FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

zum Bebauungsplan Nr. 2o2

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Juli 1987 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

1. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.2.1986 abzuleiten. (§ 1 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

2. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. (§ 21 a (1) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

3. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen, die auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden. (§ 21 a (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

4. Werden die notwendigen Stellplätze unter der Geländeoberfläche hergestellt, kann als Ausnahme eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um bis zu sechs Vollgeschosse zugelassen werden. Dies gilt jedoch nur für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereiche "B", "C", "D" und "E". Sofern diese Ausnahme inanspruchgenommen wird, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig. (§§ 16(6) und 19 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

5. Für jeden im Rahmen des allgemein zulässigen Nutzungsmaßes erforderlichen Stellplatz, der unter der Geländeoberfläche hergestellt wird, kann als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um 30 m² erhöht werden. Die Gewährung der Ausnahme setzt die Verbesserung der Erschließung entsprechend dem Verkehrskonzept für das Gewerbegebiet Süd, das als Beiplan der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes ist, voraus. Sofern diese Ausnahme inanspruchgenommen wird, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig.
Die Verbesserung der Erschließung ist dann erreicht, wenn der Fly-Over gebaut und die Klärung der folgenden Ausbaustufen der Erschließung erfolgt ist:
   - Neubau der Wilhelm-Fay-Straße mit Anschlüssen
   - Ausbau der Südumgehung (Elisabethenstraße) in Eschborn mit Anschlüssen
   - Unterberechung der Siegener Straße in Sossenheim vor der Anschlußstelle Eschborn an die A 66 (soweit erforderlich).

   (§§ 21 a (5) und 19 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

6. Einfriedigungen sind ausschließlich auf Lagerflächen, zum Schutz gegen Fremdeinwirkungen zulässig. Ihre Höhe darf 1,8o m nicht überschreiten. Vergleiche Nr. 7.6. (§§ 14 und 18 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:

7.1 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach Maßgabe der Nr. 9.3 flächig zu bepflanzen. Auf den Flächen, die westlich der Sossenheimer Straße liegen, sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden, z.B.

Fagus sylvatica	–	Buche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stieleiche
Fraxinus excelsior	–	Esche
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Acer campestre	–	Feldahorn
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	–	Bluthartriegel
Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus ssp.	–	Weißdorn
Prunus spinosa	–	Schlehe
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Rosa canina	–	Hundsrose
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen

Für die in diesem Bereich eingezeichneten Bäume vorrangig:

Acer platanoides "Emerald Queen"	–	Spitzanhorn
Tilia cordata "Glenleven"	–	Linde

Die Flächen dienen auch dazu, anfallenden Erdaushub, dessen Unterbringung auf anderen Grundstücksflächen für die Eigentümer der Grundstücke eine besondere Härte bedeuten würde, zur Modellierung der Geländeoberfläche aufzunehmen. (Vgl. 7.6)
(§§ 9 (1) 25 a und 9 (1) 20 BauGB)

7.2 Wege- und Platzflächen auf den Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Konstruktion herzustellen und ohne Kanalanschluß zu entwässern. Für die Ver- und Entsorgungsflächen dürfen max. 30 % der Grundstücksfreiflächen in Anspruch genommen werden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.3 Tiefgaragen oder Teile von Tiefgaragen, die unter der Grundstücksfreifläche liegen, müssen eine Erdeindeckung von mindestens 1,20 m haben. Die Tiefgaragen sind so einzubauen, daß ihre Erdhöhe einschließlich Aufbau, zu dem auch die Erdeindeckung der Tiefgaragen zählt, der ursprünglichen Geländehöhe entspricht.
Im Einzelfall kann eine Verringerung der Erdeindeckung bis auf 0,60 m zugelassen werden, wenn eine den Nr. 9.1 – 9.6 entsprechende Bepflanzung in anderer Weise (z.B. Baumtaschen) gesichert ist. Die Entwässerung der Tiefgaragendecke ist über entsprechende Technik dem Untergrund zuzuführen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.4 Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken, begrünten Zäunen oder begrünten Mauern zulässig.
Vergleiche Nr. 6. (§9 (1) 20 BauGB)

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

7.6 Der bei der Realisierung der bebauungsplanmäßigen Nutzung der Grundstücke anfallende Bauaushub ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Erdeindeckung von Tiefgaragen und zur Modellierung der Grundstücksfreiflächen zu verbringen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

8. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung sowie bauliche Vorkehrungen zum Schutz und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) 24 BauGB)

8.1 Immissionsschutzflächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) 24 BauGB sind flächig mit Pflanzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen:

Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus sanguinea	–	Hartriegel
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Corylus avellana	–	Haselnuß
Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hedera helix	–	Efeu
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Ribes alpinum	–	Alpenjohannisbeere
Rose canina	–	Hundsrose
Rosa multiflora	–	Rose
Rosa rugosa	–	Rose
Salix purpurea	–	Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	–	Traubenholunder
Symphoricarpos chen.	–	Schneebeere
Symphoricarpos orb.	–	Schneebeere
Tilia cordata	–	Linde
Viburnum lantana	–	Schneeball

Bei der Anpflanzung sind die folgenden Maßgaben einzuhalten:

Bäume als Hochstamm oder Stammbusch, Mindesthöhe 3 m, Mindestumfang 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe), Sträucher vorwiegend 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm.

