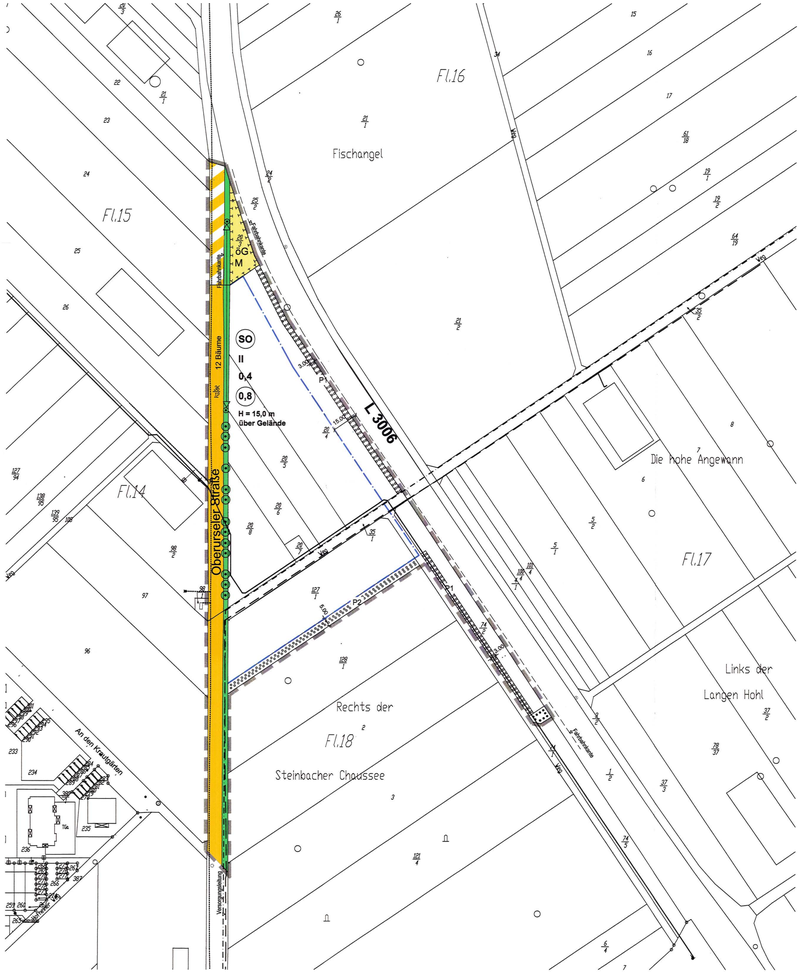


PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des Geltungsbereichs Baugrenze	§ 9 (7) 2 BauGB § 9 (1) 2 BauGB
SO	Sondergebiet "Notfallzentrum"	§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 BauNVO
II	II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	GRZ = 0,4	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	GFZ = 0,8	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
H = 15,0 m über Gelände	H = 15,0 m Gebäudehöhe in Metern über Oberkante Gelände	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
12/18	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg, Fußweg, Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
6G	Öffentliche Grünfläche 6G	§ 9 (1) 15 BauGB, § 9 (1) 20 und 25 BauGB
	Öffentliche Grünfläche "Straßenbegleitgrün"	§ 9 (1) 15 BauGB
M	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahmenfläche M	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzung von und Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	unterirdische Versorgungsleitung Stromversorgung (nachrichtlich)	
	unterirdische Versorgungsleitung Telekommunikation (nachrichtlich)	
	unterirdische Versorgungsleitung Wassertransport (nachrichtlich)	
	unterirdische Versorgungsleitung Gasversorgung (nachrichtlich)	

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gebietsfestsetzung: SO Sondergebiet „Notfallzentrum" — § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Nutzung als Notfallzentrum, für Brandschutz und Personenrettung sowie Notfallversorgung und soziale Dienste.
Es ist bestimmt für Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes sowie des Katastrophenschutzes.

