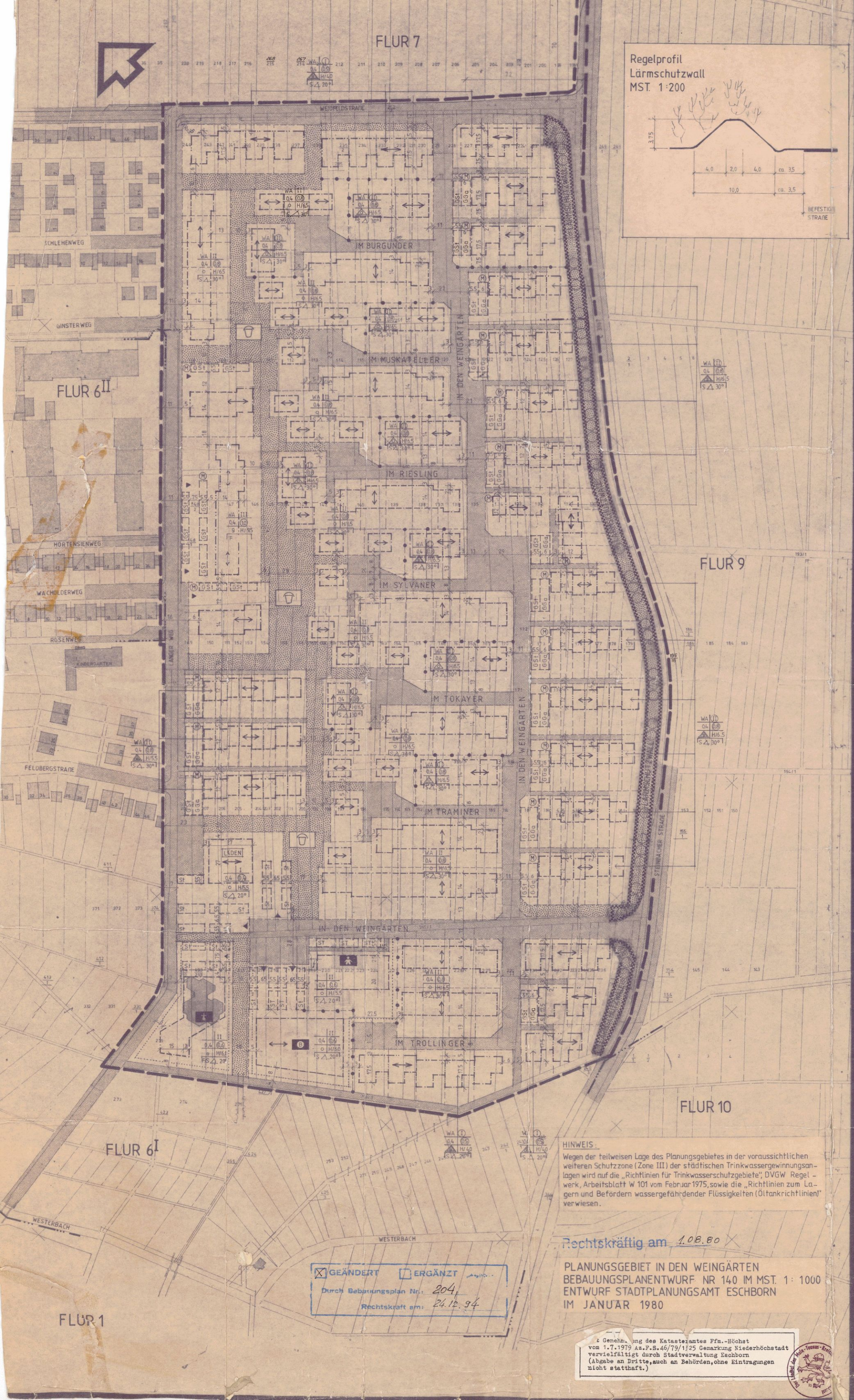
NR. 140



HINWEIS:
Wegen der teilweisen Lage des Planungsgebietes in der voraussichtlichen weiteren Schutzzone (Zone III) der städtischen Trinkwassergewinnungsanlagen wird auf die „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete", DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975, sowie die „Richtlinien zum Lagern und Befördern wassergefährdender Flüssigkeiten (Öltankrichtlinien)" verwiesen.

Rechtskräftig am 1.08.80

PLANUNGSGEBIET IN DEN WEINGÄRTEN
BEBAUUNGSPLANENTWURF NR 140 IM MST. 1 : 1000
ENTWURF STADTPLANUNGSAMT ESCHBORN
IM JANUAR 1980

☒ GEÄNDERT ☐ ERGÄNZT
Durch Bebauungsplan Nr.: 204
Rechtskraft am: 24.12.94

... Genehmigung des Katasteramtes Ffm.-Höchst vom 1.7.1979 Az.F.S.46/79/1125 Gemarkung Niederhöchstadt vervielfältigt durch Stadtverwaltung Eschborn (Abgabe an Dritte, auch an Behörden, ohne Eintragungen nicht statthaft.)

ZEICHENERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF Nr. 14o
FÜR DAS GEBIET "IN DEN WEINGÄRTEN".

Linien

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Baulinie
- Baugrenze
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- Firstlinie
- Flurgrenzen

FLÄCHEN

- Vorhandene Bebauung
- Verkehrsfläche
- Grünfläche – öffentlich
- Fläche für Gemeinbedarf
- Fläche mit Bepflanzungsvorschrift
- GGa: Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- GSt: Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- LÄDEN: Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, das privatwirtschaftlichen Interessen dient, wie z.B. Läden.

ZEICHEN

1	2
3	4
5	6
7	

1. Gebietscharakter
2. Geschoßzahl
3. Grundflächenzahl
4. Geschoßflächenzahl
5. Bauweise
6. Außenwandhöhe
7. Dachform und Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet
(II) z.B.	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II z.B.	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
o	Offene Bauweise/nur Einzelhäuser zugelassen
△	nur Doppelhäuser zugelassen
△	nur Hausgruppen zugelassen
0.4 z.B.	Grundflächenzahl
(0.8) z.B.	Geschoßflächenzahl
H/6,5 z.B.	Höhe der Außenwand als Höchstgrenze
S	Satteldach
F	Flachdach
∠20° z.B.	Dachneigung in Grad
123/3 z.B.	Flurstücksnummer
	Gemeindezentrum
	Bürgerhaus
	Kindergarten
	Kinderspielplatz, öffentlich
St	Stellplätze
Ga	Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen
	Trafostation
(M)	Müllbehältergemeinschaftsanlage
▶	Grundstückszufahrt
	Fläche für Aufschüttung (Lärmschutzwall)

Festsetzungen in Textform zum Bebauungsplanentwurf Nr. 14o für das Gebiet "In den Weingärten"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Bundesbaugesetz vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Festsetzungen in Textform entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ergibt sich aus dessen zeichnerischer Darstellung.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt, wobei die jeweils engste Festsetzung maßgebend ist.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind gem. § 23 (5) Baunutzungsverordnung auf den nicht bebaubaren Flächen unzulässig.

Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandflächen zulässig wären oder zugelassen werden könnten.

4. Ausnahmsweise zulässige Einrichtungen bzw. Anlagen

Ausnahmsweise zulässige Einrichtungen bzw. Anlagen (§ 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 (5) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken, bzw. deren Hauptrichtung ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den in diesen festgesetzten Firstrichtungen.

6. Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind im Bebauungsplan einschließlich derer Grundstückszufahrt festgesetzt. Fehlt diese Festsetzung, sind Garagen mit einem Abstand von mindestens 5,5o m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

7. Außenwandhöhen

Die Außenwandhöhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

eingeschossige Bauweise	- max.	4,oo m
zweigeschossige Bauweise	- max.	6,5o m
dreigeschossige Bauweise	- max.	9,5o m
Garagen	- max.	2,5o m

Die Maße der Außenwände beinhalten neben der eigentlichen Geschoßhöhe auch die Höhen der Sockel, Kniestöcke bzw. Gesimse.
Die Außenwandhöhen werden gemessen vom Anschnitt des Terrains bis zum obersten schattenwerfenden Kante (Flachdächer) bzw. zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenfläche, Außenwand (geneigte Dächer). Bei Geländegefälle ist von einer mittleren Höhe auszugehen.

8. Bepflanzungsvorschrift

Die im Bebauungsplan mit einer Bepflanzungsvorschrift gekennzeichneten Flächen sind

a) mit dicht wachsenden Hecken von mind. 1,o m Höhe und

b) mit einem Baum je 1o qm Fläche -5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,o m Höhe -

zu bepflanzen.

9. Heizungsart

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird zur Vermeidung unzumutbarer Nachteile und Belästigungen für die Beheizung der Gebäude die Verwendung von Heizöl und die Verwendung fester Brennstoffe wie Kohle und Koks ausgeschlossen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 und § 118 Hess. Bauordnung vom 16.12.77

1. Dächer

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von geneigten Dächern mit 2o° bzw. 3o° Neigung entsprechend der Festsetzung des zeichnerischen Teiles des Planes zwingend vorgeschrieben.
Von dieser Regelung ausgenommen sind die Dächer von Garagen sowie bei Erlangung der Rechtswirksamkeit bereits vorhandene Gebäude. Weiter können aus konstruktiven Gründen im Zusammenhang mit der Solarenergie Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen werden.

Dachgauben sind auch dann zulässig, wenn das Gebäude zwar nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung als zweigeschossig gilt (§ 1, Ziff. 4 HBO: Mehr als 2/3 der Grundfläche, mehr als 2,30 m hoch), jedoch baugestaltungsmäßig als 1 1/2-geschossiges Gebäude anzusehen ist.
Diese Regelung soll bei Gebäuden Anwendung finden bei geraden Außenwänden (Drempel) des Dachgeschosses bis max. 2/3 der Geschoßhöhe.

