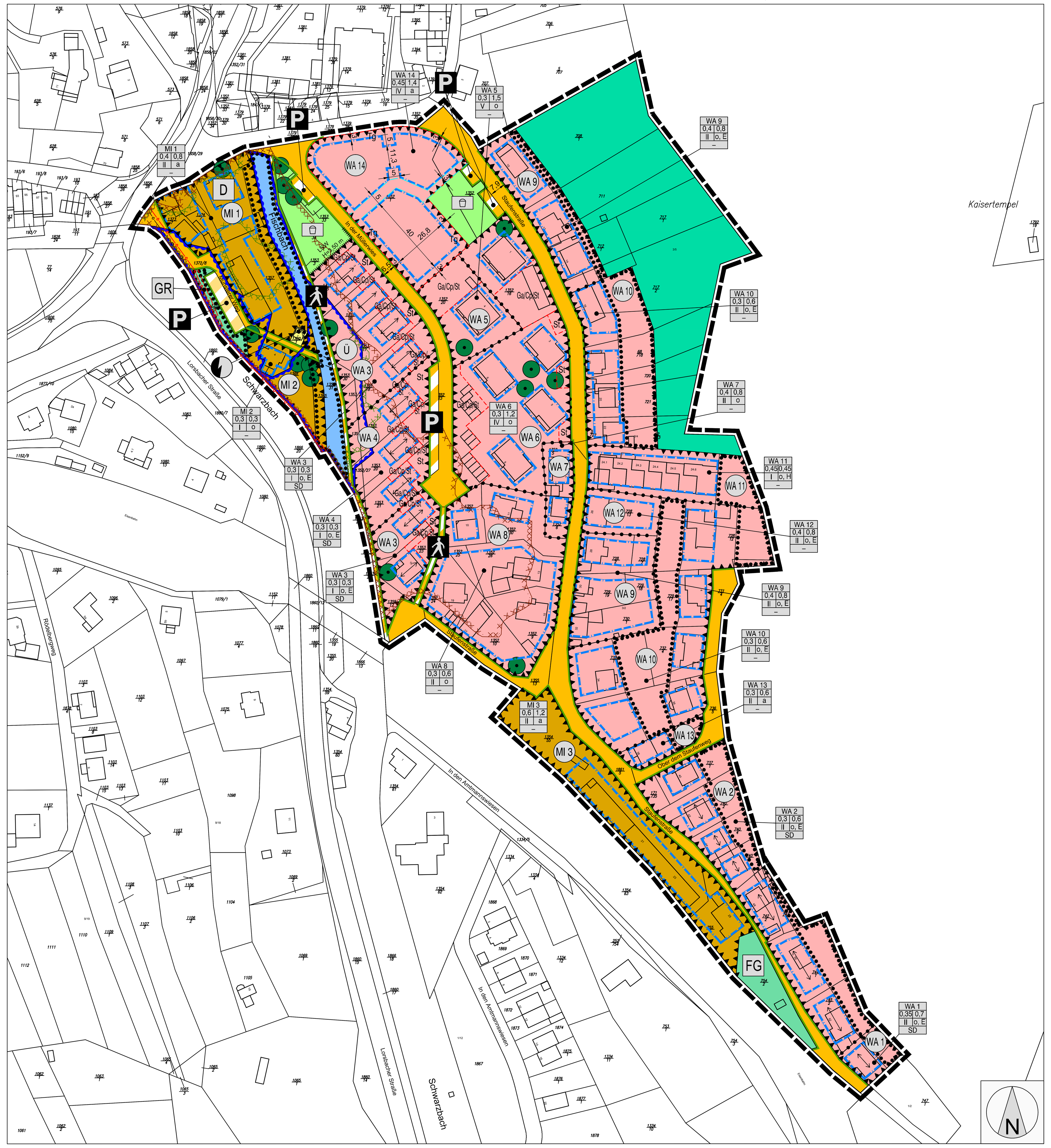


Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- MI 1.2.2. Mischgebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
- 3.5. Baugrenze
- Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone
WA – Art der baulichen Nutzung; 0,3 – GRZ; 0,6 – GFZ; II – Zahl d. Vollgeschosse; o, E – Bauweise; SD – Dachform

