E N T W U R F

Bebauungsplan Nr. 204
der Stadt Eschborn "Rehstraße / Hausener Weg"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, BG Bl 1, Seite 2.253, i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990, BG Bl. 1, Seite 127 f....

1. Die Art der baulichen Nutzung (Bau GB § 9, Abs. 1, Nr. 1; Bau NVO § 1, Abs. 2 und 3)

1.1 Die Planungsquartiere C - D - E - F und G werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet, WA, ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 3, Nummer 2, 3 und 4 ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetrieb und Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Planungsquartiere A und B werden gemäß § 4a BauNVO als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) ausgewiesen. Die nach § 4a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder Ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen, sowie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 1; BauNVO §§ 16, 17, 18, 19, 20)

2.1 Es wird festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl voll mit angerechnet werden (BauNVO § 20 Abs. 3).

3. DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 2 u. 4)

3.1 Bei Baulinien ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 30% der Gebäudelängen bis max. 1,00 m (z.B. Erker, Balkone, Treppenhausvorbauten) zulässig (§ 23, Abs. 2 BauNVO).

3.2 Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. 30% der Gebäudelängen bis max. 1,00 m (z.B. Erker, Balkone, Treppenhausvorbauten) zulässig (§ 23, Abs. 3 BauNVO).

3.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Garagen und Stellplätzen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.4 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können nicht überdeckte Terrassen, Stellplätze und Unterstellräume für Gartengeräte bis zu einem Volumen von 10 cbm zugelassen werden.

4. FESTSETZUNGEN ÜBER MAXIMALE TRAUF- UND FIRSTHÖHEN (BauNVO § 16, Abs. 2.4)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die max. Traufhöhe mit 7,5 m, die max. Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die Höhen wird die Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des jeweiligen Baukörpers angenommen.

5. BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL (§ 9.6 Bau GB)

Bei Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf max.2 je Wohngebäude, bei Hausgruppen auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

6.1 Verkehrsgrün

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen angelegtes Straßenbegleitgrün ist zu erhalten.
Die Baumpflanzung ist in der Mindestgröße 350 - 400 cm bzw. 20 - 25 cm Stammumfang vorzunehmen. Strauchartige Pflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Die oberirdischen Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

7.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten; von den Zisternen darf das Regenwasser nur gedrosselt (max. 1 cbm/St.) an den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal abgegeben werden.
Das Fassungsvermögen muß mind. 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche betragen.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind zu erhalten oder herzustellen und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Entlang der Lärmschutzwand sind die Flächen auf einer Breite von 10,0 m dicht mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10% verwendet werden.

Die gehölzfreien Bereiche sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und im 2-Jahres-Turnus zu mähen.
Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Ist das Beseitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich, ist für jeden entfernten Baum an gleicher oder benachbarter Stelle eine Neupflanzung in der Mindestgröße 350 - 400 cm bzw. 20 - 25 cm Stammumfang vorzunehmen.

8.2 Fensterlose Gebäudewände sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 4 lfdm.

8.3 Die Anpflanzungen sind mit standortgerechten Pflanzen vorzunehmen.
Anrechenbar auf die anzupflanzenden Gehölze sind:
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume und Sträucher
- Neupflanzung von standortgerechten Bäume mit einer Mindesthöhe von 2,0 m bzw. einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von standortgerechten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm.

Bäume im Straßenraum müssen einen Mindeststammumfang von 20 - 25 cm, in 1 m Höhe gemessen, bei der Pflanzung aufweisen.

Empfehlungen für Neupflanzungen sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen:

Bäume:

Feldahorn	- Acer Campestre
Spitzahorn	- Acer Platanoides
Bergahorn	- Acer Pseudoplatanus
Sandbirke	- Betula Pendula
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Edelkastanie	- Castanea Sativa
Buche	- Fagus Sylvatica
Esche	- Fraxinus Excelsior
Walnuß	- Juglans Regia
Zitterpappel	- Populus Tremula
Vogelkirsche	- Prunus Avium
Traubeneiche	- Quercus Petraea
Stieleiche	- Quercus Robur
Winterlinde	- Tilia Cordata
Sommerlinde	- Tilia Platyphyllos

Sträucher:

Feldahorn	- Acer Campestre
Buchsbaum	- Buxus Sempervirens
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Roter Hartriegel	- Cornus Sanguinea
Haselnuß	- Corylus Avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus Europaeus
Stechpalme	- Ilex Aquifolium
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera Xylosteum
Schlehe	- Prunus Spinosa
Kreuzdorn	- Rhamnus Cathartica
Faulbaum	- Rhamnus Frangula
Hundsrose	- Rosa Canina
Strauchrosen	- Rosa Spec.
Salweide	- Salix Caprea
schw. Holunder	- Sambucus Nigra
Eibe	- Taxus Baccata
Wolliger Schneeball	- Viburnum Lantana

Heckenpflanzen:

Laubabwerfende	
Feldahorn	- Acer Campestre
Hainbuche	- Carpinus Betulus
Kornelkirsche	- Cornus Mas
Rotbuche	- Fagus Sylvatica
Liguster	- Ligustrum Vulgare
Immergrüne	
Stechplame	- Ilex Aquifolium
immergr.Liguster	- Ligustrum vulg. Atrovirens
Eibe	- Taxus Baccata

8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.
Grünflächen in vormals anders genutzten Flächen sind in mind. 80 cm tief ausgetauschtem Boden anzulegen: Oberbodenbelag 30 cm. Unterbodenaustausch mind. 50 cm.

