# Stadt Taunusstein, Stadtteil Seitzenhahn

# Bebauungsplan "Oberhalb Eltviller Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBI. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des

Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBI. 2024 Nr.32). Zeichenerklärung

## Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 4

Flurstücksnummei vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Grundflächenzah

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

₋ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des

Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:

### öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Spor und Spielanlagen

### Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftlicher Weg (Schotterweg)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftlicher Weg (Grasweg)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsbegleitgrün

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Baumhecke

Entwicklungsziel: Baumreihen an Straßenrändern

Entwicklungsziel: Aufwertung des östlichen Quellbereichs vom Roßbach Erhalt von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

## Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Sonstige Darstellunger Bauverbotszone

— — Baubeschränkungszone

Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN) Nachrichtliche Übernahmen

—

Stromversorgungskabel (20kV) der ESWE Versorgungs AG (nicht eingemessen)

Ausnahmeregelung Bauverbotszone (siehe Begründung)

0,4 0,7 | 11 Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.3 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Baumreihen an Straßenrändern

1.5.2 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Baumhecke

Naturschutzbehörde abzustimmen.

Einsatzfahrzeuge) unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:

zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden darf.

sowie der sonstigen verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

(warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.5.4 Fläche mit dem Entwicklungsziel: Aufwertung des östlichen Quellbereichs vom Roßbach

Zweckbestimmung Feuerwehr auch überfahrbare Baumscheiben zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2 Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein.

Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Die Nutzung der Solarenergie ist dabei ausdrücklich zulässig.

Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.5 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

3.4 Gebäudeenergiegesetz

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Befestigung von Böschungsbereichen sind ausnahmsweise zulässig.

Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünungen sind dabei ausdrücklich zulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

Vegetationstypen. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt. Die

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:

Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Eine Überschreitung ist ausschließlich für Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen zulässig. 1.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Es wird abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis

Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße sind bauliche Anlagen (bis auf die Ein- und Ausfahrt für

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses

(geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich

Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Baumhecke" ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen,

standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und als Baumhecke zu entwickeln. Sträucher sind in

Maßnahmenempfehlung: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Baumreihen an Straßenrändern" ist je Baumsymbol ein einheimischer,

standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei

Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzstandorte können von den Baumsymbolen abweichen.

Die Anzahl der Bäume darf nicht reduziert werden. Ein Mindestpflanzabstand von 10 m ist einzuhalten. Für die Anpflanzung

wird die Art Winter-Linde (Tilia cordata) empfohlen. Die abschließende Wahl der Baumart ist mit der zuständigen Unteren

Maßnahmenempfehlung: Waldumbau der nicht standortgerechten Bestockung mit Aufforstung von Lichtbaumarten der

kühl-feuchten Standorte. Wasserrückhalt im Wald durch Strukturverbesserung im Talgrund und Entwicklung wasserhaltender

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit werden gemäß Plankarte Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträges

Abgang zu ersetzen. Abweichend der Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein sind für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der

einheimische, standortgerechte Bäume (siehe Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind

gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die gemäß textlicher Festsetzung 1.7.1 anzupflanzenden Bäume können zur

dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung durch Laubgehölze vorzunehmen

Von der Straßenseite aus (Eltviller Straße) sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu

dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können auch durch die Errichtung von Stützmauern

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien zulässig. Anlagen zur aktiven

Die Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO). Gabionen zur

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind bei Neuanlage als Garten,

Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten

Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m², ein Baum je 25 m² Grundstücksfläche. Blühende Ziersträucher und

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung

der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein

Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände,

z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in

Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von

Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen

anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder

Vergeudung zu schützen. Nach Möglichkeit soll dieser im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25b

1.7.1 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei

1.7.2 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind insgesamt mindestens 11

1.7.3 Je Symbol in der Plankarte zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baum

1.7.4 Dächer mit einer Dachneigung von bis zu einschließlich 10°, auch bei untergeordneten Nebendächern, sind jeweils zu einem

Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

1.5.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten

3.6 Leitungen

3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

auf überwinternde Arten zu überprüfen.

sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

überwinternde Arten zu überprüfen.