6. Verkehrsflächen
- 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3. private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Fernwasserleitung GGG DN 150 mit Steuerkabel
- Abwasserkanal

9. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Spielplatz
- FG Freizeitgärten
- GR Gewässerrandstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 10.1. Wasserfläche - Fischbach
- 10.2. Überschwemmungsgebiet
- zukünftig festzusetzendes Überschwemmungsgebiet HQ100
- überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQextrem

12. Flächen für Landwirtschaft und Wald
- 12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.2. Erhalt von Bäumen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga/Cp/St Garagen, Carports, Stellplätze
- Tg Tiefgarage
- 15.5. Mit Gehrecht zu belastende Flächen hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Main-Taunus
- 15.5. Mit Gehrecht zu belastende Flächen hier: Gehrecht zugunsten der Nutzer der Kinderspielplätze
- 15.6. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: passiver Schallschutz
- Lärmschutzwand H = Höhe über Straßenniveau "In der Müllerwies"
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG, HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Änderungsgesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 14

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen.

1.2 Mischgebiete MI 1 - MI 3

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,7.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 8, WA 10, WA 13

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,3.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.4 Allgemeines Wohngebiet WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 5.

2.5 Allgemeines Wohngebiet WA 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.6 Allgemeine Wohngebiete WA 7, WA 9, WA 12

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.7 Allgemeines Wohngebiet WA 11

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,45.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.8 Allgemeines Wohngebiet WA 14

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4.

Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4.

2.9 Mischgebiet MI 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.10 Mischgebiet MI 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,3.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.11 Mischgebiet MI 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 9, WA 10, WA 12

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

3.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 7, WA 8

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 11

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Hausgruppen errichtet werden.

3.1.4 Allgemeines Wohngebiet WA 13

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder komplett auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

3.1.5 Allgemeines Wohngebiet WA 14

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO können innerhalb der festgesetzten Baufenster Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

3.1.6 Mischgebiet MI 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder komplett auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

3.1.7 Mischgebiet MI 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.8 Mischgebiet MI 3

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO können innerhalb der festgesetzten Baufenster Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Zudem kann innerhalb der festgesetzten Baufenster ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder komplett auf den Nachbargrundstücken nachzuweisen. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 1 m Länge vorhanden sein.

4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.3 Allgemeines Wohngebiet WA 4

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein dürfen Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen, Garagen und Carports pro Baugrundstück eine Breite von insgesamt 3 m nicht überschreiten.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.4 Allgemeine Wohngebiete WA 5, WA 6

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein dürfen Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m überschreiten.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.5 Allgemeine Wohngebiete WA 7, WA 8

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.6 Allgemeines Wohngebiet WA 14

Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig. Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein dürfen Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m bis maximal 35 m überschreiten.

4.7 Mischgebiete MI 1, MI 2

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.8 Mischgebiet MI 3

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 9, WA 10, WA 13

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.

5.2 Allgemeines Wohngebiet WA 11

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 6.

5.3 Allgemeines Wohngebiet WA 12

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 3.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1 Fußweg

Es werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6.2 Parkplatz

Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

7.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die bestehende überörtliche Fernwasserleitung GGG DN 150 mit Steuerkabel des Wasserbeschaffungsverbandes Hofheim, der Hauptsammler der Abwassergruppe (AWG) Lorsbach, Nennweite DN 800 und DN 1000, mit den zugehörigen Schachtbauwerken und der Anschlusssammler Fischbach, Nennweite DN 500, des Abwasserverbandes Main-Taunus werden im Bestand festgesetzt.

9 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

9.2 Private Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ und „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt.

10 Wasserflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

11 Flächen für Wald

(gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

12 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr 20 und 25 a + b BauGB)

12.1 Erhalt von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde.

12.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in den dafür festgesetzten Flächen vorhandenen Baumhecken und sie aufbauende Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

12.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

12.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 7, WA 9, WA 12

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 8, WA 10, WA 13

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 11

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 50 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 14

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 50 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- Tiefgaragen sind im Bereich der festgesetzten gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen mit einer fachgerechten Vegetationstragschicht von durchschnittlich 50 cm (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen. Für die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen ist die Bodenüberdeckung entsprechend den Erfordernissen der verwendeten Baumarten zu verstärken, um eine langfristige artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

12.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen des Mischgebietes MI 1

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.3.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen des Mischgebietes MI 2

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.3.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen des Mischgebietes MI 3

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 60 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:
- Mindestens 25 % der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

12.5 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraums führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

13 Sonstige Festsetzungen

13.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan.

