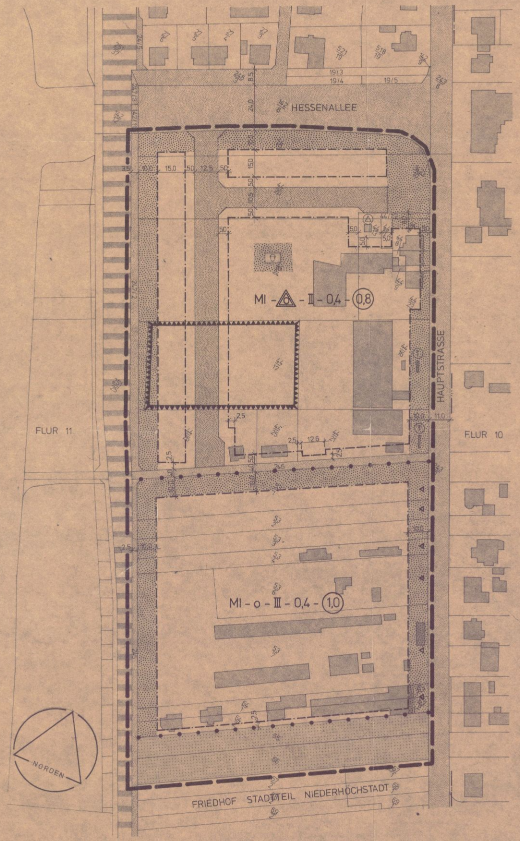

NACHRICHTLICH:

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES BEFINDET SICH INNERHALB DER BEANTRAGTEN WEITEREN WASSERSCHUTZZONE III A DER TRINKWASSERGEWINNUNGSANLAGE PRAUNHEIM II.

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE "RICHTLINIEN FÜR TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE", DIE "VERORDNUNG ÜBER DAS LAGERN WASSERGEFÄHRDENDER FLÜSSIGKEITEN" DES HESS. MINISTERS FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT SOWIE DAS "MERKBLATT FÜR BAUTECHNISCHE MASSNAHMEN AN STRASSEN IN WASSERGEWINNUNGSGEBIETEN" ZU BEACHTEN.

MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTES FFM.-HÖCHST VOM 31. 7. 1972 AZ. F.-S. 1352/72/885.
VERVIELFÄLTIGT DURCH DIE STADTVERWALTUNG ESCHBORN

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstücksgrenzen - vorhanden
- Verkehrsfläche
- Bebauung vorhanden
- Fläche mit Bepflanzungsvorschrift
- Grünfläche - Spielplatz
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Bahnanlagen
- MI — Mischgebiet
- nur Hausgruppen zulässig
- o — offene Bauweise
- II z.B. — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 z.B. — Grundflächenzahl
- (0,8) z.B. — Geschoßflächenzahl
- 53/4 z.B. — Flurstücksnummer
- Grundstückszufahrt
- Trafostation
- Tankstelle

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 148

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus seiner zeichnerischen Darstellung.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Nr. 44/19, 44/20, 44/12, 44/3, 44/11, 44/13, 44/9, 44/8, 44/23, 44/24, 44/17, 44/21, 44/25, 44/26, 246, 64/2, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/6, 53/7, 63/1, 64/1, 63/2, 65, 66, 247/2 u. 245 tlw. in Flur 11 der Gemarkung Niederhöchstadt.

2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt.

2.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die bauliche Nutzung der Grundstücke sowohl durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, als auch durch die Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die für die bauliche Nutzung der Grundstücke jeweils engere Festsetzung ist maßgebend.

2.3 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

2.4 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine dreigeschossige Bebauung sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ställe für Kleintierhaltung und Lagerplätze sind nicht zugelassen.

2.5 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung ist die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

2.6 Sofern innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes entsprechend den Festsetzungen des Gebietscharakters (Mischgebiet) Wohnbebauung zur Ausführung gelangt, sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) zu treffen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt.

