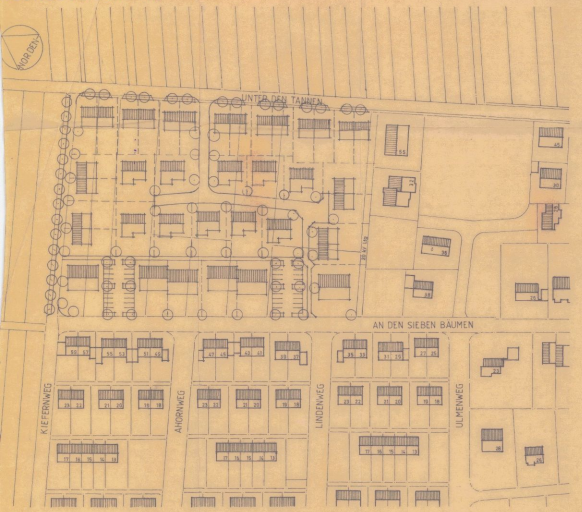
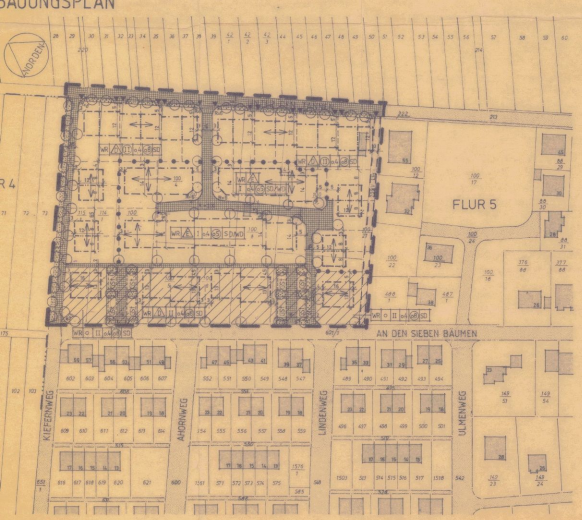
BAUUNGSVORSCHLAG



MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTES FFM-HÖCHST
VOM 31.7.1972 AZ. FS 1352/72/885
VERVIELFÄLTIGT DURCH DIE STADTVERWALTUNG ESCHBORN
FÜR PLANUNGSZWECKE

BAUUNGSPLAN



M. 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF NR 172
FÜR DAS GEBIET
"UNTER DEN TANNEN / AN DEN SIEBEN BÄUMEN"
IN ESCHBORN - NIEDERHÖCHSTADT

LINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Baulinie
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurgrenze

FLÄCHEN

- Vorhandene Bebauung
- Verkehrsfläche / Teerdecke
- Verkehrsfläche / Pflaster
- Öffentliche Grünfläche Sträucher + Bodendecker
- GSt — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (vorh. 20 kV-Leitung) zu Gunsten der MKW
- Fläche auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

ZEICHEN

- WR — Reines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o4 z.B. — Grundflächenzahl
- (o5 z.B. — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung / Gebäudehauptrichtung
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- Grundstückseinfahrt
- Anpflanzen von Bäumen (Einzelbäume-Hochstamm), verbindl. Standort
- 100/5 — Flurstücksnummer

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

Räumlicher Geltungsbereich

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz - BBauG vom 16.6.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Städtebaurecht vom 6.7.1979 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.9.1977.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt, sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1.2 Den Baugrundstücken entlang der Straße "An den 7 Bäumen" sind jeweils die Flächen der erforderlichen Stellplätze aus dem Bereich der Festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach landesrechtlichen Bestimmungen in Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig waren oder zugelassen werden könnten.

3. Ausnahmsweise zulässige Einrichtungen bzw. Anlagen

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

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Firstrichtungen sind für die Stellung des Gebäudes und für die Hauptdachrichtung maßgebend.

5. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Flächen zur Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt und verbindlich.

6. Außenwandhöhen der baulichen Anlagen

Die Außenwandhöhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

a) Ein Vollgeschoß	max. 4,60 m
b) Zwei Vollgeschosse	max. 7,00 m
c) Garagen	max. 2,50 m

Die Maße der Außenwände beinhalten neben der Geschoßhöhe auch die Höhen der Sockel, Kniestöcke und Gesimse (Garagenflachdächer).