13.1.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

13.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Main-Taunus

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Main-Taunus festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist von jeglicher Überschüttung oder Überbauung freizuhalten. Zudem sind keine Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche zu pflanzen.

13.1.3 Gehrecht zugunsten der Nutzer der Kinderspielplätze

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Nutzer der innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen Kinderspielplätze festgesetzt. Es ist eine fußläufige Wegeverbindung mit einer Breite von 3 m herzustellen.

13.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus 1 der Stadt Eppstein, Hauptstraße 99, 65817 Eppstein, Flur Bauamt, Zimmer 08, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

13.2.1 Lärmschutzwand

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m zu errichten.

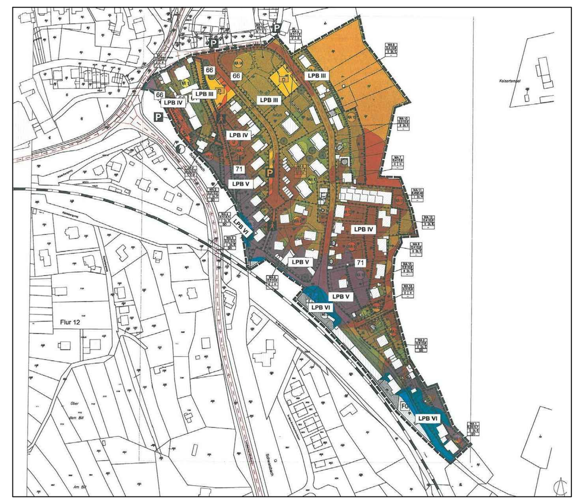
Die Höhe der Lärmschutzwand bezieht sich auf das Höhenniveau der angrenzenden Straße In der Müllerwies.

13.2.2 Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 14 und der Mischgebiete MI 1 bis MI 3 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die keinen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Wohnräume/Büroräume) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV bzw. V erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 14 und der Mischgebiete MI 1 bis MI 3 müssen die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Kapitel 7 der DIN 4109 [2016-07] - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die Lärmpegelbereiche I, II, III, IV, V bzw. VI erfüllen. Die genauen Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:



Im Bereich der Lärmpegelbereiche IV, V und VI sind in Räumen, die einen Schutz des Nachtschlafs beanspruchen (Schlafräume/Kinderzimmer und Vergleichbares), schallgedämmte Lüftungselemente oder vergleichbare technische Einrichtungen einzubauen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Stellplätze sind durch geeignete orts- und landschaftstypische Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 6 Stellplätze ist ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² freier Bodenfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der einzupflanzende Baum muss einen Stammumfang von mindestens 14 cm und eine Gesamthöhe von mindestens 2,50 m aufweisen.

Je angefangene 50 m² Stellplatzfläche ist zusätzlich eine raumgliedernde Pflanzung aus orts- und landschaftstypischen Gehölzen zwischen den Stellplätzen vorzunehmen. Die raumgliedernde Pflanzung muss mindestens eine unbefestigte Bodenfläche mit einer lichten Breite von 50 cm und einer lichten Tiefe von 4,90 m erhalten.

Böschungen sowie sonstige ebenerdige nicht für Stellplätze oder Stellplatzzufahrten benötigte Flächen an Stellplätzen sind gleichfalls als unbefestigte freie Bodenfläche anzulegen und mit orts- und landschaftstypischen Gewächsen zu bepflanzen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt E1 in den Hinweisen wird empfohlen.

2 Dachausbildung

2.1 Dachform

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Anzahl der Dachgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist oberhalb des letzten Vollgeschosses die Errichtung maximal eines Staffel- oder Dachgeschosses zulässig.

D Nachrichtliche Übernahmen

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) DSchG, HE)

Die Villa in der Fischbacher Straße 5 (Mischgebiet MI 1) steht als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG, HE) unter Schutz. Jegliche Arbeiten im Inneren des Gebäudes sowie an dessen äußeren Erscheinungsbild sind nach § 16 HDSchG genehmigungspflichtig. Auch Maßnahmen in der Umgebung des Kulturdenkmales können genehmigungspflichtig sein.

