



A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
1.1 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
2.3 Zahl der Vollgeschosse: III zwingend
2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Maß der Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände.
3. **Bauweise**
Offene Bauweise
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche**
4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 1,5 m überschritten werden, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
4.2 Unterirdische Fahrradabstell- und Technikräume sowie Kellerräume sind in der nicht überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
5. **Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**
Im WA sind mindestens 29 Wohnungen in Wohngebäuden zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

- Flächen für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**
Es sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen, alternativ kann eine entsprechende Fläche auch an der Gebäudefassade angebracht werden.
- Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum**
An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzend und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämmige (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Die Bäume sind in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und durch geeignete Schutzmaßnahmen im Bestand zu erhalten. Von dem zeichnerisch festgesetzten Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden.
- Private Grünfläche - Garten**
Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Maximal 20 % der Fläche dürfen versiegelt oder befestigt werden. Bauliche Anlagen in Form von Garten- oder Gerätehäuten sind unzulässig.
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzanlage**
Innerhalb der Fläche ist entlang der gesamten Länge der L 3005 eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von mindestens 4 m über der Oberkante der L 3005 zu erhalten.

- Verwendung heller Beläge**
Es wird empfohlen, Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbönen herzustellen.
- Naturnahe Flächenausgestaltung**
Spielplätze sollten möglichst naturnah, d. h. ohne versiegelte Flächen, gestaltet werden.
- Fassadenbegrünung**
Für nach Südwesten und Südosten orientierte Außenwandflächen wird empfohlen, diese mit kletternden oder schlingenden Pflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste III) dauerhaft zu begrünen. Die Kletter- und Schlingpflanzen sollen in einem Abstand von maximal 2 m Wandlänge angepflanzt werden.
- Wasser- und Bodenschutz**
Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bewahren, ist eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z. B. durch Baumaschinen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren. Baustreifen sollten im Bereich später versiegelter Flächen geplant werden.
- Vorschlagslisten**
Vorschlagsliste I
Anzupflanzende Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum und auf Grundstücksfreiflächen:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), auch in Sorten
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), auch in Sorten
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde), auch in Sorten
Vorschlagsliste II
Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher:
Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Bäume:
Malus spec. (Apfel)
Prunus avium (Veigel-Kirsche)
Quercus spec. (Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Vorschlagsliste III
Pflanzen für Fassadenbegrünung:
Rank- und Schlingpflanzen:
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensien)
Lonicera caprifolium (Geißblatt)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Parthenocissus tricuspidata (Kletterweiden)
Parthenocissus quinquefolia - (Wilder Wein)
Rosa spec. (Kletterrosen, Ramblerrosen)
Vitis vinifera var. Silvestris (Wildreben)
Wisteria frutescens oder Wisteria sinensis (Blauregen)

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

- Dachformen**
Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Dachbegrünungen**
Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Als Substrat ist nährstoffarmes, mineralisches Material mit einer Mindestschichtdicke von 8 cm zu verwenden. Diese Regelungen gelten nicht für Dachterrassen.
- Grundstücksfreiflächen**
3.1 Die Grundstücksfreiflächen nach § 8 Abs.1 HBO sind vollständig zu begrünen und dauerhaft in Bestand zu erhalten.
3.2 Je 250 m² Grundstücksfreifläche sind mindestens 1 einheimischer und standortgerechter Laubbau und 30 einheimische und standortgerechte Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagslisten I und II) anzupflanzen.
3.3 Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinπτώchtungen ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdrämmung.

C Hinweise und Empfehlungen

- Kampfmittel**
Das Flurstück Flur 3 Nr. 19/5 befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
Beim Fund von Kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.
- Auftreten von Bodenbelastungen**
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.
- Artenschutz**
Es wird empfohlen, je Gebäude mindestens einen Vogelnist- und Fledermauskasten zu installieren und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten.
Die Rodung von Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

