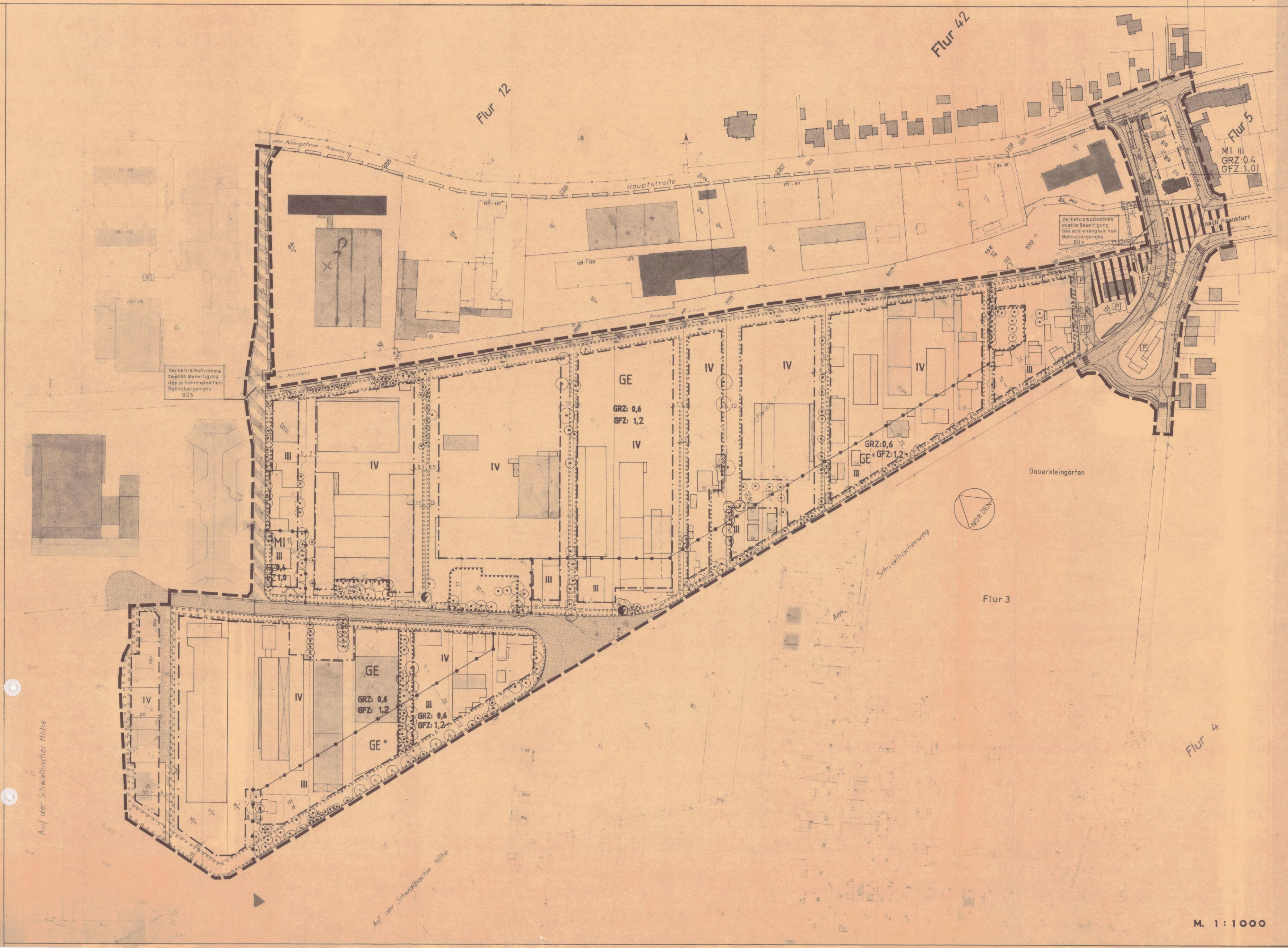


ZEICHENERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 208 "GEWERBEGEBIET WEST" ALS ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 37 UND 42.

LINIEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES / TEILGEBIET A
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES / TEILGEBIET B
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- BAUGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE

FLÄCHEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / FUSS- UND RADWEG
- BAHNANLAGE
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZEICHEN

GE	GEWERBEGEBIET
GE*	GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (S.TEXTLICHE FESTSETZUNG I NR. 1)
MI	MISCHGEBIET
GRZ 0,6 z.B.	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 1.2 z.B.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
IV z.B.	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
◎	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
⊙	ERHALTUNG VON BÄUMEN
◐	VERSORGUNGSANLAGEN FÜR ELEKTRIZITÄT
71/3 z.B.	FLURSTÜCKSNUMMER

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

zum Bebauungsplan Nr. 208

"Gewerbegebiet West"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1. In den als GE* festgesetzten Teilen des Gewerbegebietes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

(§ 1 (4) BauBVO)

2. Für jeden im Rahmen des allgemein zulässigen Nutzungsmaßes notwendigen Stellplatz, der unter Geländeoberfläche hergestellt wird, kann als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um 30 m² erhöht werden. Sofern diese Ausnahme in Anspruch genommen wird, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig.