Stadtverordnetenbeschluß vom 3.9.1981
[Unterschrift] 4.11.81

2. Dachgaupen

Dachgaupen sind nur bei eingeschossigen Einzelhäusern zugelassen. Ihre Länge darf 2/3 der Länge des Daches (Trauflänge) und 1/3 der Höhe des Daches (Ansichtsfläche) nicht überschreiten.
Die Gaupen sind an der Ansichtsfläche (Stirnseite) voll zu verglasen und dürfen keine abgeschleppten Gaupendächer enthalten.

3. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zugelassen. Ihre Länge darf 2/3 der Länge des Daches (Trauflänge) nicht überschreiten.
Brüstungen dürfen nicht über die Dachfläche überstehen.

4. Sockel

Die Sockel der Gebäude sind sowohl in der Farbgebung, als auch in der Materialgebung von den Flächen der Fassaden (Außenwände) zu unterscheiden.

Genehmigt
mit Vfg. vom 17. Juli 1980
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 17. ...
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
[Unterschrift]

5. Einfriedigungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen sind nur für die Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Bauweise - im Bereich der vorderen Bauflucht - zugelassen. Sie müssen offen wirken und dürfen eine Höhe von o,75 m nicht überschreiten.

Seitliche - hinter der vorderen Bauflucht - und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,o m zugelassen. Sie sind als Zäune mit handelsüblichem Maschendraht herzustellen.

6. Müllbehälter

Behälter für Müll und sonstige Abfälle sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß sie sowohl leicht erreichbar und leicht leerbar sind, als auch nicht störend in Erscheinung treten. Bei den Grundstücken der Reihenhausbebauung und des Geschoßwohnungsbaues sind im Plan Standorte für Müllbehältergemeinschaften festgesetzt.

7. Werbeanlagen

Das Anbringen und Errichten von Werbeanlagen und Werbeautomaten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

8. Kinderspielplätze

Für die Errichtung, Unterhaltung, Größe, Lage und Ausstattung von privaten und öffentlichen Kinderspielplätzen sind die Vorschriften der Kinderspielplatzverordnung vom 29.7.1977 (Gesetzesverordnungsblatt I Seite 349) maßgebend.

9. Garagen und Stellplätze

Zur Errichtung, Unterhaltung, Anordnung und Ausstattung von Garagen und Stellplätzen sind die Vorschriften der Garagenordnung vom 18.5.1977 (Gesetzes- und Verordnungsblatt I Seite 21o) geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Gesetzes- und Verordnungsblatt I Seite 282) maßgebend.

Gemeinschaftsstellplätze sind gegenüber den angrenzenden Flächen (mit Ausnahme der Zufahrt) durch mindestens 1,o m hohe Hecken abzugrenzen. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Pflanzinsel in Stellplatzbreite anzuordnen und mit mindestens einen Baum zu bepflanzen.

1o. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen der Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine sonstige Nutzung bzw. auch die Anordnung von PKW-Stellplätzen ist nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verlieren Bestimmungen der Ortssatzung der Stadt Eschborn, sowie etwa überschneidende Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Nr. 14o) ihre Wirksamkeit, sofern sie den Festsetzungen desselben entgegenstehen.

BBauG	=	Bundesbaugesetz
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
HBO	=	Hessische Bauordnung

++++++++++++++

STADT ESCHBORN

Bebauungsplan Nr. 14o
für das Gebiet "In den Weingärten"
im Stadtteil Niederhöchstadt

Maßstab 1 : 1ooo

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Katasterstand: Juni 1979

Ffm.-Höchst, den 13. Juni 1980
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises Im Auftrag
Katasteramt [Unterschrift]
Vermessungsdirektor

Zur Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.10.1978
Eschborn, den 13.6.1980
Der Bürgermeister [Unterschrift] Siegel

Aufstellungsbeschluß vom 17.10.1978
Am 12.12.1978 ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den 13.6.1980
Der Bürgermeister [Unterschrift] Siegel:

Bürgerbeteiligung gem. § 2a BBauG in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 4.12.78/14.12.78 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.11.78/6.12.78 durchgeführt.
Eschborn, den 13.6.1980 Siegel
Der Bürgermeister [Unterschrift] Siegel:

Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.2.1980
Eschborn, den 13.6.1980
Der Bürgermeister [Unterschrift] Siegel:

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung am 1.3.1980
Offengelegt in der Zeit vom 14.3.1980
bis einschl. 16.4.1980
Eschborn, den 13.6.1980
Der Bürgermeister [Unterschrift] Siegel:

Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.5.1980
Eschborn, den 13.6.1980
Der Bürgermeister [Unterschrift] Siegel:

Genehmigt durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt am ....
Darmstadt, den ....
Der Regierungspräsident ....Siegel:

Genehmigung durch den Regierungspräsidenten.
Am 31.07.80 ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den ....
Der Bürgermeister ....Siegel:

Mit Wirksamkeit und Bekanntmachung am 1.8.80 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.