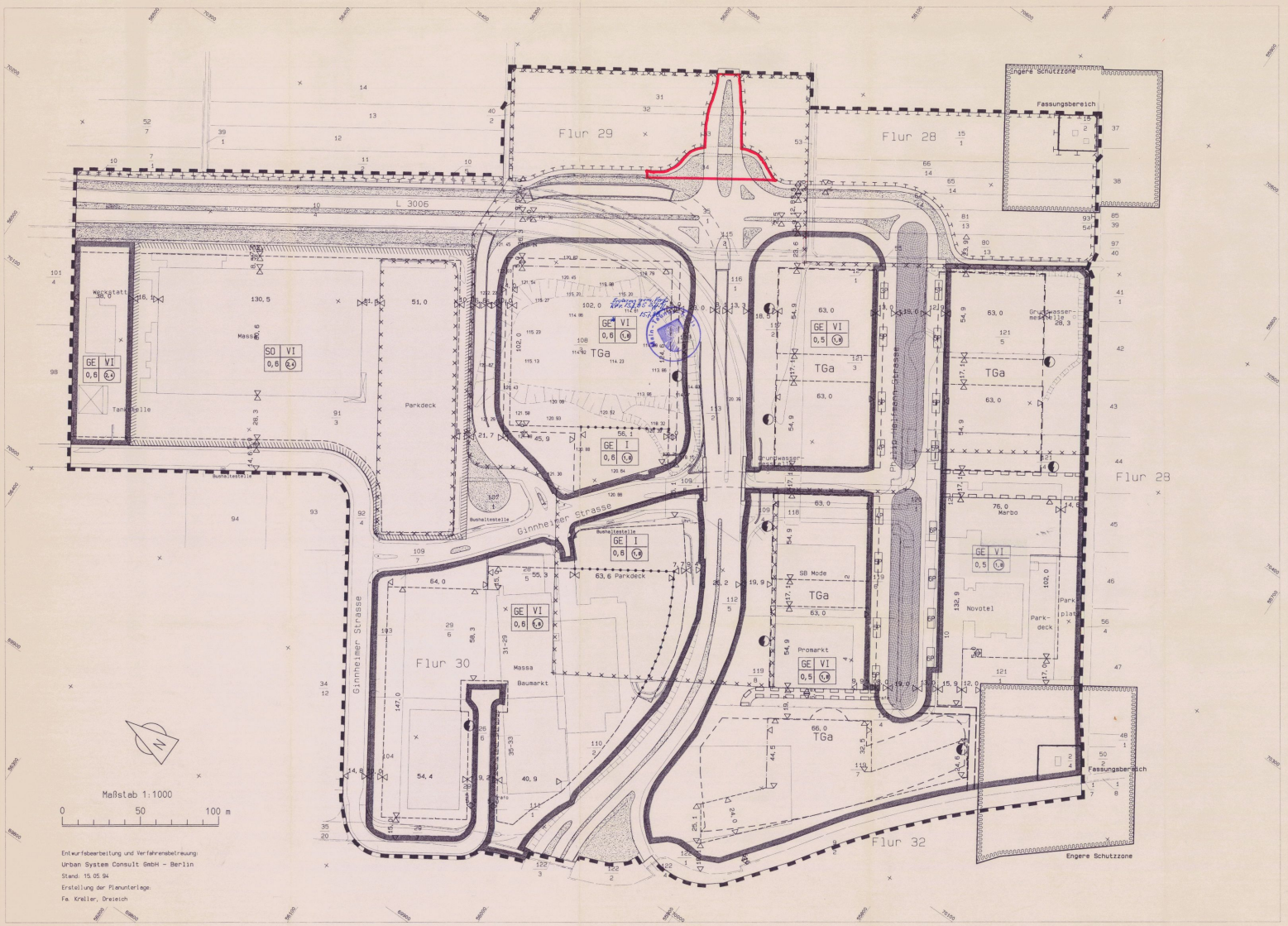

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:
Urban System Consult GmbH – Berlin
Stand: 15.05.94
Erstellung der Planunterlage:
Fa. Kreller, Dreieich

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereichsgrenze
- GE – Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Straßenverkehrsfläche, Wirtschaftsweg
- Verkehrsgrün
- Grünfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- TGa – Umgrenzung von Flächen von Tiefgaragen
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Gebäudebestand
- Baugrenze
- Baulinie
- Nutzungsgrenze
- Transformatorstation
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- P – Stellplätze

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl (Höchstmaß)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 213 "Gewerbegebiet Eschborn Ost"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.07.1987 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.1.1990

1. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(BauGB § 9, Abs 1, Nr. 1, BauNutzVO § 1, Abs 2 und 3)

1.1 Die Festsetzung SO beinhaltet die Festsetzung Sondergebiet - großflächigen Einzelhandel und Büronutzung. Zulässig ist als Ergänzung des großflächigen Einzelhandels kleinflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels.

1.2 Im mit GE * ausgewiesenen Bereich sind auch Fachmärkte mit einer Nutzfläche bis zu maximal 1.500 qm zulässig.

1.3 Die Stellplätze sind zu mindestens 90 % in Tiefgaragen zu errichten. Die Tiefgaragen können im Rahmen der Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO auch unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden (vgl. A 6.3).

