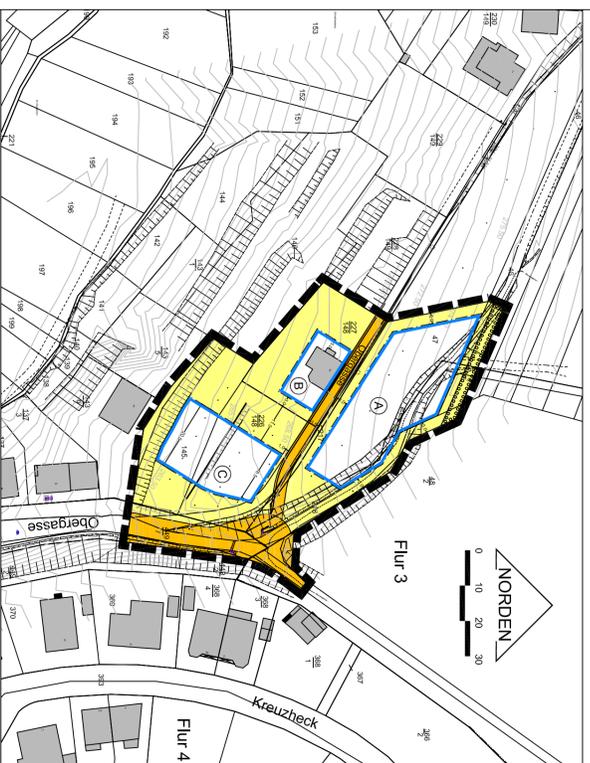


# Stadt Eppstein, Stadtteil Niederjosbach

## Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB „Obergasse“



### Zeichenerklärung

<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
Überbaubare Grundstücksfläche	Vorhandenes Gebäude lt. Kataster
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Vorhandene Böschung
Baugrenze	Höhenlinie in Meter über NN
Fläche zum Anpflanzen von Strüchern	Geplanter Straßenausbau
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 (HGGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

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

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,3

Die maximale Gebäudedhöhe beträgt:

- In der mit Ziffer A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche höchstens 28,3 m ü. NN
- In der mit Ziffer B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche höchstens 28,1 m ü. NN
- In der mit Ziffer C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche höchstens 9,5 m - bezogen auf das im Planbild dargestellte natürliche Gelände

#### Bauweise

offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Neubauten ist der Einbau von Nist- und Quartiersteinen - je Gebäude mindestens vier, Steine, zwei Fledermaussteine und zwei Niststeine für Vögel im oberen Hauswand- oder Dachbereich - für höhlenbildende Vogelnestern und Fledermause vorzunehmen. Die Steine sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten.

Für den Verlust von Baumhöhlen durch zu entfernende Bäume ist als Ersatz je weggelassenem Laubbaum mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in 1m Höhe, ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter oder für Höhenbrüter aufzuhängen.

#### Fläche zum Anpflanzen von Strüchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Strüchern ist eine mindestens zweierhellige Heckpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Strüchern anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Sträucherarten zu verwenden.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 81 HBO

#### Dachform

Es sind nur Sattel- und Mansarddächer sowie Flachdächer zulässig.

### Hinweise und Empfehlungen

#### Nist- und Quartiersteine

Die Nist- und Quartiersteine können gruppentypisch oder kolonialartig eingebaut werden. Folgende Steintypen sind zu verwenden:

Niststeine für Vögel	rund:	32 mm
Fluglochweiten:	rund:	55-33 mm
oval:	halbrund:	110 x 80 mm
Fledermaussteine	rund:	32 mm
Fluglochweite:	oval:	55 x 26 mm

#### Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhenbrüter

Baumröhrenhöhe	
Halbhöhle	
Brutraumgröße:	15 x 21 cm
Kleberhöhe	
Brutnennardurchmesser:	20 cm
Fluglochweite:	rund: 32 mm
Nisthöhle	
Fluglochweiten:	rund: 26 bis 32 mm
oval:	29 x 55 mm
	zur festen Anbringung am Baum oder zur freihängenden Aufhängung mit kegelförmigem Dach

#### Erhalt von Gehölzbeständen

Vorhandene Flächen mit Baum und Strauchbeständen, die nicht zwingend für die Neubebauung und Erschließung entfernt werden müssen, sollen im Bestand erhalten werden. Sämtliche Gehölzbestände (Bestand und Planung) sollen extensiv gepflegt werden.

#### Gehölzrodungen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar- erfolgen.

#### Maßnahme bei Gebäudeabrissen

Bei Abrissarbeiten bestehender Gebäude sind Fassadenverkleidungen vor dem Abriss auf Fledermause zu überprüfen. Sollten Fledermause angetroffen werden, so ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

#### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scheren, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### Gartenteich im Flurstück Nr. 226/148

Bei Eingriffen in die Teichfläche ist vorab zu prüfen, ob die Verbodestabesände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, ist dies der Fall, so sind für die vorgefundenen Tiere geeignete Ersatzquartiere bereitzustellen und eine Zuständige Fachbehörde, vorzunehmen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.2010

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.11.2011 bis 09.12.2012  
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 16.04.2012 bis 18.05.2012

#### Beschluss

Als Satzung gemäß von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.06.2012

#### Datum

Unterschrift

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 12/2010

#### Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Beteiligung am

#### Datum

Unterschrift



### Stadt Eppstein, Stadtteil Niederjosbach

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB „Obergasse“

Maßstab: 1:1000  
Auftrags-Nr.: PB00081-P  
Stand: August 2012

**planungsbüro für städtebau**  
görringer-hoffmann-bauer  
64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
Hoffmann  
tel.: 06071/49333  
fax: 06071/49359  
e-mail: bmb@geliss.de  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de  
Z./NR.2012/BK