

### 4. 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.

Der Landrat des  
Main-Taunus-Kreises  
Katasteramt  
Im Auftrag

4.9.1998  
Datum  
Unterschrift

### 5. Bekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 2. Nov. 1998 örtlich bekanntgemacht.

07. Dez. 1998

Datum

Unterschrift  
(Holmann)  
Bürgermeister

## 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 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Gräben
- Private Grünfläche - Garten
- Öffentliche Grünfläche - Gehölzbestand
- Fläche für Anpflanzungen
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppstein
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Eingemessene Graben- bzw. Wegefläche
- Bestehendes Gebäude
- Leitungstrasse der Main-Kraftwerke AG

### Hinweise

## Hinweise und Empfehlungen

### Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt, so sind diese gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### Verbote des § 70 Hessisches Wassergesetz

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 des Hessischen Wassergesetzes ist die Errichtung von Gartenlauben und Zäunen im Uferbereich unzulässig.

### Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das auf die Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Gartenfläche zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne sollte auf dem Gartengelände versickert werden.

### Schutz von Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Mindestabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

### Einfriedigungen

Bei der Verwendung von Maschendrahtzäunen sind ausschließlich großmaschige Zäune zu verwenden. Des Weiteren sollte der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante mindestens 15 cm betragen.

### Anpflanzung von Obstbäumen

Es wird empfohlen, je Garten einen einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

### Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Beginn der Bauausführung haben sich die Bauausführenden über die genaue Lage bei der BZN (Baubezirksnetz) 60, Sulzbacher Straße 100 in 65760 Eschborn (Tel.-Nr.: 06196-91-4834) zu informieren.

### Gehölzsicherung

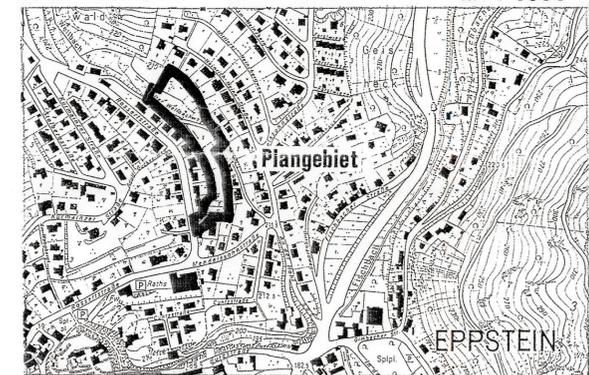
Bei Baumaßnahmen sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

### Leitungen der Main-Kraftwerke AG

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung die beauftragten Baufirmen verpflichtet, die Bestandspläne der Main-Kraftwerke AG einzusehen und zu berücksichtigen.

## Übersichtsplan

M. 1:5000



<b>PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU</b> DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN</b> IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333	<b>STADT EPPSTEIN STADTTEIL EPPSTEIN</b>		
	<b>BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "ALTER WELLBACHWEG"</b>		
MASSTAB AUFTRAGS-NR.	1:1000 44-B-69	ENTWURF GEÄNDERT	MAI 1995 JUNI 1998