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

3. Werden die notwendigen Stellplätze unter der Geländeoberfläche hergestellt, kann als Ausnahme eine Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse um bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen werden.
Sofern diese Ausnahme in Anspruch genommen 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 BauNVO)

4. 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:

4.1 Mindestens 25% der oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Im Plan gesondert festgesetzte Flächen zur flächigen Bepflanzung werden hierbei angerechnet.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Bäume werden hierauf angerechnet.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.3 Die im Bebauungsplan entlang der Hauptstraße, der Schwalbacher Straße und der Industriestraße festgesetzten Schutzpflanzungen können je Grundstück maximal auf zweimal 5,0 m für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.*)
Ein- und Ausfahrten von Nachbargrundstücken sind dabei nach Möglichkeit zu einer Ein- und Ausfahrt zusammenzufassen.
Die Schutzpflanzungen entlang der Eisenbahnstrecke sind für Gleisanschlüsse maximal auf der notwendigen Breite zu unterbrechen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.4 Zur Begrünung gem. Nr. 4.1, 4.2 und 4.3 dürfen nur standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Beispiele für standortgerechte Bäume sind:

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn und Sorten	- Acer platanoides
Bergahorn und Sorten	- Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Holzapfel	- Malus silvestris
Zitterpappel	- Populus tremula
Traubenkirsche	- Prunus padus
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Ulmen	- Ulmus spec.

Beispiele für standortgerechte Sträucher sind:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus alba
	Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Weichselkirsche	- Prunus mahaleb
Schlehe	- Prunus spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Faulbaum	- Ramnus frangula
Alpenjohannisbeere	- Ribes alpinum
Wildrosen	- Rosa spec.
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Beim Einpflanzen müssen die Pflanzen die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bäume als Hochstamm, Mindesthöhe 3 m, Mindestumfang 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- Sträucher, vorwiegend 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

[zu 4.3]
*) Bei begründeten Erfordernissen können diese Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten auf max. zweimal 6,0 m als Ausnahme zugelassen werden.

4.5 Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken, begrünten Zäunen oder begrünten Mauern zulässig (Vergl. II, Nr. 3).

(§ 23 (5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB)

4.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°Neigung) von ein- und zweigeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² sind flächig zu bepflanzen (Vergl. II.1 und 2.).

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.7 Zusammenhängend geschlossene Fassadenteile von über 20 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.8 Die Anpflanzungen gem. den Nr. 4.1 - 4.7 sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.9 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 Gefährdung zu schützen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.10 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken des Baugebietes ist über ein separates Leitungssystem in Zisternen aufzufangen.
Der Mindestinhalt (Fassungsvermögen) muß 50 l/qm horizontal projezierter Dachfläche betragen. Der Überlauf der Rückhalteanlagen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.07.1987 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 und § 118 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.07.1990.

1. In den als GE* und Mi festgesetzten Teilbereichen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 30° zulässig.

(§ 118 (1) 1 HBO)

2. In dem als GE festgesetzen Teilbereich sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 5° Dachneigung) zulässig.

(§ 118 (1) 1HBO)

3. Einfriedigungen sind ausschließlich auf Lagerflächen zum Schutz vor Fremdeinwirkungen zulässig. Ihre Höhe darf 1,80 Meter nicht überschreiten (Vgl. I, 4.5).

(§ 14 BauNVO i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

III. Hinweise

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

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

3. Entsprechend den Vorstellungen der Deutschen Bundesbahn soll der Bahnübergang Bahnhofstr./Schwalbacher Straße aufgehoben werden und durch eine Eisenbahnüberführung (Straßenunterführung mit Fuß- und Radweg) ersetzt werden.

Weiterhin soll der Bahnübergang Dag-Hammarskjöld-Weg aufgehoben werden und durch eine Fuß- und Radwegebrücke ersetzt werden.

(Vergleiche Planzeichnung)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 12. OKT. 1992
Az.: IV/34-61d 04/01 - Eschborn 71
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Rechtskräftig am 3.11.92

Stadt Eschborn

Bebauungsplan Nr. 208 mit integriertem Landschaftsplan
Teilgebiet B
für den Bereich zwischen der Bahnhofstraße, Schwalbacher Straße, S-Bahnlinie Frankfurt-Kronberg und dem Dag-Hammarskjöld-Weg
Gemarkung Eschborn - Flur 2

Maßstab 1:1000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
- Katasteramt -
im Auftrag

Zur Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.2.1989
Eschborn, den 25. Juni 1992
Der Bürgermeister Siegel

Aufstellungsbeschluß vom 16.2.1989
Am 6.3.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den 25. Juni 1992
Der Bürgermeister Siegel

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 28.2.1992 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.2./19.2.1992 durchgeführt.
Eschborn, den 25. Juni 1992
Der Bürgermeister Siegel

Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.3.1992
Eschborn, den 25. Juni 1992
Der Bürgermeister Siegel

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung am 28.3./31.3.1992 offengelegt in der Zeit vom 6.4. - 11.5.1992 bis einschließlich
Eschborn, den 25. Juni 1992
Der Bürgermeister Siegel

Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.6.1992
Eschborn, den 25. Juni 1992
Der Bürgermeister Siegel

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens am ortsüblich bekanntgemacht
Eschborn, den
Der Bürgermeister Siegel

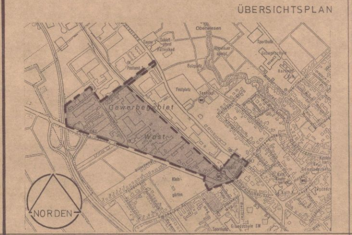
Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

(298)

STADT ESCHBORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 208 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN TEILGEBIET B

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER BAHNHOFSTRASSE, SCHWALBACHER STRASSE, S-BAHNLINIE FRANKFURT-KRONBERG UND DEM DAG-HAMMARSKJÖLD-WEG

GEMARKUNG ESCHBORN - FLUR 2

ÜBERSICHTSPLAN