A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 BG Bl. IS. 2253, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BG Bl I, S 127 f...

1. **Art der baulichen Nutzung**
(BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 1; BauNVO § 1, Abs. 1 u. 3)

1.1 Gemäß § 6 BauNVO wird das Baugebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung:
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 **Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4)**

2.1 Bei Baulinien ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 40% der Gebäudelängen bis max. 1,00 m (z.B. Erker, Balkone, Altane, Treppenhausvorbauten) als Ausnahme zulässig (BauNVO § 23, Abs. 2).

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 40% der Gebäudelänge bis max. 1,00 m (z.B. Balkone, Erker, Altane, Treppenhausvorbauten) als Ausnahme zulässig (BauNVO § 23, Abs. 3).

3. **Höhenlage (BauGB § 9 Abs. 2)**
Für die Blockrandbebauung an der Hamburger Straße und der Sossenheimer Straße gilt die Höhe von 134,05 NN als festgelegte Geländeoberfläche.

Für die weitere Bebauung im Bereich der Lübecker Straße hin, gilt die Höhe von 132,51 NN als festgelegte Geländeoberfläche.

4. **Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

4.1 Verkehrsgrün
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind zu erhalten. Die strauchartige Pflanzung darf eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**

5.1 Die oberirdischen Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

5.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisterne zu leiten; von den Zisternen darf das Regenwasser nur gedrosselt (max 1 cbm/Std) an den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal abgegeben werden.
Das Fassungsvermögen muß mind. 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.

6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

6.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind zu erhalten oder herzustellen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Ist das Beseitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich, ist für jeden entfernten Baum an gleicher oder benachbarter Stelle eine Neupflanzung in der Mindestgröße 350 - 400 cm bzw. 18 bis 20 cm Stammumfang vorzunehmen.

6.2 80% der gemäß der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht überbaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 qm oberirdisch nicht überbauter Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche) mind. ein einheimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Der Mindestanteil der Grundstücksfreifläche, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten ist, wird auf 40% festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Die unter Ziff. 5.1 vorgeschriebenen Pflanzungen werden auf den vorgenannten Prozentsatz angerechnet. Die Vorgärten auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen, mit Ausnahme der erforderlichen Aus-, Einfahrten und Hauseingängen.

6.3 Fensterlose Gebäudewände sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze je 2 lfdm. Bei Fassaden mit Fenstern ist entlang der Gebäudewände je 20 lfdm. ein Ranker zu pflanzen.

6.4 Die Anpflanzungen sind mit Standortgerechter Pflanzen vorzunehmen.
Anrechenbar auf die Anzupflanzenden Gehölze sind:

- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume und Sträucher
- Neupflanzung von standortgerechten Bäumen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m bzw. einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von standortgerechten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm.

Bäume im Straßenraum müssen einen Mindeststammumfang von 20 cm, in 1 m Höhe gemessen, bei der Pflanzung aufweisen.

Empfehlungen für Neupflanzungen sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:

Hinweis:

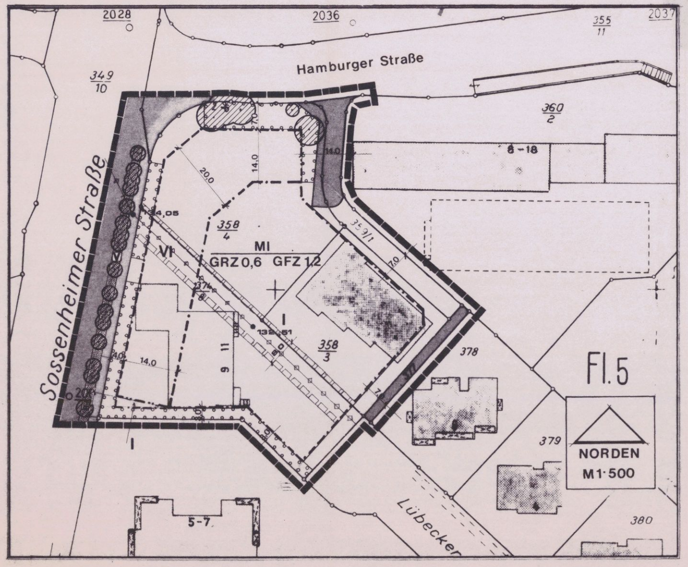
Es ist darauf zu achten, daß im Bereich um die Kindertagesstätte nur ungiftige Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt und gepflanzt werden.