Für die Pflanzungen ist ein ausreichender Wurzelraum sicherzustellen. Sowohl oberirdische als auch unterirdische Bauwerke sind deshalb erst im Abstand von mindestens 5 m zu den Pflanzungen zulässig.

Die Mindestbreite der Immissionsschutzpflanzungen darf 5 m nicht unterschreiten, der anschließende nicht überbaubare Bereich der Grundstücksfläche ist von Versiegelung freizuhalten.

Die Flächen dienen auch dazu, anfallenden Erdaushub, dessen Unterbringung auf anderen Grundstücksflächen für die Eigentümer der Grundstücke eine besondere Härte bedeuten würde, zur Modellierung der Geländeoberfläche aufzunehmen. (Vgl. 7.6)

8.2 Alle Gebäude, die Fenster zur Sossenheimer Straße haben, sind in diesem Bereich mit Schallschutzfenstern auszurüsten (§ 9 (1) 24 BauGB)

9. Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB.

9.1 Mindestens 70 % der oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Im Plan gesondert festgesetzte Flächen zur flächigen Bepflanzung werden hierbei angerechnet. Vergleiche Nr. 7.4. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.2 Mindestens 25 % der gemäß 9.1 begrünten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.3 Zur Begrünung gem. Nr. 9.1 und 9.2 dürfen nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Beispiele für standortgerechte Bäume sind:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer saccharinum	–	Silberahorn
Aesculus hippocast.	–	Kastanie
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus i.A.	–	Zierapfel
Platanus hybrid.	–	Platane
Prunus i.A.	–	Zierkirsche
Quercus robur	–	Eiche
Salix i.A.	–	Weide
Sorbus aucuparia	–	Eberesche

Beispiele für standortgerechte Sträucher sind:

Buddleia alternifolia	–	Sommerflieder
Caryopteris i.A.	–	Bartblume
Chaenomeles i.A.	–	Zierquitte
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Corylus avellana	–	Haselnuß
Cylisus i.A.	–	Ginster
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hedera helix	–	Efeu
Hydrangea i.A.	–	Hortensie
Hypericum calycinum	–	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	–	Jasmin
Lavendula angustifolia	–	Lavendel
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	–	Mahonie
Potentilla i.A.	–	Fingerstrauch
Rhododendron i.A.	–	Rhododendron
Rosen		
Salix i.A.	–	Weiden
Spiraea i.A.	–	Spiere
Viburnum i.A.	–	Schneeball

Beim Einpflanzen müssen die Pflanzen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

Bäume als Hochstamm, Mindesthöhe 3 m, Mindestumfang 18 cm (gemessen in 1m Stammhöhe)

Sträucher vorwiegend 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.4 Je 100 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 standortgerechter Baum zu pflanzen (vergleiche Liste unter Nr. 9.3). Vorhandene standortgerechte Bäume sind hierauf anzurechnen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Neigung) sind flächig zu begrünen. Vergleiche Nr. II.1. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.6 Zusammenhängend geschlossene Fassadenteile von über 30 m² Fläche sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Desweiteren ist entlang der Gebäudewände je 20,0 m Länge mindestens 1 Ranker zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.7 Die Anpflanzungen gemäß den Nr. 7.4, 8.1 sowie 9.1 – 9.6 sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

10. Öffentliche Verkehrsfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsführung kann, soweit in der weiteren Ausführungsplanung erforderlich, innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig modifiziert werden.
(§ 9 (1) 11 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch vom 1.7.1987 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 und § 118 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Juli 1990.

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Flachdächern (bis 5° Dachneigung) zwingend vorgeschrieben. Von dieser Regelung sind die Technikgeschosse, die auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet werden, ausgenommen. Vergleiche Nr. I.9.5.
(§ 118 (1) 1 HBO)

III. Hinweise

1. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen).