1.1.2 Zulässig sind
- Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr, des Rettungs- und Sozialdienstes sowie des Katastrophenschutzes
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter

1.1.3 Die vorgenannte Wohnnutzung muss in Grundfläche und Baumasse gegenüber den Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes untergeordnet sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl — § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 19 (4) BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch
1. Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist bis zu einer max. GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen — § 9 (1) 3 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Die Höhenangaben sind absolute Maße, bezogen auf die Oberkante des Geländes. Als Bezugshöhe (= ± 0,00) wird der Mittelwert aus der Schnittlinie aller Fassadenabwicklungen mit dem Gelände festgelegt. Die festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die Oberkante des letzten Raum abschließenden Bauteils. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Technikaufbauten oder technische Bauteile ist zulässig.
Für feuerwehrtechnische Einrichtungen (z.B. Schlauch- oder Übungsturm) ist auf einer Grundfläche von max. 50 m² eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer max. Gebäudehöhe von 35 m zulässig.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Technikaufbauten oder technische Bauteile ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überschreitung der Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische und oberirdische Gebäudeteile und Gebäude ist nicht zulässig.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude nicht zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche „6G" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

Die öffentliche Grünfläche wird als Ausgleichsfläche für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 193 „Schwalbacher Höhe" festgesetzt.

5.2 Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün" — § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25

Die öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün" ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen für Zu- und Ausfahrten sind auf insgesamt max. 25 m zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen M — § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25

Die Vegetationsstruktur im Bereich Maßnahmenfläche ist als Ausgleichsfläche zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Dachbegrünung — § 9 Abs. 1 Nr. 20

Im Bereich der Gemeindebedarfsfläche sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 15° Neigung extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Drän-schicht muss eine Gesamtstärke von mind. d = 15 cm aufweisen. Um auf der Dachfläche eine Photovoltaikanlage errichten zu können, darf der Anteil der zu begrünenden Dachfläche auf 50% reduziert werden.

6.3 Grundstücksbegrünung — § 9 Abs. 1 Nr. 20

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Hälfte dieser Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste A und B (Arten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Artenliste B (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-18 cm (mindestens 3 mal verpflanzt), die zu pflanzenden Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 60 cm (2 mal verpflanzt) aufweisen.
Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

6.4 Befestigung der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg / Fußweg / Radweg" — § 9 Abs. 1 Nr. 20

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – „Landwirtschaftlicher Weg / Fußweg / Radweg" ist nur eine wasserdurchlässige Bauweise oder eine Befestigung mit seitlicher Entwässerung in angrenzende Grünflächen zulässig.

6.5 Außenbeleuchtung — § 9 Abs. 1 Nr. 20

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Insekten schonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niedigdruck-Lampen in Form einer geschlossenen Konstruktion) zu verwenden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Anlage von Gehölzflächen P1 – Anpflanzung von Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern P1 ist eine geschlossene 2-reihige Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Anzahl und Qualität der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: mindestens 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 60 – 100 cm).

Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste A (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu verwenden. Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.
Im Bereich der Notfallausfahrt ist die Freihaltung notwendiger Sichtdreiecke von hochwüchsigem Bewuchs zu gewährleisten.

7.2 Anlage von Gehölzflächen P2 – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25)

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine frei wachsende und geschlossene Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anzahl und Qualität der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- mindestens je 60 m² 1 Baum (Pflanzqualität: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens 3 mal verpflanzt)
- mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: mindestens 2 mal verpflanzt, Mindesthöhe 60 - 100 cm).

Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) und B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu verwenden. Abgänge sind zu ersetzen.

7.3 Erhalt von Gehölzflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b

Die zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze entsprechend den Vorschlagslisten A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) und B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) oder vergleichbarer Arten zu ersetzen. Für die Qualität von Nachpflanzungen wird festgesetzt:
- Bäume: Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und mindestens 3 mal verpflanzt
- Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm und mindestens 2 mal verpflanzt

7.4 Erhalt von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei der Baumaßnahme nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baustellenarbeiten" vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte und heimische Bäume gemäß Vorschlagsliste B zu ersetzen (Mindeststammumfang 16-18 cm, mindestens 3 mal verpflanzt). Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
Im Bereich der 12 zu erhaltenden Bäume ist die Verpflanzung oder Beseitigung bei gleichwertigem Ersatz (artgleich StU mind. 16-18 cm) für die Anlage notwendiger Zu- und Ausfahrten zulässig.

7.5 Stellplatzbegrünung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Für die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Eschborn zu pflanzenden Bäume (1 Baum je 5 Stellplätze) sind standortgerechte Bäume als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb (gemäß Vorschlagsliste B) in einer unbefestigten, begrünten Baumscheibe von mind. 6 qm oder einem unbefestigten Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite mit einem jeweils durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen folgende Qualitäten aufweisen:
- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen z.B. durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

8. Niederschlagswasser

8.1 Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser — § 37 (4) HWG

Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Fassungsvermögen mind. 100 m³) mit einem Rückhaltevolumen von 20 l/m² Dachfläche abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Löschwasser oder Brauchwasser (z. B. zur Toilettenspülung) und für die Gartenbewässerung genutzt werden.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune mit vertikalen Stäben oder als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Zäunen aus Drahtgeflechte zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gegeben sein. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Für die Einfriedungen ist eine max. Höhe von 1,80 m von Oberkante Gelände zulässig.

