

Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein

Bebauungsplan E 103

"Nahversorger Staufenstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 160), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 6
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 SO_EH Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NNH; hier:
Oberkante Gebäude keine Überschreitung durch technische Aufbauten ist zulässig!
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 a abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 1.2.5.1 Grenze Überschwemmungsgebiet
- 1.2.5.2 Bachparzelle Fischbach (entspricht nicht dem tatsächlichen Bachlauf)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 R Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraum
- 1.2.6.1.2 U Entwicklungsziel: Sicherung Ufergehölz
- 1.2.6.1.3 Entwicklungsziel: Auenwald
- 1.2.6.2 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.1.1 St Stellplätze
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2.7.3 Stützmauer
- 1.2.7.4 Höhenpunkt in m ü NNH (Bestand)
- 1.2.7.5 Mit Leitungsrechten (Bachverrohrung) zugunsten der Stadt Eppstein zu belastende Fläche
- 1.2.7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.7.7 geplante Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes in m über NNH
- 1.2.7.8 Gewässerkilometrierung Fischbach

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Getreidemarkt und Bäckshop mit Bestäubung mit maximaler Verkaufsfäche von 1.500 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfäche angeboten werden.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: PKW-Stellplätze sowie Rad- und Radwege sind in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
2.4.1 Entwicklungsziel: Schaffung von Retentionsraum
Maßnahmen: Zwischen den Gewässerkilometern 0,265 und 0,335 werden am Fischbach Flutmulden angelegt. Bei einer Verlandung der Flutmulden ist im Bedarfsfall eine Räumung und die Abfuhr des Aushubs zum Erhalt des Retentionsraumvolumens zulässig. Eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung hat gemäß den Bewirtschaftungszielen der Wasser-mehrmehrichtlinie zu erfolgen.
Der Fischbach wird oberhalb der Staufenstraße auf 65 m Länge am rechten Ufer durch eine unregelmäßig angelegte Uferlinie mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auf-geweitet. Die Gewässersohle wird variabel gestaltet. Die Bereiche der rechteitigen Uferauf-weiterung werden der Sukzession überlassen und nicht mit Oberboden angegedekt.
2.4.2 Entwicklungsziel: Sicherung Ufergehölz
Maßnahme: Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
2.4.3 Entwicklungsziel: Auenwald
Maßnahmen: Die Bepflanzung hat mit Arten einer Hartholzzone zu erfolgen, diese sind fachgerecht zu pflegen und nach 5 Jahren der freien Sukzession zu überlassen.
Artenliste (Mindestpflanzqualität Heister 3 x v, 150 - 200 cm Höhe)
Quercus robur - Stieleiche
Alnus glutinosa - Rot-Erle
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Salix fragilis - Bruchweide
Salix alba - Silberweide
Pflanzfläche 1: Die Fläche ist vor einer Bepflanzung mit Gehölzen im Herbst zu mulchen. Vom Straßenrand ist ein Pflanzabstand von 3 m einzuhalten. Der Bereich zwischen der Straße und der Pflanzfläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sind nach Bedarf frei zu schneiden. Ausfälle sind zu ersetzen.
Pflanzfläche 2: Die geräumte Fläche wurde mit Mutterboden überdeckt. Die Überdeckung ist am Relief orientiert und läuft zum Bach hin aus. Die Fläche wurde mit dem Untergras Rotschwengel (Festuca rubra) zum Erosionsschutz und der Vermeidung der Etablierung von indischem Springkraut eingesät. Die Gehölzpflanzung erfolgt auf der eingesäten Fläche. Vom Straßenrand ist ein Pflanzabstand von 3 m einzuhalten. Der Bereich zwischen der Straße und der Pflanzfläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Die gepflanzten Gehölze sind nach Bedarf frei zu schneiden und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Die Fahrgewege der Kundenstellplätze sind zu asphaltieren.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.
Artenliste:
(Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3x v, m.B., STU 12-14 cm)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

2.7 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 49,047 Punkte aus der Ökotoxikalanalyse am Staufen (Gemarkung: Eppstein, Flur 7, Flurstück 179/224 tw., Stadtwaldabteilung: 6 A 2) zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen. Zur Artenauswahl vgl. 3.3.
- 3.3 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pinus pyramidalis	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		

Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenrispe
Cornus sanguinea	- Roter Hartnagel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus baccata	- Weißdorn		

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis	Polygonum aviculare	- Kletternädelchen
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gem. § 20 HDStChG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise
- Die Entfernung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Höhenbäume dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.09.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.05.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 22.05.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 11.07.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.07.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Eppsteiner Zeitung.

Epstein, den _____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:
Epstein, den _____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