Die Außenwandhöhen werden gemessen von Schnitt des natürlichen Terrains mit den aufgehenden, schattenwerfenden Kante (Garagen- bzw. Flachdächer) bzw. bis zum Schnittpunkt von Sparrenoberkante mit Außenfläche Außenwand.
Bei unterschiedlichen Geländehöhen (Geländegefälle) erfolgt die Ermittlung der zulässigen Außenwandhöhe in der Mitte zwischen den unterschiedlichen Geländeanschnittpunkten.

7. Garagen

Die Flächen zur Errichtung von Garagen auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von mindestens 5,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze anzuordnen.

Nachweisliche:
Sie sollen an den seitlichen Grundstücksgrenzen, möglichst in Verbindung mit Garagenflächen des Nachbargrundstückes, angeordnet werden und eine Länge von 6,5o m nicht überschreiten.

Zur Errichtung, Anordnung und Unterhaltung und Ausstattung von Garagen sind die Vorschriften der Garagenordnung vom 16.5.1977 (GVBl I S.1o), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (GVBl I S 282) maßgebend.

8. Grundstücksfreiflächen

8.1 Anteil der Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 1o Abs.1 HBO) sind in den festgelegten Mindestanteil von 6/1o - reines Wohngebiet gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in Vorgartenbereich ist nicht gestattet.

8.3 Bepflanzung der Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG sind für je angefangene 3oo m² Grundstücksfreifläche wenigstens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,oo m Höhe, zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzenverwendung: Acer campestre H,SOL STU 16-18
Fraxinus ornus H,SOL,STU 16-18

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG vom 16.6.1976 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan von 28.1.1977 und § 118 (4) der Hess. Bauordnung - HBO - vom 16.12.1977.

1. Dächer

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von geneigten Dächern zwingend vorgeschrieben

Die Dachneigung der baulichen Anlagen wird wie folgt Festgesetzt:

Im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bauweise 38°

Ausnahmen von dieser Festsetzung können aus konstruktiven Gründen in Zusammenhang mit Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie zugelassen werden, bei den Hausgruppen jedoch nur, wenn dies einheitlich für die gesamte Hausgruppe erfolgen soll.

2. Dachgaupen

Dachgaupen sind zugelassen. Ihre Länge darf 2/3 der Länge des Daches (Traufläne) 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 zugelassen. Ihre Länge darf 2/3 der Länge des Daches (Traufläne) nicht überschreiten. Brustungen dürfen nicht über die Dachfläche überstehen.

4. Sockel

Die Sockel der Gebäude sind in der Farbgebung von den Flächen der Fassaden (Außenwände) zu unterscheiden.

5. Einfriedigungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von o,8o m zugelassen. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,o m zugelassen. Sie sind mit handelsüblichen Maschendraht herzustellen.

6. Mülbehälter

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

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verlieren Bestimmungen der Ortssatzung der Stadt Eschborn sowie etwa überschneidende Bebauungspläne für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ihre Wirksamkeit, soferm sie den Festsetzungen desselben entgegenstehen.

BBauG = Bundesbaugesetz
BauNVO = Baunutzungsverordnung
HBO = Hessische Bauordnung

STADT ESCHBORN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 172

für das Gebiet:

UNTER DEN TANNEN - AN DEN 7 BAUMEN

in Eschborn - Niederhöchstadt

Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Stand Aug 1982

Frankfurt/M.-Höchst, den 14. Sep. 1982
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt ...im Auftrag:
Vermessungsdirektor

Zur Aufstellung beschlossen durch die
Stadtverordnetenversammlung am: 24.6.1981
Eschborn, den 18.9.1982
Der Bürgermeister Siegel

Aufstellungsbeschluß vom: 24.6.1981
Am 18.9.1981 ortsüblich bekanntgemacht
Eschborn, den 17.9.1982
Der Bürgermeister Siegel

Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG in Form einer
öffentlichen Veranstaltung am 23.9.1981
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.9.1981
durchgeführt.
Eschborn, den 17.9.1982 Siegel
Der Bürgermeister

Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am: 19.12.1981
Eschborn, den 17.9.1982 Siegel
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung
am 30.6.1982
Offengelegt in der Zeit vom 8.7.1982
bis einschließlich 9.8.1982
Eschborn, den 10.8.1982
Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.6.1982
Eschborn, den 17.9.1982
Der Bürgermeister: Siegel

Genehmigt durch den Regierungspräsidenten
in Darmstadt
Eschborn , den
Der Bürgermeister : Siegel

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

Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung am
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Genehmigt
mit Vfg. vom 23.11.82
Az. V/3-61 d 01 01
Darmstadt, den 24.11.82
Der Regierungspräsident
im Auftrag

Rechtskräftig am 21.11.82