Bäume

FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
SPITZAHORN	- ACER PLATANOIDES
BERGAHORN	- ACER PSEUDOPLATANUS
SANDBIRKE	- BETULA PENDULA
HAINBUCHE	- CARPINUS BETULUS
EDELKASTANIE	- CASTANEA SATIVA
BUCHE	- FAGUS SYLVATICA
ESCHE	- FRAXINUS EXELSIOR
WALNUß	- JUGLANS REGIA
HOLZAPFEL	- MALUS SYLVESTRIS
ZITTERPAPPEL	- POPULUS TREMULA
VOGELKIRSCHE	- PRUNUS AVIUM
WILDBIRNE	- PYRUS COMMUNIS
TRAUBENEICHE	- QUERCUS PETRAEA
STIELEICHE	- QUERCUS ROBUR
EBERESCHE	- SORBUS AUCUPARIA
WINTERLINDE	- TILIA CORDATA
SOMMERLINDE	- TILIA PLATYPHYLLOS

Sträucher

FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
BUCHSBAUM	- BUXUS SEMPERVIRENS
KORNELKIRSCHE	- CORNUS MAS
ROTER HARTRIEGEL	- CORNUS SANGUINEA
HASELNUß	- CORYLUS AVELLANA
WEIßDORN	- CRATAEGUS LAEVIGATA U. MONOGYNA
PFAFFENHÜTCHEN	- EUONYMUS EUROPAEUS
STECHPALME	- ILEX AQUIFOLIUM
LIGUSTER	- LIGUSTRUM VULGARE
HECKENKIRSCHE	- LONICERA XYLOSTEUM
SCHLEHE	- PRUNUS SPINOSA
KREUZDORN	- RHAMNUS CATHARTICA
FAULBAUM	- RHAMNUS FRANGULA
HUNDSROSE	- ROSA CANINA
STRAUCHROSEN	- ROSA SPEC.
SALWEIDE	- SALIX CAPREA
SCHWARZER HOLLUNDER	- SAMBUCUS NIGRA
EIBE	- TAXUS BACCATA
WOLLIGER SCHNEEBALL	- VIBURNUM LANTANA



Heckenpflanzen

LAUBABWERFENDE

FELDAHORN	- ACER CAMPESTRE
HAINBUCHE	- CARPINUS BETULUS
KORNELKIRSCHE	- CORNUS MAS
WEIßDORN-ARTEN	- CRATAEGUS - ARTEN
ROTBUCHE	- FAGUS SYLVATICA
LIGUSTER	- LIGUSTRUM VULGARE

IMMERGRÜNE

STECHPALME	- ILEX AQUIFOLIUM
LIGUSTER	- LIGUSTRUM VULG. ATROVIRENS
FEUERDORN IN ARTEN	- PYRACANTHA IN ARTEN
EIBE	- TAXUS BACCATA

6.5 Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern. Das Einbringen von Torf ist unzulässig. Grünflächen in vormals anders genutzten Flächen sind in mind. 80 cm tief ausgetauschtem Boden anzulegen: Oberbodenbelag 30 cm, Unterbodenaustausch mind. 50 cm.

6.6 Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfläche eine mind. 120 cm dicke Erddecke erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht. Die Erddeckung darf auf 80 cm reduziert werden, wenn eine der Festsetzung entsprechende Bepflanzung durch technische Maßnahmen, wie z.B. Baumtaschen, gesichert ist.
Im Abstand von 10 m von der Straßenbegrenzungslinie dürfen oberirdische Garagen eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

6.7 siehe unten hinter Hinweise

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9, Absatz 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL. I, Seite 339) sowie § 118, Absatz 4 HBO vom 16.12.1977, zuletzt geändert am 12. Juli 1990 (GVBL. I, Seite 395).

1.0 **Abfallbehälterplätze**
Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Abfallgehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

2.0 **Einfriedungen**
Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als massive Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,30 m als Sockel, offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außerdem durch Hecken eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.0 **Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen**
Zulässig sind ausschließlich Wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster in Braunroten gedeckten Tönen in Anpassung an die öffentlichen Flächen.

