

NUTZUNGSSCHABLONE

PLANGEBIETE MI 5A		PLANGEBIETE MI 5B UND 5C	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II	MI	II
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
0,35	0,70	0,35	0,70
BAUWEISE		BAUWEISE	
O.	ED	O.	ED
HÖHENLAGE EG	TRAUFHOHE	HÖHENLAGE EG	TRAUFHOHE
EHmin 176,55 m ü. N.N.	THmax 183,50 m ü. N.N.	EHmin 176,55 m ü. N.N.	THmax 186,50 m ü. N.N.
NEIGUNG	NEIGUNG	NEIGUNG	NEIGUNG
30° - 45°		5° - 15°	

ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

	0.1 Flurstücksnummer		0.4 Kanaldeckel
	0.2 Flurstücksgrenze		0.5 Hydrant
	0.3 Gebäude Bestand		0.6 Gasschieber
	0.4 Böschung Bestand		0.7 Wasserschieber
	0.5 Höhenlinien Bestand		0.8 Einzelbaum Bestand
	0.6 Höhenpunkte Bestand		0.9 Gehölzfläche Bestand

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes
- Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bezeichnung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen z.B.: MI 5A
- Abgrenzung von Plangebiet unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen, Bauweisen oder Höhen baulicher Anlagen

MI

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Unzulässig, auch ausnahmsweise, sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- 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) GRZ = 0,35

4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) GFZ = 0,70

4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: Geschosszahl II

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

5.1 Offene Bauweise

5.1.1 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

5.2 Baugrenze

5.3 Baulinie

6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

6.1 Höhenlage Erdgeschoss Die minimale Höhenlage des Erdgeschosses beträgt 176,55 m ü. N.N. Der Höhenpunkt wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss

6.2 Traufhöhe Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im Plangebiet MI 5 A 183,50 m ü. N.N. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Schnittpunkt Fassadenußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.

TH max. 183,50 m ü. N.N.

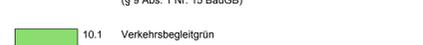
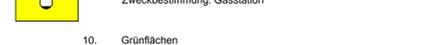
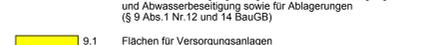
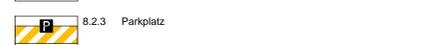
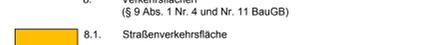
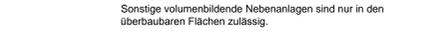
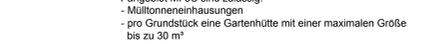
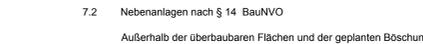
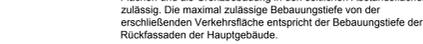
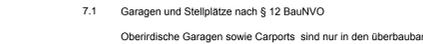
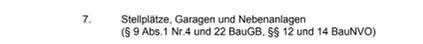
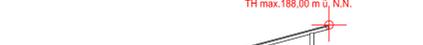
TH max. 185,50 m ü. N.N.

TH max. 185,50 m ü. N.N.

TH max. 183,50 m ü. N.N.

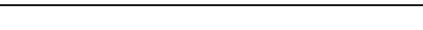
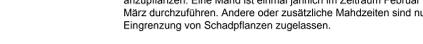
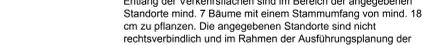
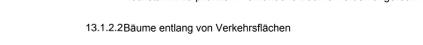
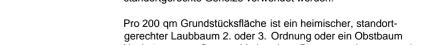
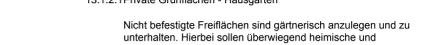
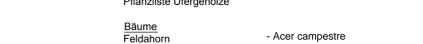
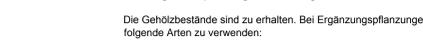
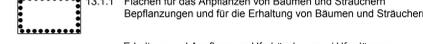
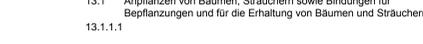
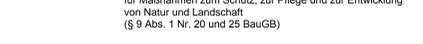
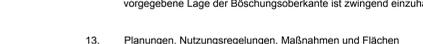
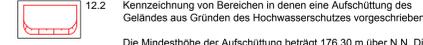
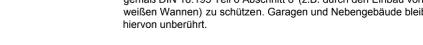
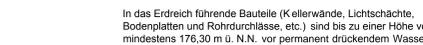
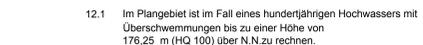
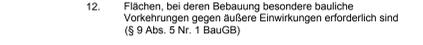
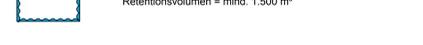
6.3