2. Sollten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes elektrische Geräte und Maschinen, die einen hohen Funkstörungsgrad haben, aufgestellt werden, so ist die Mitwirkung der Deutschen Bundespost, Funkamt Frankfurt am Main, notwendig. Dies gilt auch für die Aufstellung bzw. Verwendung von HF-Generatoren sowie Hochspannungsleuchtstoffröhren.

3. Bei der Anlage von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn zu beachten.

IV. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Flächen zwischen den als "überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzten Flächen und der als "öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzten Fläche der L 3006 (Sossenheimer Straße) sind Bauverbotszohne i.S. des § 23 des Hessischen Straßengesetzes vom 09.10.1962.
Unter das Bauverbot fallen auch Werbe- und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

ZEICHENERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 202
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
ALS ÄNDERUNG
DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 65, 87 UND 119

LINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

FLÄCHEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE – Die Einteilung des Straßenlandes ist mit Ausnahme der Randbepflanzung nicht Gegenstand der Festsetzung
- TGa – UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / VERKEHRSBEGLEITGRÜN (Vgl. I, 7.1)
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- IMMISSIONSSCHUTZFLÄCHE MIT PFLANZBINDUNG – Die Fläche ist so zu gestalten, daß eine Überfahrt ausgeschlossen ist
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

ZEICHEN

- GE – GEWERBEGEBIET
- o.6 z.B. – GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.o z.B. – GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- A – ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO): DIE GEBÄUDE SIND MIT SEITLICHEM ABSTAND ZU ERRICHTEN, WOBEI EINE GEBÄUDEAUSSENWANDLÄNGE VON MEHR ALS 50,o m ZULÄSSIG IST
- VII z.B. – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GRUNDSTÜCKSEIN- UND AUSFAHRT
- 29/15 z.B. – FLURSTÜCKSNUMMER
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- VERSORGUNGSANLAGEN FÜR ELEKTRIZITÄT

STADT ESCHBORN

Bebauungsplan Nr 202 mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich zwischen der Frankfurter Str, Düsseldorfer Str, dem östlich der Rahmannstr. angrenzenden Bebauungsplan Nr.110 und dem US-Camp

Gemarkung Eschborn Flur 34, 35 und 36

[illegible] ... nach dem Stande vom ...
Hofheim a.Ts., den ...
DER LANDRAT DES MAIN-TAUNUS-KREISES
- Katasteramt - ... Im Auftrag

... 13.8.1987
Eschborn, den 26. März 1991
Der Bürgermeister ... Siegel
... 13.8.1987
... 20.8.1987 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den 26. März 1991
Der Bürgermeister ... Siegel
Bürgerbeteiligung ... § 3 (1) BauGB in Form einer ... 24.8.1987
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... 20.8.1987 ...
Eschborn, den 26. März 1991
Der Bürgermeister ... Siegel
Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am: 06.07.1989 / 27.09.1990
Eschborn, den 26. März 1991
Der Bürgermeister ... Siegel
Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung am: 19.07.1989 / 04.10.1990
Offengelegt in der Zeit vom 27.07.1989 / 15.10.1990
bis einschließlich: 30.08.1989 / 1[illegible].1990
Eschborn, den 26. März 1991
Der Bürgermeister ... Siegel
Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am: 07.02.1991
Eschborn, den 26. März 1991
Der Bürgermeister ... Siegel
Genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt am: ...
Eschborn, den ...
Der Bürgermeister ... Siegel: ...
Genehmigung durch den Regierungspräsidenten am: ... ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den ...
Der Bürgermeister ... Siegel: ...
Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung am ...
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Vervielfältigungsgenehmigung erteilt am 29.12.86 E3453/87/1872 12.86
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
Am Kreishaus 1-5 · Postfach 1480
6238 Hofheim am Taunus
Tel. (06192) 201-

Den Nebenbestimmungen der Bebauungsplanteilgenehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 25.06.1991, Az: IV 34-61 d 04/01 ist die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eschborn mit dem Beschluß vom 07.11.1991 beigetreten.

Eschborn, den 25. März 1993

Bürgermeister Siegel

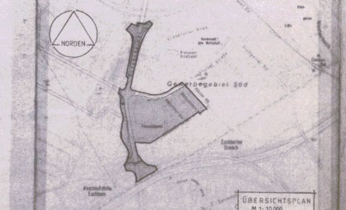
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des ... umrandeten Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 25. JUNI 1991 ... 26. APR. 1993
Az.: IV/34-61 d 04/01 ...
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Rechtskräftig am 19.05.1993

BEBAUUNGSPLAN NR. 202
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

für den Bereich zwischen der Frankfurter Str, Düsseldorfer Str, dem östlich der Rahmannstr. angrenzenden Bebauungsplan Nr.110 und dem US-Camp

Gemarkung Eschborn
Flur 34, 35 und 36



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000