3.2 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung ist nur die Errichtung von Hausgruppen zulässig, während innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine dreigeschossige Bebauung offene Bauweise festgesetzt ist.

3.3 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung können die Baugrenzen ausnahmsweise überschritten werden. Die Überschreitung darf jedoch 10% der zulässigen bebaubaren Fläche nicht übersteigen.

3.4 Verkehrsflächen bzw. Grundstücksflächen sind gegen die Betriebsflächen der Deutschen Bundesbahn (Bahnstrecke Frankfurt-Rödelheim/Kronberg Ts) so einzufrieden bzw. abzugrenzen, daß weder Personen noch Straßenfahrzeuge auf den Bahnkörper gelangen können.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Höhenlage der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung darf die Oberkante der Decke des Kellergeschosses die Oberkante der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen um höchstens 50 cm übersteigen.

4.3 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine dreigeschossige Bebauung darf die Oberkante der Decke des Kellergeschosses die Oberkante der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen um höchstens 30 cm übersteigen.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

5.1 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine dreigeschossige Bebauung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrten auf den Baugrundstücken für die Stellplätze bzw. Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken verbindlich.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege u. Plätze) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die hier vorgegebenen Ausbaubreiten sind verbindlich.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

7.1 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung ist eine Fläche für Aufschüttungen gekennzeichnet. Eine Bebauung entspr. den Festsetzungen des Bebauungsplanes dieser für Aufschüttung besonders gekennzeichneten Fläche ist erst dann zulässig, wenn die Aufschüttung eine geländemäßige Angleichung an die umliegenden Bauflächen ergibt und nachgewiesen ist, daß keine über das normale Maß hinausgehenden Setzungen mehr auftreten.

Es wird hier auf eventuell notwendig werdende besondere bauliche Vorkehrungen vorsorglich aufmerksam gemacht.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch das Mischgebiet Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Umfang dieser Bepflanzungsvorschriften ist im Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische Darstellung eindeutig konkretisiert.

8.2 Für den Bereich der mit einer Bepflanzungsvorschrift versehenen Grundstücksflächen ist unbeschadet der Forderung der Ortsbausatzung der Stadt Eschborn in der Fassung des 2. Nachtrages vom 2.Sept. 1971 eine dichtwachsende Bepflanzung von mindestens 2,0 m Höhe vorzunehmen. Zusätzlich sind je 50 qm der Fläche der Bepflanzungsvorschrift mit einem Baum von mindestens 5 cm Stammdurchmesser - gemessen in 1 m Höhe - zu bepflanzen.

8.3 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung sind der öffentliche Kinderspielplatz, die Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen und die Sammelmüllboxen mit dicht- und mindestens 1,0 m hochwachsendem Buschwerk zu umpflanzen.

9. GESTALTUNG VON BAUWERKEN UND GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

9.1 Bauwerke sind so zu gestalten, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Farbe und Maßstab und nach dem Verhältnis ihrer Baumassen, ihrer Bauteile und ihres Bauzubehörs zueinander nicht verunstaltet wirken und das beabsichtigte oder vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Ortsbausatzung der Stadt Eschborn, die Satzung der Stadt Eschborn über die Pflicht zur Errichtung von Einstellplätzen und Garagen, die Satzung der Stadt Eschborn über Außenwerbung und die Bausatzung der Stadt Eschborn über Kinderspielplätze in der jeweils gültigen Fassung, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

9.2 Die Außenwandhöhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

1. max. 2 Vollgeschosse / zulässige Außenwandhöhe max. 6,50 m
2. max. 3 Vollgeschosse / zulässige Außenwandhöhe max. 14,0 m
3. Garagen / zulässige Außenwandhöhe max. 2,75 m

Die Maße der zulässigen Außenwandhöhe beinhalten neben der eigentlichen Geschoßhöhe auch die Höhen der Sockel und Gesimse.

Die Außenwandhöhe wird gemessen vom gewachsenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit der Außenwand.