2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 (6a) BauGB i.V. mit § 76 (2) WHG)

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in einem nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In derart festgesetzten Gebieten sind die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG zu beachten.

3 Zukünftig festzusetzendes Überschwemmungsgebiet HQ100

(gem. § 9 (6a) BauGB i.V. mit § 76 (3) WHG)

Ein Teil des Plangebietes befindet sich gemäß § 76 Abs. 3 WHG innerhalb einer Überschwemmungsgebietsfläche für das 100-jährige Hochwasser, die über die festgesetzte Überschwemmungsgebietsfläche hinausgeht. Das Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs soll in naher Zukunft neu festgesetzt werden. Auch hier sind die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG zu beachten.

4 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQextrem

(gem. § 9 (6a) BauGB i.V. mit § 73 (1) S. 1 WHG und § 46 HWG)

Ein Teil des Plangebietes befindet sich gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG in Verbindung mit § 46 HWG innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes, das von einem Extremhochwasser gefährdet ist. Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Pflanzliste 1 - Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Salix alba "Liempde" (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

1.2 Pflanzliste 2 - mittelkronige Einzelbäume (II Wuchsordnung)

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus in Sorten (Apfelsorten)

1.3 Pflanzliste 3 - Sträucher

Corylus avellana (Gemeine Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG, HE), anzuzeigen.

3 Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 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. zur Gartenbewässerung

bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

6 Boden und Wasserhaushalt

Zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wird Folgendes empfohlen:
- Ableitung und Rückhaltung des auf (unbegrünten) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünanlagen
- Befestigung auch von Wegen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Oberflächenbelag und Unterbau
- Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern (z.B. von Garagen und Carports)

7 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Bergbau in Schächten und Strecken umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

8 Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

9 Beeinflussung durch elektrifizierten Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden, gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

10 Taunus Schinderhannes Steig

Entlang des Fischbachs führt der Qualitätswanderweg Taunus Schinderhannes Steig entlang. Die besondere Qualität des Weges ist sein naturbelassener Untergrund. Dieser muss auch in Zukunft erhalten bleiben. Sollten bauliche Änderungen am Wegekörper durchgeführt werden, sind diese im Vorfeld mit dem Zweckverband „Naturpark Taunus“ abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **07.07.2016**

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB **29.09.2016**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) .... **17.10.2016 - 18.11.2016**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .... **17.10.2016 - 18.11.2016**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **16.02.2017**

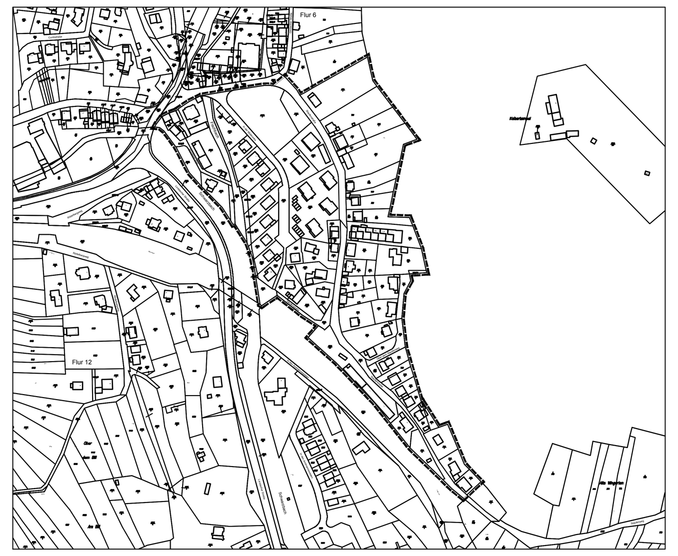
....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) ....

....

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Eppstein
Bebauungsplan E 104
„Müllerwiesen und Staufenstraße“

Bearbeiter:	Horn/Rüttinger		
Plannr.:	1501_S	Maßstab:	1:1000
Datum:	07.01.2017	Format:	DIN A0 Übergröße

Satzung