



Zeichenerklärung

Festsetzungen	Nachrichtliche Übernahme
Öffentliche Verkehrsfläche	Grenze des Naturschutzgebietes „Dalsbachwiesen bei Bremthal“
Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbenutziger Bereich	Ungrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Ostausen“
Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg	Hinweise
Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg / landschaftlicher Verkehr	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün	Höhenlinien über NN
Überbaubare Grundstücksfläche	Vorgesehene Baumpflanzung im Straßenraum
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Servitutwegerecht
Baugrenze	Möglicher Standort einer Trafostation
Hauptfrüchtigung	Bestehende Gebäude
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bauverbotszone nach § 23 Hessisches Straßengesetz
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	Fahrbahnrand
Private Grünfläche - Weg	Entstehende Böschung
Fläche für Anpflanzungen	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feuchtigkeitsgeprägter Bereich	
Anzupflanzende Einzelbäume	
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	
Wald	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

Der Bebauungsplan „Hollergewann“ besteht aus den Teilplänen A und B

I Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der Nutzung**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
Die zulässige Firsthöhe darf höchstens 12,5 m betragen. Die zulässige Traufaußenwandhöhe (bis zum Anschnitt mit der Dachfläche) beträgt höchstens 7,0 m.
Diese Höhenbeschränkungen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, wenn der Höhenunterschied des natürlichen Geländes auf einem Baugrundstück mehr als 3,5 m beträgt. Alle Maße beziehen sich auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.
- Bauweise**
Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Garagegebäude einschließlich Abstellraum, bis zu einer Länge von 8,0 m und einer maximalen Höhe der bergseitigen Außenwand von 2,8 m über Oberkante Garagenfußboden sind ohne Grenzabstand an einer Nachbargrenze zulässig.
- Größe und Breite der Baugrundstücke**
Die Mindestbreite eines Baugrundstückes beträgt 9 m, die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von höchstens 16 m ab der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig.
- Hauptfrüchtigung**
Von der festgesetzten Hauptfrüchtigung kann bis zu 5 Grad abgewichen werden.
- Fläche für Anpflanzungen**
Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von maximal 1 m anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten vorzunehmen. Dabei dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) verwendet werden.
- Anzupflanzende Einzelbäume**
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind einheimische und standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den eingezeichneten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

10. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Mindestens 75 % der als öffentliche Grünfläche - Spielplatz festgesetzten Fläche ist als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagstrukturen ist mit Ausnahme der für die Spielgeräte erforderlichen Flächen unzulässig.
Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz sind mit nicht giftigen Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Baumanteil darf 20 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen.

11. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession

Die im Plan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession ausgewiesenen Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

12. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Die festgesetzten Flächen dienen ausschließlich der Entwicklung extensiv genutzter Obstwiesen.
Hierzu ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine Ansaat mit einer standortgerechten Gräser - Kräutermischung vorzunehmen und im Bestand zu erhalten. Die Grünlandvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr, jedoch mindestens durch eine Mahd im Abstand von zwei Jahren, als extensives Grünland dauerhaft im Bestand zu erhalten. Alternativ hierzu ist eine extensive Beweidung zulässig. Die Beweidung bzw. die Mahd ist nicht vor dem 15. Juni eines Jahres zulässig. Die Verwendung von Pestiziden sowie von mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

Je 150 qm Grünland ist ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte (z. B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feuchtigkeitsgeprägter Bereich

Der innerhalb der Fläche befindliche Quellbereich ist zu erhalten; die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

14. Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ist nur zulässig, wenn die Funktion der vorgenannten Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird, ansonsten sind sie im Bestand zu erhalten. Die zulässige Höhe von Stützmauern darf höchstens 1,5 m über/unter der Oberkante der Erschließungsstraße betragen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht durch Stützmauern gesichert sind, sind zu begrünen und durch geeignete Gehölzpflanzungen (z. B. gemäß Vorschlagsliste IV) zu mindestens 50 % dauerhaft zu befestigen.

15. Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Mindestens 95 % der öffentlichen Verkehrsfläche - Verkehrsgrün sind als Grünflächen anzulegen. Böschungflächen sind zu mindestens 70 % dauerhaft mit Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen.

16. Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte Einzelbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste V) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

17. Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzungen in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession, - Obstwiese und - Feuchtigkeitsgeprägter Bereich sowie die Festsetzungen im Teilplan B werden den Baugrundstückflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, ganz für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

II Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 51 (3) HWG

1. Dachgestaltung

- Als Dachformen sind nur Satteldächer, sowie versetzte Puttdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m zulässig.
Ausnahmsweise sind Flachdächer sowie geneigte Dachflächen bis zu 15 Grad für Garagen zulässig, wenn sie begründet werden.
- Zur Dacheindeckung sind nur rote bis braune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.
- Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20 Grad und höchstens 38 Grad. Ausnahmsweise kann eine Dachneigung bis zu 45 Grad zugelassen werden, wenn eine Photovoltaikanlage oder Sonnenkollektoren in einer Mindestgröße von 6 qm auf den Dachflächen aufliegen.

2. Einfriedigungen

Für die rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedigungen sind keine geschlossenen wirkenden Einfriedigungen mit Ausnahme von Laubgehölzhecken zulässig.

3. Regenwassernutzung

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen anzulegen.

4. Grundstücksfreiflächen

Mindestens 50 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser zu begründenden Fläche sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der Baumanteil darf 20 % nicht unterschreiten, wobei für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen ist. Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Gehölzpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen sind hierauf anzurechnen.

5. Berücksichtigung von Telekommunikationsanlagen

Zum Schutz von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass Bauausführende sich vor Beginn von Tiefbauarbeiten in die genaue Lage dieser Anlagen beim PTI in Ober- und Unterirden lassen.

III Hinweise und Empfehlungen

1. Hangwasseraustritt

Im Hangbereich kann zeitweise und örtlich Schichtwasser austreten.

2. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

3. Vorschlagslisten

3.1 Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher)

- (B, S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Betula pendula (Sand-Birke)
- (B, S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriege)
- (S) Corylus avellana (Walnuss)
- (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (B) Juglans regia (Walnuss)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (S) Prunus spinosa (Schlehe)
- (B) Pyrus communis (Wild-Birne)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (B) Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (S) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

(B) = Baum
(S) = Strauch

3.2 Vorschlagsliste II (nicht giftige Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Walnuss)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Hamamelis mollis (Zaubernuß)
- Juglans regia (Walnuss)
- Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
- Potentilla fruticosa (Fünffingerringstrauch)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Weigelia florida (Weigelie)

3.3 Vorschlagsliste III (regionaltypische Obstsorten)

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| Apfel | Pflaume, Zwetschge |
| Danziger Kantapfel | Wangenheims Frühzwetschge |
| Gehelmat Dr. Oldenburg | Hauszwetschgen in Typen |
| Rheinischer Bohnapfel | |
| Jakob Label | |
| Winterrambour | Königsbirne |
| Schaafhase | |
| Gravensteiner | Königsbirne Typ Quersfort |
| Birne | Schmalhalds Schwarze |
| Clapps Liebling | |
| Grüne Jagdbirne | |
| Gute Graue | |

3.4 Vorschlagsliste IV (Gehölze zur Böschungs- und Hangbefestigung)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriege)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriege)
- Corylus avellana (Walnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Forsythia intermedia (Forsythie)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
- Rosa spinosissima (Eiberrnel-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Syringa spec. (Flieder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

3.5 Vorschlagsliste V (Laubbäume im Straßenraum)

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
- Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
- Fraxinus excelsior 'Westhof's Glory' (Esche 'Westhof's Glory')
- Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')

IV Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 23.04.2004 bis 25.05.2004

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 27.09.2004

6. Jan. 2005
Datum

Unterschrift
Wolter
Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 27.09.2004 übereinstimmen.

04. Nov. 2004
Datum

Unterschrift
Wolter
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 27. Jan. 2005, 09:00 Uhr öffentlich bekannt gemacht.

27. Jan. 2005
Datum

Unterschrift
Wolter
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997, BGBl. I S. 2141

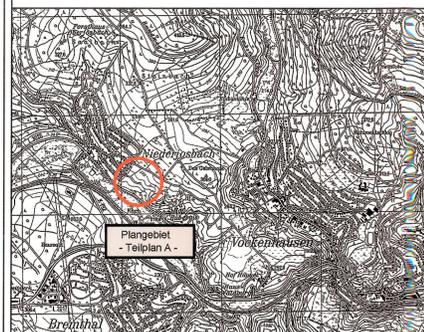
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 152

§ 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 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Übersichtsplan M. 1:25.000



Stadt Eppstein
Stadtteil Niederjosbach

Bebauungsplan "Hollergewann" - Teilplan A -

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: P 980090-P
Entwurf: Januar 2004
Geändert: September 2004

planungsbüro für städtebau
basen_bauer
64846 groß-zimmern
im raumen see 1
tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gel.de