Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GEMEINDEBAU	
0,4	0,8
II	II

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

KITA — Kindertagesstätte

4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

6. Verkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

vorhandene Leitung der Deutschen Glasfaser

geplante Wasserleitung

bestehende Wasserleitung

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

V — Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen

15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: vermassungsgefährdetes Gebiet

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)
- **Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein** in der jeweils gültigen Fassung;
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" (KITA) festgesetzt.

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 Fläche für den Gemeinbedarf

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Fläche für Sport- und Spielanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

4.1 Zweckbestimmung „Sportanlagen"

Zulässig sind:

1. Sportbetriebszugehörige bauliche Anlagen,
2. Spielfelder zuzüglich Stehplatzanlagen,
3. Einfriedungen und Ballfangzäune,
4. Zweckgebundene Nebenanlagen.

5 Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

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

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1.1 Öffentliche Parkfläche

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

6.1.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

7 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" festgesetzt.

8 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)

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

8.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 20 % der nicht überbauten Flächen (§ 8 HBO) sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie bestehende Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.
- Mindestens 40% der Dachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

8.2.2 Fläche für Sportanlagen

- Um das geplante Multifunktionsfeld sind mindesten 10 Laubbäume aus der Pflanzliste E1.1 oder E1.2 zu pflanzen.
- Beim Neubau von Funktionsgebäuden sind mindestens 40% der Dachflächen extensiv zu begrünen.

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Grünflächen

8.3.1 Öffentliche Grünflächen „Straßenbegleitgrün"

Die öffentlichen Grünflächen sind als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv dauerhaft zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen sind mit Gehölzen der Vorschlagsliste E1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

8.5 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (siehe Vorschlagsliste E1) vorzunehmen.

9 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 der Stadt Eppstein, Rathaus 1, Hauptstraße 99, 65817 Eppstein, Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

9.1 Passiver Schallschutz

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Es wird gutachterlich empfohlen, diese Regelungen auch auf Ruheräume der Kita anzuwenden. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet. Dabei ist

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä..

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnungen von „Lärmpegelbereichen" vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel" nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] zu ermitteln.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

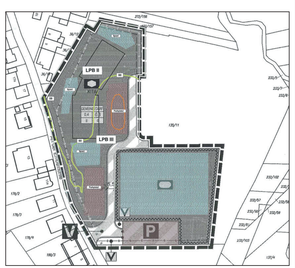
Spalte	1	2
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für Maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ansonsten sind die auf die jeweiligen Gebäudefassaden bezogenen Werte heranzuziehen.

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 festzulegen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes [Ruheräume / Schlafräume der Kita] ergibt sich für die Tageszeit aus der folgenden Abbildung:



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018], tags = Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Fassadenen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Für Ruheräume / Schlafräume der Kita wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungselemente in den Fassadenabschnitten vorzusehen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

10.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

10.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

11 Sonstige Festsetzungen

11.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" (KITA) werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (FB 81 Wasser und Kanal der Stadt Eppstein) zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass der FB 81 Wasser und Kanal der Stadt Eppstein die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Je 6 Stellplätze ist ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² freier Bodenfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume können abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein anstatt gliedernd zwischen den Stellplätzen in den Randbereichen oder im Nahbereich der Stellplätze gepflanzt werden.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein dürfen in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" (KITA) Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen eine Breite von 6 m überschreiten.

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.

D Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne" u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

E Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Bergahorn)

Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie" (Straßenesche)

Gleditsia triacanthos „Skyline" (Lederhülsenbaum) *

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)

Quercus cerris (Zerreiche)

Quercus frainetto (Ungarische Eiche)

Quercus palustris (Sumpfeiche),

Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine) *

Salix alba „Liempde" (Silberweide)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia tomentosa „Brabant" (Silberlinde)

Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Acer monspessulanum (Französicher Ahorn)

Alnus spaethii (Purpurerle)

Betula nigra (Schwarzbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)

Ginkgo biloba (Gingko)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum)

Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)

Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)

Parrotia persica (Eisenholzbaum)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus avium „Plena" (Gefüllltblühende Vogelkirsche)

Quercus robur „Fastigiata" (Säuleneiche)

Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) *

Tilia cordata „Greenspire" (Amerikanische Stadtlinde)

Ulmus „Regal" -S- Resista (Regal-Ulme)

1.3 Sträucher (Höhe mind. 60 cm)

Cornus alba (Weißer Hartriegel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Ligustrum vulgare „Atrovirens" (Immergrüner Liguster) *

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) *

Prunus spinosa (Schwarzdorn)

Rosa arvensis (Feldrose)

Rosa canina (Hundsrose)

Rosa gallica (Essigrose)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Salix purpurea (Purpurweide)

Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) *

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) *

* Nicht für die Gemeindearsfläche geeignet.

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 § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverändenung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/W1 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser von unbegrünten Dachflächen abzuleiten, in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden sowie Wege, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag und Unterbau zu befestigen.

Es wird zudem empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitzustellen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist erlaubnispflichtig, gleichfalls die Versickerung. Die Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID 436-006) für die Gewinnungsanlage „Vockenhausen", Quelle II „Oberjosbach" der Stadt Eppstein. Die Schutzgebietsverordnung vom 13.12.2007 (StAnz. Nr. 15/2008, S. 1027 ff) ist zu beachten.

6 Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Kluftleiter, Karstleiter, Grundwasserflurabstand ≤ 2m). Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge sind nicht auszuschließen. Die Planung sowie ggfs. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sollten daher mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

7 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstößen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Verbot der Störung von europarechtlich geschützten Vögeln und Fledermäusen) sollte eine Beleuchtung so sparsam wie möglich eingesetzt werden. Lichtquellen sollten nicht auf Gehölze gerichtet werden und nicht nach oben abstrahlen. Auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, BfN-Skripten 543, 2019" wird hingewiesen. Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes muss eine Störung der Tiere soweit wie möglich vermieden werden.

Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler 2012; www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

8 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail Abfallwirtschaft-W@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

9 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

10 Kampfmittel

Eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11 Straßenverkehr

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Landesstraße L3011 dürfen nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

12 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Sachgesamtheit „Embsmühle" nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Getreidemühle, die im Jahr 1860 gegründet wurde und aus einem Wohnhaus, einer Fachwerkscheune, einem Wirtschaftsgebäude, einem Mühlrad und einem Mühlgraben besteht. Die „Embsmühle" ist eine der letzten kompletten Mühlenanlagen am Dattenbach in Vockenhausen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 16.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) ..... 11.03.2022 - 12.04.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ..... 11.03.2022 - 12.04.2022

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 07.07.2022

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... 01.08.2022 - 09.09.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... 01.08.2022 - 09.09.2022

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 15.12.2022

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

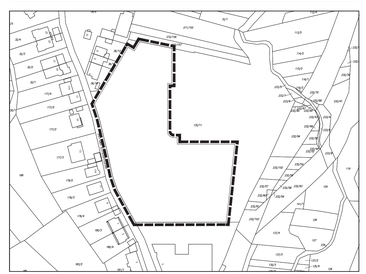
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan V 104 „Hallgarten" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

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

(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach/Ts.

Geoinformatik umwelt Planung neue Medien

Stadt Eppstein
Bebauungsplan V 104 „Hallgarten"

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	2015_S	Maßstab:	1: 1.000
Datum:	04.11.2022	Format:	DIN A1

Satzung