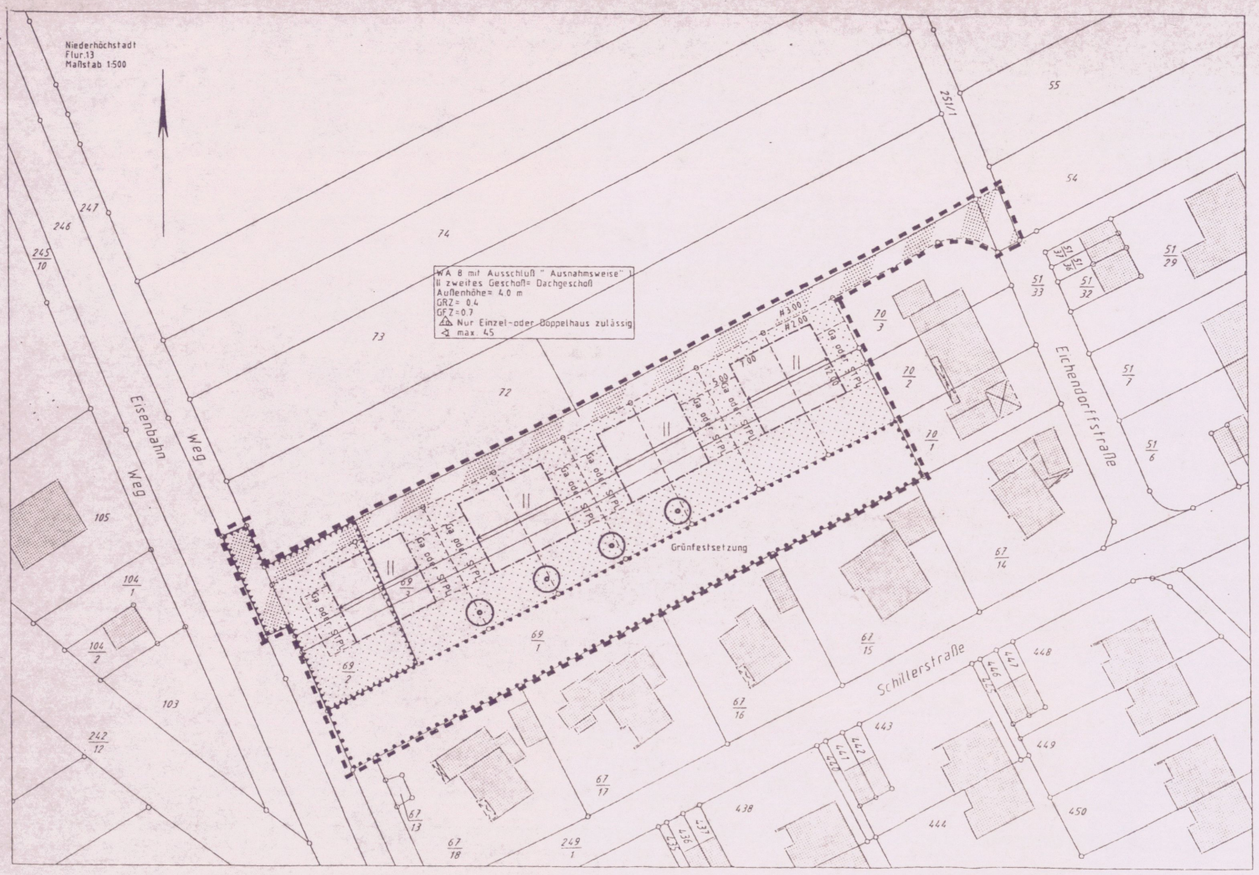


Rechtskräftig am 3.11.2001

STADT ESCHBORN
BEBAUUNGSPLAN NR.222

'ZWISCHEN EICHENDORFF-STRASSE UND S-BAHNLINIE 4'

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzung

gemäß § 9 (1) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 mit der Benutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet, WA, ausgewiesen. Die nach §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Außenwandhöhe

Die Außenwandhöhe der baulichen Anlagen wird mit max. 4,00 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt für die Höhen wird die Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte des jeweiligen Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

3. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmission

In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich des Plangebietes müssen Außenbauteile ein bewertetes Schalldämm – Maß von R' W.....45.....dB (A) aufweisen.
Fenster müssen der Schallschutzklasse .....4..... entsprechen.

4. Begrenzung der Wohnungszahl

Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 je Wohngebäude festgesetzt.