C Hinweise

Vorhandene Versorgungsleitung

In der Oberurseler Straße befindet sich eine Kabeltrasse eines Stromversorgers, die im Verlauf des Grundstücks 35/1 des Baufeld quert. Eine Überbauung der Trasse ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, Pflanzungen oder Geländeveränderungen im Bereich der Leitungstrasse sind im Vorfeld mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Im Bereich der Oberurseler Straße befindet sich eine Kabeltrasse eines Telekommunikationsversorgers. Eine Baumaßnahme im Bereich der Trasse (z.B. Überbauung, Geländeveränderungen, Verlegung oder vergleichbares) ist im Vorfeld mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Im Bereich der Oberurseler Straße befindet sich eine Gastrasse. Sollten im Zuge von Erschließungsarbeiten Maßnahmen an der vorhandenen Anlage erforderlich werden sind diese im Vorfeld mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Entlang der L 3006 verläuft eine Wasserstransportleitung, die im Bereich des Flurstücks 35/1 des Baufeld quert und im Bereich des Flurstücks 20/8 unter der Oberurseler Straße durchgeführt wird. Eine Überbauung der Trasse ist nicht zulässig. Sollten Baumaßnahmen in diesem Bereich durchgeführt werden oder eine Verlegung der Trasse erforderlich sein sind diese Maßnahmen im Vorfeld mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Zone III A des im förmlichen Ausweisungsverfahrens befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnengalerie Wasserwerk Praunheim-Nord II. Hieraus resultierende Verbote und Beschränkungen sind zu beachten.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde) bekannt werden, sind diese gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Funde und Fundstellen sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise zu schützen.
Im Vorfeld der Umsetzung einer Baumaßnahme ist im Bereich des bestehenden Feldweges auf dem Flurstück 35/1 eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Diese ist mit der Fachstelle Hessenarchäologie abzustimmen.

Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Main-Taunus-Kreis, der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Eschborn geschlossen werden.

Notfallauffahrt auf die L3006

In Abstimmung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, wird eine Notfallauffahrt von Ansel des Notfallzentrums auf die L3006 hergestellt.

D Pflanzenlisten

VORSCHLAGLISTE A - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE STRÄUCHER

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana)*
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea)*
Liguster	- Ligustrum vulgare)*
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum)*
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa)*
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus catharitica
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra)*
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa)*
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus)*
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana)*

)* flachwurzelnde Sträucher

VORSCHLAGLISTE B - EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE BÄUME

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe >= 20m)

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (i.S.)
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior (i.S.)
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur (i.S.))
Winter-Linde	- Tilia cordata (i.S.)
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe <= 20 m)

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus (i.S.)
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwed. Mehlbeere	- Sorbus intermedia (i.S.)
Speierling	- Sorbus domestica
Walnuss	- Juglans regia
Vogelkirsche	- Prunus avium

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.02.2011

Stadt Eschborn, den – 1. Nov. 2013
W.Speckhardt Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2011	01.12.2011 - 03.02.2012
Beschluss zur Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2012	28.06.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2012	23.07.2012 - 07.09.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2012	18.07.2012 - 07.09.2012

Stadt Eschborn, den – 1. Nov. 2013
W.Speckhardt Bürgermeister

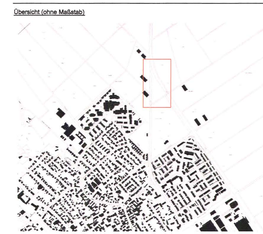
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	05.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB	– 2. Nov. 2013

Stadt Eschborn, den – 1. Nov. 2013
W.Speckhardt Bürgermeister

STADT ESCHBORN

BEBAUUNGSPLAN NR. 243 "NOTFALLZENTRUM"

Übersicht (ohne Maßstab)



Maßstab 1:1000 — Stand 22.07.2013

Architekt
ARCHITEKTEN THEISS
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
GUTLEUTSTR. 163 - 167 60327 FRANKFURT AM MAIN
TELEFON 069. 90 55 15-0 FAX 069. 90 55 15-20

Landschaftsplaner
Götte GmbH Landschaftsarchitekten
Schaper Kappes Habermann
HunsrückstraBe 56
65929 Frankfurt am Main
Telefon 069 / 37 56 196-0
Fax 069 / 37 56 196-29