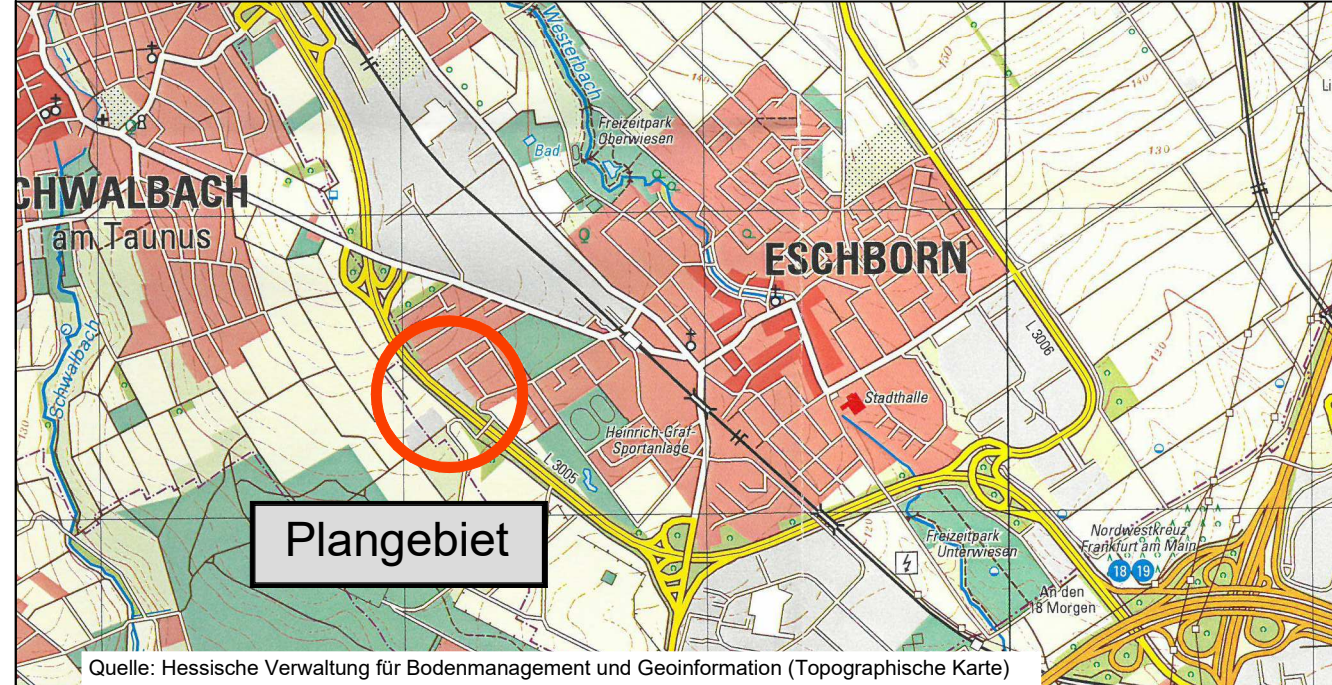
Verfahrensvermerke

- Aufstellung**
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.04.2019
- Offenlegung**
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 sowie ergänzend aufgrund einer Fristverlängerung vom 03.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom _____ bis _____ mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet
- Beschluss**
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am _____
- Datum _____ Unterschrift _____
- Ausfertigung**
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossenen Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Datum _____ Unterschrift _____
- Katasterstand**
Stand der Planunterlagen: Februar 2019
- Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Datum _____ Unterschrift _____

Zeichenerklärung

Festsetzungen			
Art	Nutzungsschablone		
GRZ GFZ			
(VG)			
Art der baulichen Nutzung			
WA	Allgemeines Wohngebiet		
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ	Grundflächenzahl		
GFZ	Geschossflächenzahl		
(VG)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		
GH	Maximale Gebäudehöhe		
	WA, nicht überbaubare Grundstückfläche		
	WA, überbaubare Grundstückfläche		
	Baugrenze		
	Öffentliche Verkehrsfläche		
	Private Verkehrsfläche - Stellplatzfläche		
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg		
	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage		
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün		
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen		
	Fläche für Stellplätze		
	Private Grünfläche - Garten		
	Zu erhaltender Einzelbaum		
	Anzupflanzender Einzelbaum im Straßenraum		
	Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität		
	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzanlage		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
	Nachrichtliche Übernahme		
	Straßenrechtliche Bauverbotszone 20 m		
	Hinweise		
	Gebäudebestand lt. Kataster		
	Höhenlinie in Meter über NN		
	Böschung, Bestand		
	Fahrbahnrand der L 3005, eingemessen		
	Lärmschutzwand, Bestand		
	Möglicher Standort eines Spielplatzes		

Übersichtskarte



Dieser Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. 78 für das Gebiet Taunusblick, Sulzbacherstr. 67-85 und Friedensstr. 12-36 und Nr. 193 „Schwalbacher Höhe“ in allen ihren Festsetzungen.

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“

-Entwurf-

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PB80127-P
Stand : Februar 2024

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de