GRZ	Grundflächenzahl 0,4
GFZ	Geschoßflächenzahl 0,7
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

ED — Einzel- und Doppelhäuser

Firstrichtung

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes Immissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Nicht überbaubare Fläche
§ 9 (1) 2 i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB

Von der nicht überbaubaren Fläche sind mindestens 50 % als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Je 300 m² Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Form (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, kein Verbundsteinpflaster) herzustellen.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
§ 9(1) 11 i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB
Landwirtschaftlicher und Anlieger-Verkehr

Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Form (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, kein Verbundsteinpflaster, Ausnahme für letzteres: in Verbindung mit Sickerfugen) herzustellen.

textliche Festlegung — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

- Wasserschutz
Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge sind über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück liegende Sammelbecken zu leiten und der Brauchwassernutzung oder über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.

Das Fassungsvermögen ist auf mind. 15 l/m² horizontal projizierter Dachfläche auszulegen. Bei Dachbegrünung kann auf die Niederschlagswassersammlung und –nutzung verzichtet werden.

- Dachbegrünung
Garagendächer sind zu 80% extensiv zu begrünen.

- Fassadenbegrünung
Die Nordseiten der Gebäudeflächen sind auf der gesamten Höhe je 3 m Länge mit einer Kletter- und Rankpflanze zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenverwendung in Arten wie:

Actinidia chinensis	- Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis-Wildarten und Sorten	- Waldreben
Euonymus fortunei	- Kriechspindel
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera i.A.	- Geißblatt
Parthenocissus i.A.	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Rosa i.A. und S.	- Kletterrosen
Vitis vinifera	- Wilde Rebe
Wisteria i.A.	- Blauregen

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (19) 25b

Obstwiese
Die Bäume sind zu erhalten und durch Pflege zu sichern. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen
§ 9 (19) 25b

Obstbäume
Die Bäume sind zu erhalten und durch Pflege zu sichern. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

Teil B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zum Schutz des Grundwassers und der Bäume werden § 9 (1) Satz 3 und § 14 (4) HBO Bestandteil der Satzung.
2. Als Einfriedung sind nur durchsichtige Zäune (Maschendraht, Gitterzaun o.ä.) oder Hecken bis 1.5 m Höhe zulässig.
3. Im Planungsgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig.

Teil C - Hinweise

1. Oberboden (gemäß DIN 18915, Teil 1-3)

   Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern und wieder zu verwenden. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt (s.a. § 202 BauGB).

2. Freiflächenplan

   Im Bauantrag, bzw. im dazugehörenden Freiflächenplan sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen und darzustellen. Es sind ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie entsprechende Bepflanzungs- bzw. Gartengestaltungspläne beizufügen.

3. Bodendenkmäler

   Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingefäß, Skelettreste) sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Archäologische Denkmalpflege - in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Hofheim am Taunus, den
Der Landrat des Main–Taunus-Kreises
- Katasteramt –

im Auftrag

Zur Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am: 28. OKT. 1999
Eschborn, den 06. NOV. 2000

Der Bürgermeister — Siegel

Aufstellungsbeschluß vom 28. OKT. 1999
am 31. MAI. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Eschborn, den

Der Bürgermeister — Siegel

Zur Offenlegung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 06. APR. 2000
Eschborn, den 06. NOV. 2000

Der Bürgermeister — Siegel

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Offenlegung am 18. APR. 2000
Offenlegt in der Zeit vom 26. APR. 2000
bis einschließlich 26. MAI. 2000
Eschborn, den

Der Bürgermeister — Siegel

Als Satzung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 31. OKT. 2000
Eschborn, den 06. NOV. 2000

Der Bürgermeister — Siegel

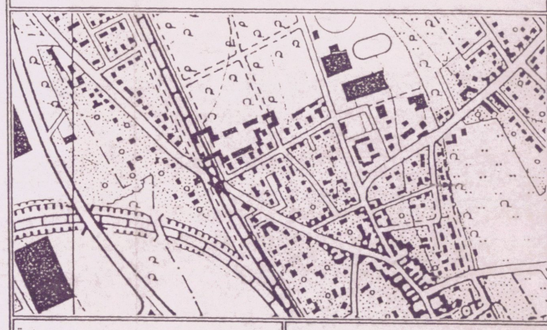
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens am
ortsüblich bekanntgemacht
Eschborn, den

Der Bürgermeister — Siegel

Mit Wirksamkeit der Bekanntmachung am 14. MAR. 2001
ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN – NR. 222
ZWISCHEN EICHENDORFFSTRASSE UND S – BAHNLINIE 4

BAUHERR: STADT ESCHBORN



Änderung:

MAßSTAB	PLAN – NR.	DAT.:
1 : 500	222	GEZ.:

Planungsstufe:
Bebauungsplan

ÖbVI
Dipl.Ing.H.M.Bähtz
In den Weingärten 174
65760 ESCHBORN
Tel.:06173/66273, 68835
Fax:06173/68597