9. Passiver Lärmschutz (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)

zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen entspechend den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabellen 8 - 10 vorzusehen, und zwar:

Im Erdgeschoß, Planungsquartier B: Außenwandbauteile mit einem Schalldämm-Maß von mind. 35 dB und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2. Alle anderen Planungsquartiere: Außenwandbauteile mit einem Schälldämm-Maß von mind. 30 dB, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1.

Im Obergeschoß, Planungsquartier B: Außenwandbauteile mit einem Schalldämm-Maß von mind. 40 dB, und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3. In den Baufenstern am Wendehammer und den beiden östlichen Baufenstern am Hausener Weg: Außenwandbauteile mit einem Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2. Im übrigen Baugebiet nördlich des Hausener Weges Außenwandbauteile mit einem Schälldämmmaß von mind. 30 dB und Schallshutzfenster der Schallschutzklasse 1. In den Dachgeschossen, Ausführung wie im Obergeschoß, doch wird für das Anwesen Limesstraße 5 für Außenwandbauteile ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.1.77 (GVBL. I S. 339) sowie § 118, Abs. 1 HBO vom 16.12.77, zuletzt geändert am 20. Juli 1990 (GVBL. I, S. 476).

1. AUSSENGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

1.1.1 Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten sind mit einer Gesamtlänge von 50% der Trauflinie zulässig. Der höchste Punkt des Dachaufbaues muß mindestens 1,00 m unterhalb der Firstlinie liegen. Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m hinter der Außenwand zurückspringen.

1.1.3 Der Dachüberstand am Giebel darf maximal 0,2 m betragen, an der Traufe max. 30 cm.

1.1.4 Die Dacheindeckungen bestehen aus einer braunen bis braunroten Ziegeldeckung.

1.2 Gestaltung der Fassaden

1.2.1 Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit glasierten Keramikplatten, polierten Kunst- oder Naturstein oder Kunststoffplatten verkleidet werden. Natürlichen Baustoffen wie Holz, Ziegeln und Putz ist der Vorzug zu geben.

2. Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

3. Einfriedungen

Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als massive Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,30 m als Sockel, offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Für seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außerdem durch Hecken eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen

Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster in braunroten gedeckten Tönen in Anpassung an die öffentlichen Flächen
Die oberirdischen Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszubilden.

5. 80% der gemäß der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 qm oberirdisch nicht überbauter Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche) mindestens ein einheimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen. Der Mindestanteil der Grundstücksfreifläche, der mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten ist, wird auf 40% festgesetzt (ein Baum entspricht 20 qm, ein Strauch 2 qm). Die unter Ziffer 8.1 vorgeschriebenen Pflanzungen werden auf den vorgenannten Prozentsatz angerechnet. Die Vorgärten auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, mit Ausnahme der erforderlichen Aus-, Einfahrten und Hauseingänge.

HINWEISE

1.0 Der zu einem Bauantrag gefordert Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO ist mindestens im Maßstab 1 : 200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