Die maximal zulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) beträgt 188,00 m ü. N.N. Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bei Pultdächern wird wie folgt gemessen: Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt



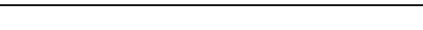
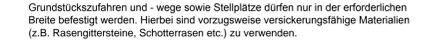
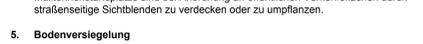
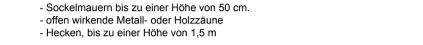
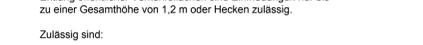
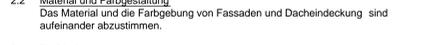
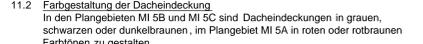
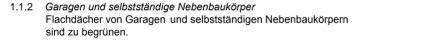
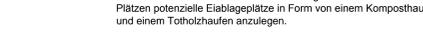
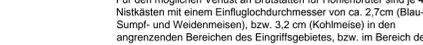
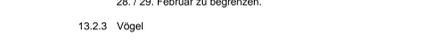
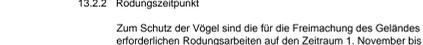
11.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



11.1.1

Fläche für die Hochwasserretention Retentionsvolumen = mind. 1.500 m³



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Überschwerungslinie HQ 100 = 177,15 m ü. N.N. Übernahme der Darstellung auf dem Kartenwerk der Unteren Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises
- Neue Überschwemmungslinie HQ 100 = 176,25 m ü. N.N. Übernahme der Darstellung aus der Wasserrechtlichen Genehmigungsplanung des Ing.-Büros Franke / Knittel, Mainz.

FESTSETZUNG NACH HWG - EMPFEHLUNGEN

Zisternen (§ 37 Abs. 4, Satz 2)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Als Fassungsvermögen der Regenwasserzisterne sind 30 l/m² projizierte Dachfläche empfohlen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen.

Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus wird empfohlen:

- 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitzustellen.

Bauliche Einrichtungen im Böschungsbereich (§ 23 Abs. 4 Hess. Wassergesetz)

Bauliche Einrichtungen im Böschungsbereich, z. B. Zäune, sind nur mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde möglich. Hecken bleiben erlaubnisfrei.

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Bodenauffüllungen

Bodenauffüllungen sind entsprechend der Technischen Regeln zur Verwertung von Bodenmaterial nach LAGA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) einzubauen.

Hohlräume

Kenntnisse über ehemalige Bergbautätigkeiten im Plangebiet liegen nicht vor. Bei Erdarbeiten im Rahmen der Baulichtarbeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen ist das Dezernat IV/W44 - Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise (z. B. durch Fotos, Lagekizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

Gelände- und Bauarbeiten

Bei sämtlichen Gelände- und Bauarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zwingend zu beachten (Störungsverbot, Tötungsverbot etc.).

Baumhöhlen

Bei den geplanten Baumfällarbeiten ist durch die ausführende Firma zu überprüfen, ob ggf. vorhandene Baumhöhlen als Lebensstätten von geschützten Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Säuger) genutzt werden. Die weitere Vorgehensweise ist in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 G vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482, 1496)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert am 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I, S. 218)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), zuletzt geändert durch Artikel 2 g vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 734, 741 ff.)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.2011 (GVBl. I, S. 291).