Hinweise

1.0 Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO ist mindestens im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

2.0 Ober- (Mutter-) Boden (gem. DIN 18915, Teil 1 - 3)
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zu Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

3.0 Auf den Erlaß des Hess. Minister des Innern vom 6.6.1979 und 8.3.1982 (ST.ANZ. 79 S. 1342, 82 S. 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen.
Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

R. 6.7 Für die der Wohnnutzung dienenden Teile der Gebäude ist durch die Anordnung der Grundrisse sicherzustellen, daß gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das betrifft insbesondere die Anordnung von Schlafräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin. Darüber hinaus sind aufgrund der ermittelten Lärmbelastung von bis zu 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts an den Vorderfassaden zur Sossenheimer Straße und Hamburger Straße hin mit Ausnahme des unmittelbaren Kreuzungsbereiches Aufenthaltsräume von Wohnungen an diesen Stellen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDI–Richtlinie 2719 auszustatten. Sofern Aufenthaltsräume von Wohnungen Fenster im unmittelbaren Kreuzungsbereich haben (Lärmbelastung 68/58 dB (A)), sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 anzuordnen. Das Schalldämmaß straßenseitiger Wände muß mindestens 45 dB, im unmittelbaren Kreuzungsbereich 50 dB betragen.
Für Büroräume und ähnliche Nutzungen sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. 3 und ein Außenwanddämmaß von 40 bzw. 45 dB vorzusehen.
Die vorgenannten Werte gelten für einen Fensterflächenanteil von etwa 30% der Außenwand und Raumtiefen von etwa 4,5 m oder mehr. Bei Abweichungen hiervon ist der notwendige Schallschutz gem. VDI–Richtlinie 2719 zu ermitteln.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 u. 17 (BauNVO)

GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. 22 BauGB)

Straßenflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

5. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 6,15,20,25 u. § 9, Abs. 6)

V — öffentliche Grünflächen Straßenverkehrsgrün

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7)

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen § 9 (1) 21

unterirdische Entsorgungsanlage (Sammler) § 9 (1) 13

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

Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
im Auftrag: ....
Hofheim, den ....
Vervielfältigungsgenehmigung
vom ....

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 06.07.1989
Eschborn, den 19. Feb. 1992
Bürgermeister (Herkströter) Bürgermeister
STADT ESCHBORN 38

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 29.07.1989
Eschborn, den 19. Feb. 1992
Bürgermeister (Herkströter) Bürgermeister
STADT ESCHBORN 38

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 29.05.1991
Eschborn, den 19. Feb. 1992
Bürgermeister (Herkströter) Bürgermeister
STADT ESCHBORN 38

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf Grund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 27.06.1991 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.1991 in der Zeit vom 10.07.1991 bis 12.08.1991
Eschborn, den 19. Feb. 1992
Bürgermeister (Herkströter) Bürgermeister
STADT ESCHBORN 38

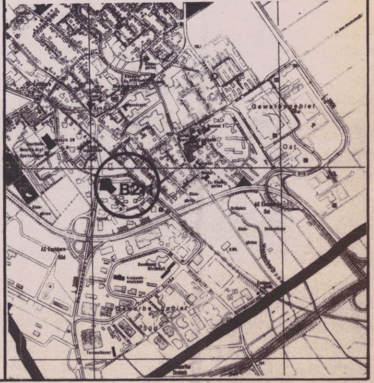
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.1991/06.02.1992
Eschborn, den 19. Feb. 1992
Bürgermeister (Herkströter) Bürgermeister
STADT ESCHBORN 38

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am .... durch den Regierungspräsidenten zugestimmt worden.
Darmstadt, den ....
Der Regierungspräsident ....

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am 22.02.1992 nach § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eschborn, den 26. Feb. 1992
Bürgermeister (Herkströter) Bürgermeister
STADT ESCHBORN 38

Rechtskräftig am 23.2.92

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 3.1. MRZ. 1992
Az.: IV/34-61d 04/01 - Eschborn 69
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 16

Eschborn

Bebauungsplan Nr. 211
Bereich zwischen Sossenheimer-Straße, Hamburger Straße und Lübecker Straße