1.4 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsführung kann, soweit in der weiteren Ausführungsplanung erforderlich, geringfügig geändert werden.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) BAUGB UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄSS § 9 (1) 25A BAUGB

Landschaftsplanerische Festsetzungen sind dem Landschaftsplan zum B-Plan Nr. 213 zu entnehmen.

Beispiele für standortgerechte Bepflanzung können der Pflanzliste aus dem Textteil des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan entnommen werden.

2.1 Mit Ausnahme der Glasfassaden sind mindestens 30 % der ungegliederten, geschlossenen Wandflächen mit rankenden Schlingpflanzen oder kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
Die Wand- und/oder Mauerflächenbegrünung ist so anzuordnen, daß eine ausgeglichene Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen gewährleistet ist.
Die Bewässerung ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit mindestens 20 m² Grundfläche, soweit nicht Bestand, sind zur Reduzierung des abfließenden Oberflächenwassers und zur Verbesserung des örtlichen Klimas (Mesoklima) zu begrünen. Es ist eine extensive Begrünung vorzunehmen (einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Dachabdichtungsmittel besonderer technischer Aufwand, flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen, Pflegeaufwand ist relativ gering).

2.3 Innerhalb mit mehr als 25 m² Grundfläche sind fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, die statische Beschaffenheit des Bauwerkes oder andere besonders Umstände entgegenstehen.

2.4 Unterflurgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden und mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, mit einer im Durchschnitt mindestens 80 cm starken Vegetationsschicht mit flachwachsenden Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzliste, Rasen oder bodendeckender Flora zu begrünen.

2.5 Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind als Heckenpflanzungmit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu gestalten. Zäune sind in die Heckenpflanzung einzubinden oder vollflächig zu berasen.

3. ENTWÄSSERUNG

3.1 Zufahrten und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auf ungebundener Tragschicht auszubilden.

3.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz dem "Grünen Anger" oder geeigneten Wasserläufen auf der Baugrundstücken zuzuführen.
Der Übertritt von Grundwasser ist durch Dränagen auszuschließen. Zur Sammlung von Regenwasser ist die Anlage von Zisternen vorgesehen. Bei der Anlage von Wasserflächen ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

4. FESTSETZUNGEN ÜBER MAXIMALE GEBÄUDEHÖHEN
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Maximalhöhe von Gebäuden (oberste schattenwerfende Kante) wird auf 24 m über Gelände festgesetzt. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile kann als Ausnahme nach § 31 (1) BauG zugelassen werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB von 01. Juli 1987 i.V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechtbeherlandenen Regelungen in den Bebauungsplänen vom 28.01.1977 und § 87 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993.

1. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 ° zulässig (vgl. A 5.5).

2. Je angefangenen 4 laufenden Straßenmeter ist ein hochstammiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche/Gehsteigoberkante) pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Aus klimatologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen daß die Baumkrone über den Stellflächen liegen.

C. HINWEISE

1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Praunheim II der Stadtwerke Frankfurt am Main. Dafür sind alle einschlägigen Auflagen, Verbote und Vorschriften zu beachten und einzuhalten, insbesondere die:
- Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Staats.Anz. 48/1990 S. 2465 ff),
- Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, Staats.Anz. 31/1992 S. 1840),
- Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und der Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung - VAwS) vom 23.3.82, GVBl. I Nr. 5, S. 74,
- Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 (Februar 1975).

2. Innerhalb der Weiteren Schutzzone III A darf kein grundwassergefährdendes Gewerbe angesiedelt werden.

3. Im Bereich von Vegetationsbränden sind zu beachten:
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen),
- Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB),
- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989 (Arbeitsausschuß "Kommunaler Straßenbau" des Arbeitskreises "Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen").

3.1 Die DIN, die RSBB und das Merkblatt sollen als rechtlich verbindliche Bestandteile in Leistungsverzeichnisse und Bauverträge aufgenommen werden.

Zur Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung
am 16.11.1989
Eschborn, den 17. Mai 1995
~~Der Bürgermeister~~ Siegel
(Gärtner) Erster Stadtrat

Aufstellungsbeschluß vom 16.11.1989 am 16.01.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den 17. Mai 1995
~~Der Bürgermeister~~ Siegel
(Gärtner) Erster Stadtrat

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 12.08.1993 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.1993 durchgeführt.
Eschborn, den 17. Mai 1995
~~Der Bürgermeister~~ Siegel
(Gärtner) Erster Stadtrat

Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung
am 02.12.1993.
Eschborn, den 17. Mai 1995
~~Der Bürgermeister~~ Siegel
(Gärtner) Erster Stadtrat

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung am 29.01.1994 offengelegt in der Zeit vom 07.02.1994 bis einschließlich 10.03.1994.
Eschborn, den 17. Mai 1995
~~Der Bürgermeister~~ Siegel
(Gärtner) Erster Stadtrat

Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung
am 15.09.1994.
Eschborn, den 17. Mai 1995
~~Der Bürgermeister~~ Siegel
(Gärtner) Erster Stadtrat

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

Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung am .....
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

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

302

STADT ESCHBORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 213

- Gewerbegebiet Ost -

Der Teilplan Landschaftsplan ist Bestandteil des B-Planes

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme der Rotumranung und der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 13.7.1995
Az.: IV 34-.....
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Rechtskräftig am 13.12.95