VERFAHRENSVERMERKE

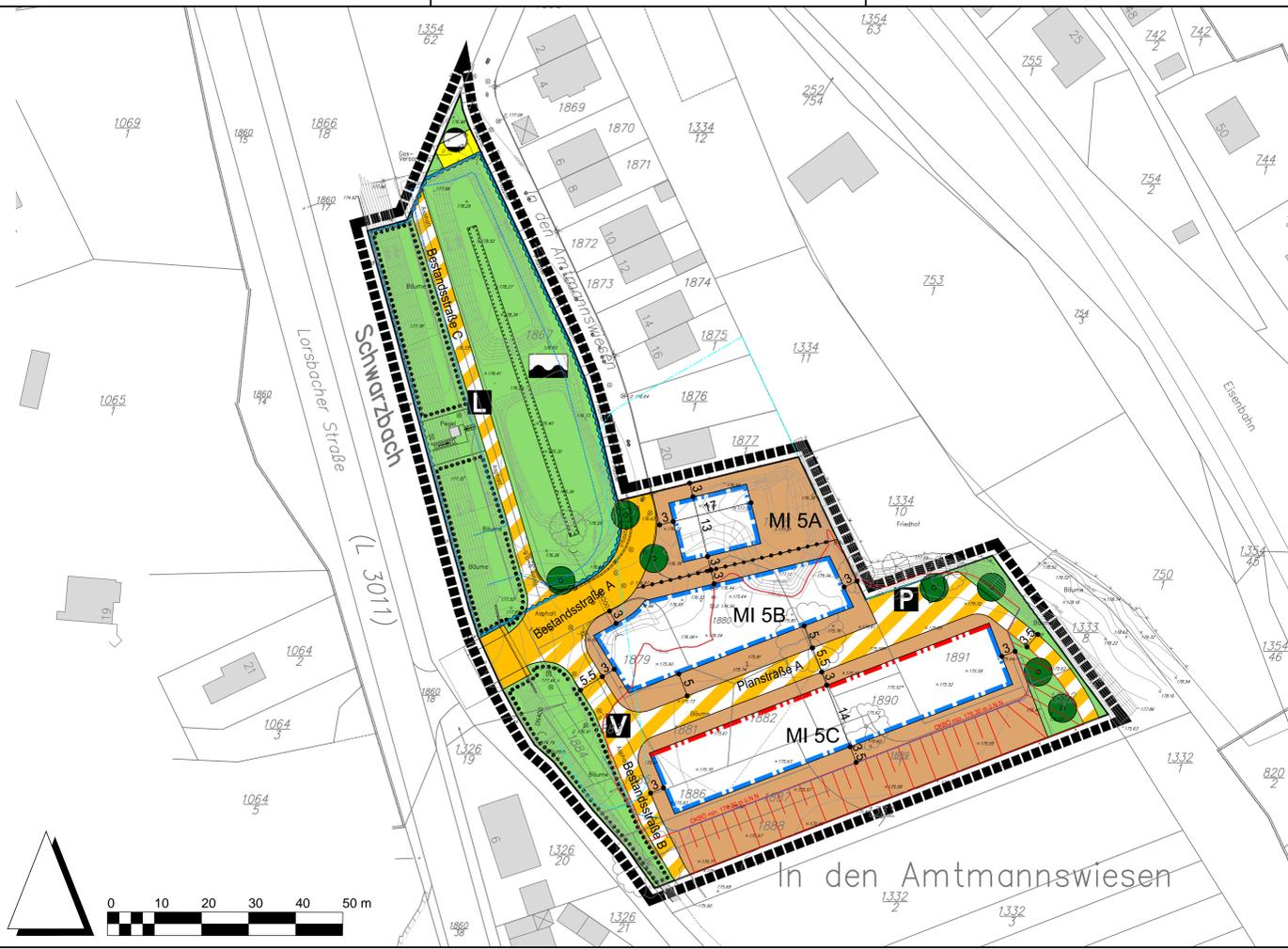
1. Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtratsversammlung	09.02.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in der Epstener Zeitung	26.04.2012
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtratsversammlung	15.11.2012
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Epstener Zeitung	22.11.2012
5. Die Öffentlichkeits (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde nach § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Planunterlagen betriebl.	vom 03.12.2012 bis einschl. 11.01.2013
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 05.12.2012 bis einschl. 11.01.2013
7. Abwägung-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtratsversammlung	12.09.2013
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Epstener Zeitung	24.10.2013
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom 04.11.2013 bis einschl. 06.12.2013
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 28.10.2013 bis einschl. 06.12.2013
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtratsversammlung	24.07.2014
Epstein, den.....2014 Magistrat der Stadt Epstein	
Alexander Simon Bürgermeister	
12. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	
Epstein, den.....2014 Magistrat der Stadt Epstein	
Alexander Simon Bürgermeister	

**STADT EPPSTEIN
STADTTEIL EPPSTEIN**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"IN DEN AMTMANNSWIESEN"

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 575
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
12.04.12	UH	
17.02.12	UH	PLANÄNDERUNG
17.08.12	UHF	HQ 1000 - Linien gem. Franke
18.06.13	UHF/CLJ	Trägerverfahren § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
24.03.14	CUJ	Verfahrensvermerk, Trägerverfahren § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
30.07.14	CUJ	Vorbereitungsvermerk



In den Amtmannswiesen