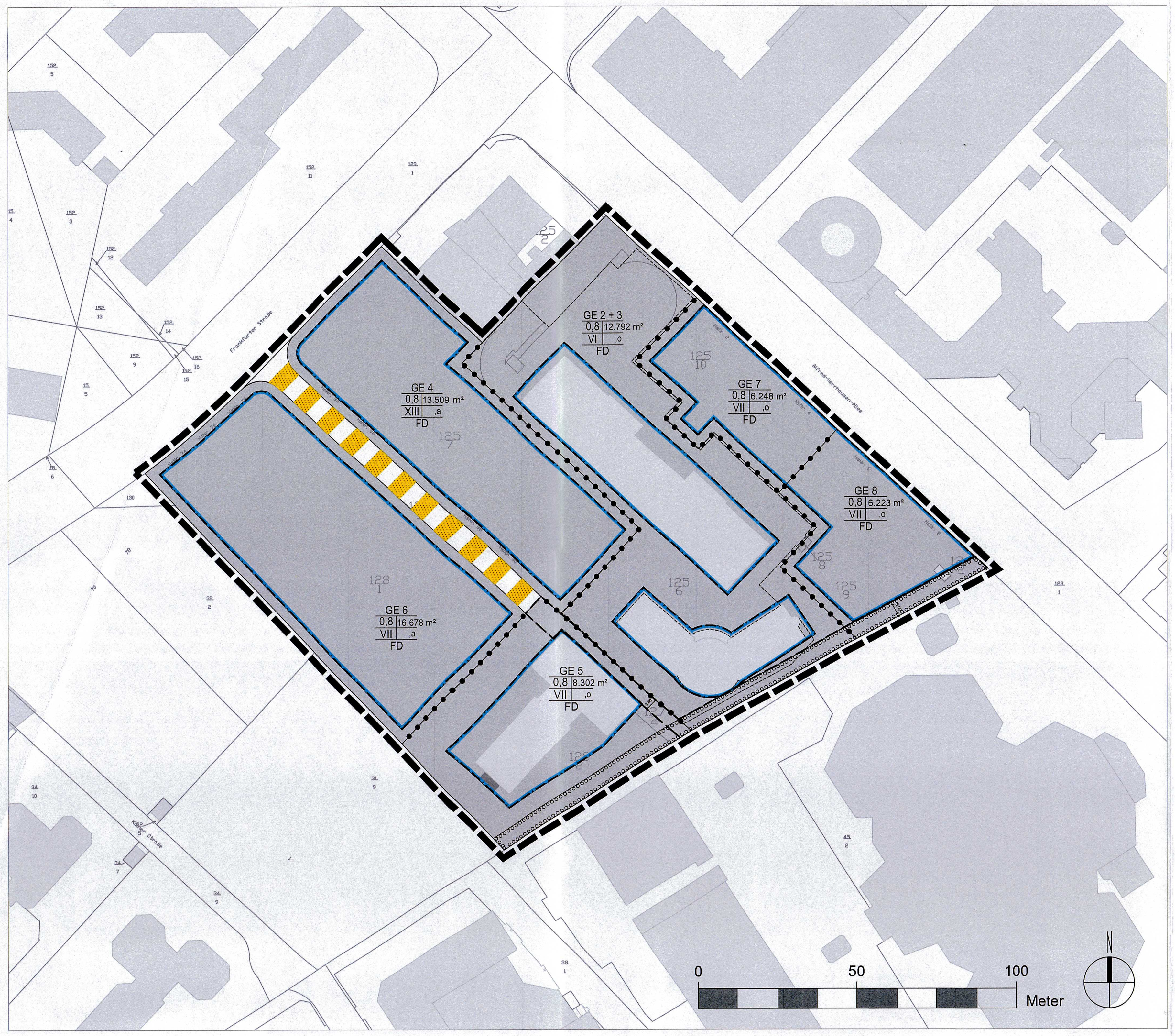
BEBAUUNGSPLAN Nr. 256 FRANKFURTER STR. / ALFRED-HERRHAUSEN-ALLEE STADT ESCHBORN



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

G – Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossfläche (GF) Summe der Geschoßflächen als absolute Zahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

A.PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbe

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die keine Gefährdung, Belastung oder Beeinträchtigung hinsichtlich Rauch, Geruch und Lärm der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit zur Folge haben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser
- Lagerplätze (im Freien)
- Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Auf allen Baufeldern darf die zulässige Grundfläche von max. 0,8 nicht überschritten werden.

Geschossflächenzahl, Ermittlung der Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche auf den Baufeldern bleiben die oberirdischen Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Zulässige Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden durch den Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In GE 2, 3, 5, 7 + 8 wird eine offene Bauweise „o" festgesetzt.

In GE 4 und GE 6 wird eine abweichende Bauweise „a" festsetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 110m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.

Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Auf den Bauflächen GE 3 und GE 8 ist entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze ein Korridor von 5,00 m freizuhalten.

Auf der Gewerbefläche GE 5 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Korridor von 3,80 m frei zu halten.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Vollgeschossen zulässig.

