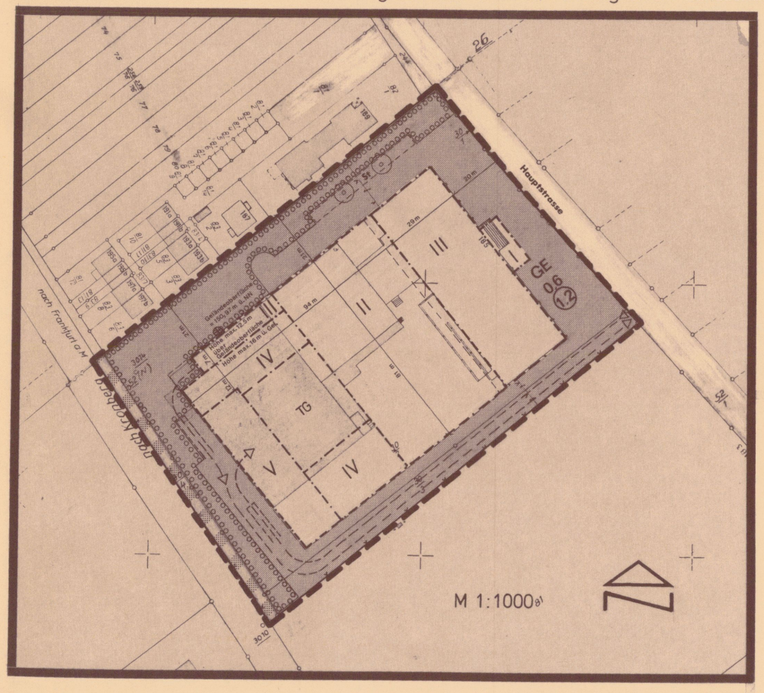
Bebauungsplan Nr. 195a - als teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195,
für das Gebiet zwischen dem Dag-Hammarskjöld-Weg, der S-Bahn-Strecke Frankfurt-Kronberg, dem Friedhof Niederhöchstadt und der Hauptstraße
im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB), mit integriertem Landschaftsplan gemäß §4 Hess. Naturschutzgesetz



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- GE — Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen)
- $IV_{z.B.}$ — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.6 — Grundflächenzahl
- (12) — Geschoßflächenzahl
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen
- anzupflanzende Bäume
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- St, TG — Fläche für Stellplätze und Tiefgarage
- Zu- und Ausfahrten, Rampen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bezugspunkt Geländeoberfläche

HINWEISE

Beispiele für standortgerechte Bäume sind:

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus pedunculata - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Prunus avium - Vogelkirsche
Alnus incana - Grauerle

Beispiele für standortgerechte Sträucher sind:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Ligustrum vulg. 'Atrovirens' - Rainweide
Salix purpurea - Purpurweide
Symphoricarpos chen. 'Hancock' - Schneebeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa in Wildformen - u.a. Hundsrose, Weinrose
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Rubus fruticosus - Wilde Brombeere

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, sind nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) BauGB)

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

2.1 Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die unter der oberirdisch nicht überbauten Grundstücksfläche liegen, müssen eine Erdeindeckung von mindestens 1,20 m haben. Die Tiefgaragen sind so einzubauen, daß ihre Endhöhe einschließlich Aufbau, zu dem auch die Erdeindeckung zählt, der ursprünglichen Geländehöhe entspricht. Eine Verringerung der Erdeindeckung kann bis auf 0,60 m zugelassen werden, wenn eine der Nr. 2.5 entsprechende Bepflanzung in anderer Weise gesichert ist. Die Entwässerung der Tiefgaragendecke ist über entsprechende Technik dem Untergrund zuzuführen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

2.2 Wege- und Platzflächen auf den Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Konstruktion herzustellen und ohne Kanalanschluß zu entwässern.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

2.3 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ausnahme notwendiger Zuwege flächig zu bepflanzen. Auf der der Grundstücksgrenze zugewandten Seite der Flächen ist je lfd. Meter Grenzlinie mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.4 Mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Im Plan gesondert festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden hierauf angerechnet.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.5 Je 100 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 standortgerechter Baum zu pflanzen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.6 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5° Neigung) sind zu begrünen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.7 Je 20 m Fassadenlänge ist mindestens ein Ranker zu pflanzen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.8 Die gemäß Nr. 2.3 bis 2.7 festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß Nr. 2.3 anzupflanzenden Sträucher müssen bei der Pflanzung mindestens eine Höhe von 0,80 m aufweisen. Die gemäß Nr. 2.5 anzupflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 18 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, aufweisen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.9 Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 2,0 x 2,0 qm von jeder Versiegelung freizuhalten und ggf. durch Baumscheibenroste vor Gefährdungen zu schützen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

2.10 Zur Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers sind die Dachflächen in eine Regenrückhalteanlage zu entwässern. Die Anlage ist mit einem Fassungsvermögen von mindestens 15 ltr pro Quadratmeter auf die Waagerechte projezierter Dachfläche zu errichten.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Aufstellung beschlossen durch die
Stadtverordnetenversammlung am 14.12.1989

Eschborn, den 24. Juli 1990

(Bauer) (Siegel)
Erster Stadtrat

Als Satzung beschlossen durch die
Stadtverordnetenversammlung am 05.07.1990

Eschborn, den 24. Juli 1990

(Bauer) (Siegel)
Erster Stadtrat

Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung am 25. Juli 1990
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rechtskräftig am 26.7.90

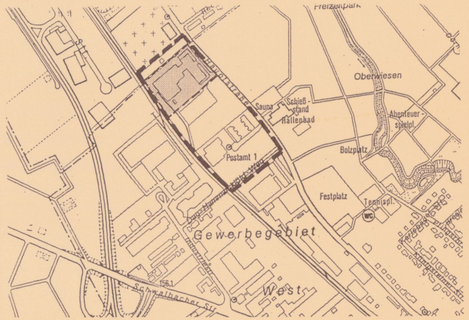
BEBAUUNGSPLAN Nr. 195a "Hauptstraße 185"

als teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 195 - für das Gebiet zwischen Dag-Hammarskjöld-Weg, der S-Bahn-Strecke Frankfurt - Kronberg, dem Friedhof Niederhöchstadt und der Hauptstraße -

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195a



Stadt Eschborn

STADT ESCHBORN
DER MAGISTRAT
- Amt für Stadtplanung,
Stadtentwicklung und Umweltschutz -
Rathausplatz 36
6236 Eschborn