9.3 Die Dachneigung der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

1. bei max. 2 Vollgeschossen / Dachneigung 30 ° verbindlich
2. bei max. 3 Vollgeschossen / Flachdach
3. Garagen / Dachneigung Flachdach

Hier können bei den Betriebsgebäuden aus konstruktiven Gründen (Scheddach) Ausnahmen zugelassen werden.

9.4 Die Höhe der Drempel (Kniestücke) wird wie folgt festgesetzt:

1. bei max. 2 Vollgeschossen / zul. Drempel max. 0,50 m

   Bei eingeschossiger Bauausführung wird keine Festsetzung bezüglich der zulässigen Höhe des Drempels getroffen.

2. bei max. 3 Vollgeschossen / Drempel nicht zugelassen

9.5 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung sind Gaupen sowie hinter der Dachhaut zurückgesetzte Außenwände mit Dachaustritten ausnahmsweise zugelassen.

9.6 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine zweigeschossige Bebauung sind straßenseitige Grundstückseinfriedigungen grundsätzlich nicht zugelassen. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze kann ausnahmsweise eine Abpflanzung mit einer Hecke, welche eine Höhe von 50 cm nicht übersteigen darf, erfolgen. Eine Einfriedigung der seitlichen (ausgenommen des seitlichen Vorgartenbereiches) und rückwärtigen Grundstücksgrenzen kann unter Verwendung von handelsüblichem Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m erfolgen.

9.7 Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für eine dreigeschossige Bebauung sind Grundstückseinfriedigungen unter Beachtung der Ortsbausatzung der Stadt Eschborn zugelassen.

9.8 Alle Grundstücksfreiflächen sind, soweit sie nicht entsprechend der Eigenart des Baugebietes genutzt werden, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

9.9 Behälter für Müll und gewerbliche Abfälle sind so auf den Grundstücken anzuordnen, daß sie leicht erreichbar und leerbar sind und nicht störend in Erscheinung treten.

10. RECHTSWIRKSAMKEIT

10.1 Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verlieren Bestimmungen der Satzungen der Stadt Eschborn sowie etwa bestehende Bebauungspläne ihre Wirksamkeit, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

BBauG	Bundesbaugesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
HBO	Hess. Bauordnung

Rechtskräftig am 26.4.1978

STADT ESCHBORN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 148

für das Gebiet an der Hauptstraße, begrenzt durch die L 3367 (Hessenallee im Norden) durch die Hauptstraße (L 3005 alt) im Osten, durch die Grundstücke Nr. 67/2 u. 67/1 in Flur 11 der Gemarkung Niederhöchstadt im Süden und durch das Grundstück Nr. 251/25 in Flur 11 der Gemarkung Niederhöchstadt (Bundesbahnstrecke Frankfurt-Rödelheim-Kronberg) im Westen.

im Maßstab 1:1.000

Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt Eschborn im November 1976

Amtsleiter .... Bürgermeister (Wehrheim) Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Katasterstand Juli 1972

Ffm.-Höchst, den 20.Okt.1977
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt: Im Auftrag Siegel
Vermessungsdirektor

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit

vom 27. DEZ. 1976 bis einschl. 28. JAN. 1977

Eschborn, den 26. OKT. 1977

Der Bürgermeister (Wehrheim) Bürgermeister Siegel

Von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 29. SEPT. 1977

Eschborn, den 26. OKT. 1977

Der Bürgermeister (Wehrheim) Bürgermeister Siegel

Genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt (Az.:)

Darmstadt, den ....

Der Regierungspräsident in Darmstadt .... Siegel

Genehmigt mit Vfg. vom 5.4.1978 Az. V/3 - 61 d 04/01 Darmstadt, den 5.4.1978 Der Regierungspräsident Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom .... bis einschl. .... im Rathaus der Stadt Eschborn öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am .... ortsüblich durch Veröffentlichung in der Presse gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Eschborn, den ....

Der Bürgermeister .... Siegel

Nr. 148