Acer platanoides 'Cleveland'

Quercus frainetto 'Trump'

Ginkgo biloba

Parrotia persica

Quercus petraea

Acer plataniodes

Alnus glutinosa

Fraxinus excelsior

Quercus petrea

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Salix fragilis

Sorbus aria

Sorbus domestica

Acer campestre

Malus sylvestris

Corylus avellana

Salix caprea

Salix triandra

Sambucus nigra Sambucus racemosa

Cornus sanguinea

Lingustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Salix purpurea

Salix vimianlis

Viburnum opulus

Cytisus scoparius

Genista pilosa

Rosa rubiginosa

Rubus caesius Rubus fruticosus agg.

Hedera helix

Vinca minor

Schling- und Kletterpflanzen

Große Gartenbäume (6 - 15 m)

Mittlere Gartenbäume (5 10 m)

Pyrus communis 'Beech Hill'

Sorbus aucuparia Fastigiata

Tilia cordata 'Green Globe

Kleine Gartenbäume (< 5 m)

Carpinus betulus 'Pendula'

Fagus sylvatica 'Rohan Weeping'

Cornus mas

Lonicera periclymenum

Pflanzliste 3 (Gärten)

Mehlbeere 'Magnifica'

Säulen-Spitzahorn

Kleine Sträucher (< 1,5 m)

Crataegus laevigata, monogyna

Mittlere Sträucher (1,5 - 7 m

Sorbus aucuparia Große Sträucher (> 7 m

Kleine Bäume (< 10 m)

Mittlere Bäume (10 - 25 m)

Acer pseudoplatanus

Tilia tomentosa 'Brabant'

d) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten. 3.7.3 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Im Plangebiet verlaufen Kabel für die öffentliche Stromversorgung der ESWE Versorgungs AG.

(vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

3.7.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der

3.7.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur

Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind

kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können,

c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf

die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen z

1.3 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, Naturschutzbehörde zu beantragen. 3.7.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Carports und Nebenanlagen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

Spitz-Ahorn 'Cleveland'

Brabanter Silber-Linde

Holzapfel

Gewöhnliche Hasel

Trauben Holunder

Rote Heckenkirsche

Korbweide

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

Carpinus betulus 'Fastigiata

Sorbus aria 'Magnifica'

Acer campestre 'Elsrijk

Wildbirne 'Beech Hill'

Trauerbirke 'Youngii'

Hänge-Hainbuche

Rotbuche 'Rohan Weeping'

Acer platanoides 'Columnare'

Ungarische Eiche 'Trump'

# Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Quercus robur 'Fastigiata' Winterlinde 'Greenspire Tilia cordata 'Greenspire' Acer campestre Feldahorn (in Sorten) Ulmus 'Lobel' Lobel-Ulme Ulmus 'Columella'

Hainbuche 'Frans Fontaine' Carpinus betulus 'Frans fontaine' Quercus cerris Fraxinus ornus Manna-Esche Magnolia kobus Kobushi-Magnolie Schnurbaum 'Regent' Sophora japonica 'Regent'

Taunusstein, den \_\_\_.\_. Persischer Eisenholzbaum

Gleditsia triacanthos 'Skyline' Amerikanische Gleditschie Amerikanischer Amberbaum

Liquidambra straciflua Trauben-Eiche Ostrya carpinifolia Europäische Hopfenbuche

Pflanzliste 2 (Grünflächen gebietsheimische Arten) - Große Bäume (> 25 m) Rechtskraftvermerk: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in

Taunusstein, den \_\_\_.\_.

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

verordnetenversammlung gefasst am

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_

Ausfertigungsvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich be-

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m.

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenver-

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen

Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die

Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

24.11.2022

----·----

\_\_\_\_·\_\_\_

---·---

---·---



Stadt Taunusstein, Aarstraße 150, 65232 Taunusstein

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

# "Oberhalb Eltviller Straße"

Stadt Taunusstein Freigabe:

Hängende Kätzchenweide 'Pendula Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

■ ■ PLANUNGSBÜRO Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

.2 | 03.07.2023 | Halili, Wolf | 16.02.2024 | Halili, Will, Wolf .4 | 08.03.2024 | Halili, Will, Wolf 5 | 16.03.2024 | Halili, Will, Wolf | Wellstein, Beil 1.6 | 18.10.2024 | Halili, Will, Wolf | Wellst., Beil, M.Damm