Zusätzlich sind auch oberirdische Stellplätze in Gebäudenähe zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen, soweit diese nicht anderweitig von Plätzen, Wegen oder Verkehrsflächen überdeckt oder unterbaut sind.

Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 80 cm zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht von Plätzen, Wegen oder Verkehrsflächen überdeckt werden.

Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

Dachbegrünung

Sämtliche Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung weniger als 10° sind ab einer Größe von 10 qm dauerhaft gemäß Pflanzliste 3 extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsflächen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

6. Dachgestaltung

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 10° Neigung zulässig.

7. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende, nicht leuchtende Materialien und Anstriche zulässig.

8. Standflächen für Abfallbehältnisse

Standflächen für Abfallbehältnisse sind in die Architektur zu integrieren oder allseitig (auch von oben) durch bauliche Einfassungen abzuschirmen oder zu begrünen. Dabei soll die Abschirmung auf die Materialität des Hauptbaukörpers abgestimmt werden.

9. Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

10. Versickerung Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Grundstücken ist gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 15 l/s und Hektar angeschlossene Fläche in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

C. HINWEISE

11. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

12. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

13. Regenerative Energiequellen

Die Nutzung der Solarenergie oder anderer regenerativer Energiequellen des Brauchwassers, für die Erzeugung von Elektrizität wird unterstützt.

14. Wasserrechtliche Regelungen

Auf die Regelungen des § 37 des HWG (Hessisches Wassergesetz) zur Verwertung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird hingewiesen. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wird unterstützt.

15. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten.

16. Pflanzliste

Pflanzliste 1:
Heimische Sträucher und Heckenpflanzen in öffentlichen Grünflächen und auf Grundstücksfreiflächen
Pflanzqualitäten:
mind. 2 x verpflanzt, 60 -100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (als Heckenpflanze)
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche (als Heckenpflanze)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata u. monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (als Heckenpflanze)
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weise
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulusGew.	Schneeball

Pflanzliste 2:
Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen oder Stellflächen der Parkplätze
Pflanzqualitäten:
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus i.S.	Weißdorn, Rotdorn, Hahnendorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena"	gefüllte Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 3:
Dachbegrünung mit Sedum-Arten und Gräsern

Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca cinerea	Blauschwingel
Sedum "Weihenstephaner Gold"	Goldsedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am **28.11.2019.**

Der Magistrat
der Stadt Eschborn

Eschborn, den 05.05.2023 .... (Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung wird nach § 13 (2) BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **19.06.2020.** Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Frankfurter Rundschau" am **01.08.2020.** Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Eschborn in der Zeit vom **17.08.2020 bis 21.09.2020.** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **04.08.2020.**

Der Magistrat der Stadt Eschborn

Eschborn, den 05.05.2023 .... (Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister

Erneute (2.) öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **19.05.2022.** Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Frankfurter Rundschau" am **28.06.2022.** Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Eschborn in der Zeit vom **04.07.2022 bis 05.08.2022.** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **23.06.2022.**

Der Magistrat der Stadt Eschborn

Eschborn, den 05.05.2023 .... (Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **11.05.2023.**

Der Magistrat der Stadt Eschborn

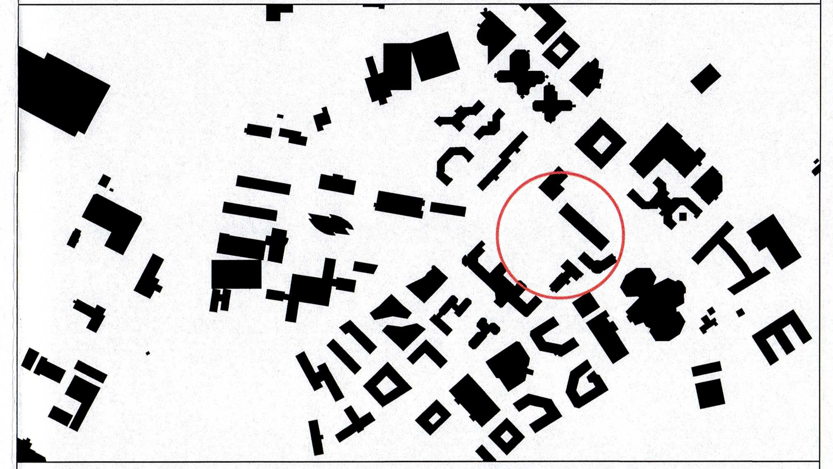
Eschborn, den 12.05.2023 .... (Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister

Inkrafttreten
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Regelungen durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **04.07.2023.**

Der Magistrat der Stadt Eschborn

Eschborn, den 20.07.2023 .... (Siegel) [Unterschrift]
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 256
"FRANKFURTER STR. /
ALFRED-HERRHAUSEN-ALLEE"
STADT ESCHBORN



-Satzungsexemplar-
Stand: 11.08.2022

Maßstab: 1:1.000
Übersicht (ohne Maßstab)