2.0 Oberboden (gem. DIN 18915, Teil 1 - 3)
Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

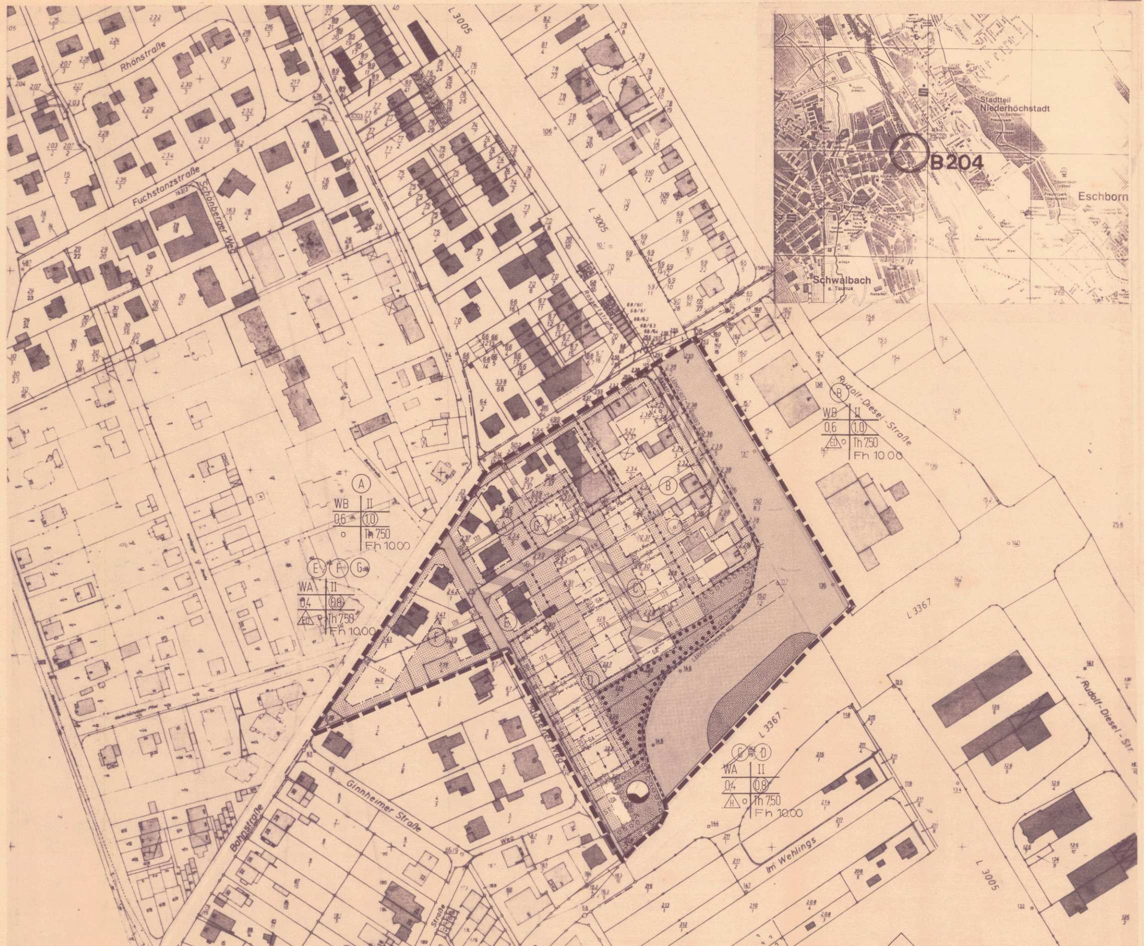
3.0 Auf den Erlaß des Hess. Minister des Inneren vom 06.06.1979 und 08.03.1982 (ST.ANZ 79 S 1342, 82 S. 652) bezüglich der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wird hingewiesen.
Anträge auf die Errichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

4.0 Es wird auf § 20 HDSch G hingewiesen, wonach beim Auftreten von frühgeschichtlichen Bodenfunden sofort das Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden zu informieren ist.

5.0 Im Zusammenhang mit § 23 Abs. 1 des HStrG Hessisches Straßengesetz wird darauf hingewiesen, daß außerhalb der im Plan vorgesehenen Baugrenzen in einem Streifen von 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraßen bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 u. 17 BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Th 7,50	Traufhöhe als Höchstgrenze
Fh 10,00	**Firsthöhe als Höchstgrenze**
Baulinie, Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und23 BauNVO
	Baugrenze
H	Hausgruppen
ED	Einzel- und Doppelhäuser
0	offene Bauweise
⟷	Hauptfirstrichtung
	Grundstücksfreifläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche)
Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenfläche öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Fußgänger-Farbereich, Radweg, Besuchervorfahrt, Straßenbegrenzung
ST	Fläche für Stellplätze
GA	Flächen für Garagen
Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher
	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	zu erhaltende Bäume
Grünflächen	§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen
Sostige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes bzw. Art der baulichen Nutzung
(B)	Planungsquartierbezeichnung
	Lärmschutzwand Bestand/Geplant
	Regenrückhaltebecken
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom .... übereinstimmen.
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
im Auftrag: ....
Hofheim, den ....
Vervielfältigungsgenehmigung
vom ....

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 06.12.1990
Eschborn, den 12. April 1994
Bürgermeister i.V. [Unterschrift] (Gärtner) Erster Stadtrat
STADT ESCHBORN 46

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 12.06.1993
Eschborn, den 12. April 1994
Bürgermeister i.V. [Unterschrift] (Gärtner) Erster Stadtrat
STADT ESCHBORN 46

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 21.06.93
Eschborn, den 12. April 1994
Bürgermeister i.V. [Unterschrift] (Gärtner) Erster Stadtrat
STADT ESCHBORN 46

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf Grund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 15.07.1993 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.07.1993 in der Zeit vom 04.08. bis 10.09.1993
Eschborn, den 12. April 1994
Bürgermeister i.V. [Unterschrift] (Gärtner) Erster Stadtrat
STADT ESCHBORN 46

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 3.2.94
Eschborn, den 12. April 1994
Bürgermeister i.V. [Unterschrift] (Gärtner) Erster Stadtrat
STADT ESCHBORN 46

Dem Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am .... durch den Regierungspräsidenten zugestimmt worden.
Darmstadt, den ....
Der Regierungspräsident ....

Die Zustimmung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ist am .... nach § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekanntgemacht worden.
Eschborn, den ....
Bürgermeister ....

Eschborn

Bebauungsplan 204

mit integriertem Landschaftsplan

"Rehstraße/ Hausener Weg"

M. 1:1000

Rechtskräftig am 24.12.94

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 9.12.1994
Az.: IV 34-61d04/01-Eschborn-72-
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
[Unterschrift]