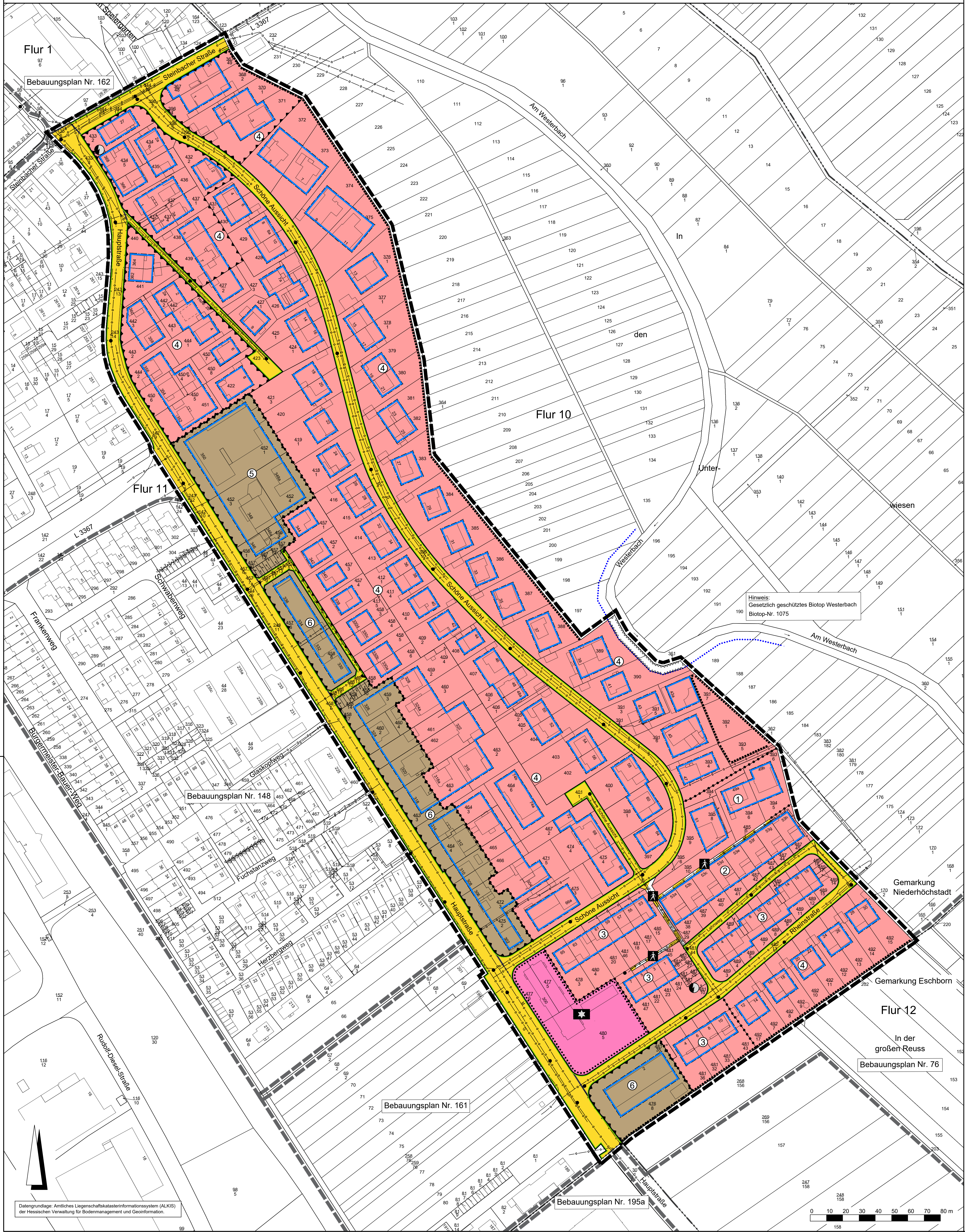


# Stadt Eschborn, Gemarkung Niederhöchstadt

## Bebauungsplan Nr. 257 "Schöne Aussicht"



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 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 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Flächenverordnung 1950 (FlächV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).
- ### Zielenerklärung
- #### Katastrale Darstellung
- Flurgrenze  
Gemarkungsgrenze  
Flurnummer  
Flurstücknummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 10**
- 0 10 20 30 40 50 60 70 80 m
- #### Planzeichen
- ##### Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
**MI** Mischgebiet
- ##### Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl  
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Ungereinigter Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- ##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
ED Einzel- und Doppelhaus zulässig  
HD Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig  
HH Hausgruppen zulässig  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ##### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:  
Polizeistation
- ##### Verkehrsflächen
- Streifenverkehrsfläche (öffentlich)  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Fußweg
- ##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- EKWASt/ST/Traflo
- ##### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Gasleitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (nicht eingemessen)  
Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Eschborn (nicht eingemessen)  
Mischwasserleitungen der Stadtwerke Eschborn (nicht eingemessen)  
Unterflurhydrant (nicht eingemessen)
- ##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Hier: Sichtliche Festsetzungen  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung  
Sonstige Darstellungen  
Gebäude (Bestand)  
Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG)  
räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne  
Neubau (nicht im Kataster)
- ##### Nutzungsstabellen
- | Nr. | Baugebiet | GRZ | Z  | Bauweise | Hauptyp |
|-----|-----------|-----|----|----------|---------|
| 1   | WA        | 0,4 | I  | o        | ED      |
| 2   | WA        | 0,6 | I  | g        | HD      |
| 3   | WA        | 0,4 | II | o        | HD      |
| 4   | WA        | 0,4 | II | o        | ED      |
| 5   | MI        | 0,8 | II | -        | -       |
| 6   | MI        | 0,6 | II | -        | -       |
- Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- ### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
- #### 1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§ 1 Abs. 8 BauGB)
- 1.1.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 148 „Für das Gebiet an der Schönen Aussicht“ werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans durch dessen Festsetzungen ersetzt.
- #### 1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
- 1.2.1 Die Allgemeinen Wohngebiete mit den Nr. 1 bis 4 dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Nr. 1 bis 4 unzulässig. Ausnahme: In den Gebieten mit der Nr. 4 können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.
- #### 1.3 Mischgebiete (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO)
- 1.3.1 Die Mischgebiete mit den Nr. 5 und 6 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogelände, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 sind unzulässig.
- #### 1.4 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 1.4.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Polizeistation“ dient der Unterbringung einer „Polizeistation“ sowie aller mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einrichtungen und Nutzungen.
- #### 1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3, § 19 und § 20 BauNVO)
- 1.5.1 Die zulässigen Grundflächenzahlen werden in der Plankarte durch Einschreiben in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
- 1.5.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ II = 0,6). Für die Mischgebiete mit der Nr. 5 gilt, dass diese Überschreitung bis zu einer GRZ II = 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann.
- 1.5.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einschreiben in der Plankarte bzw. der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse sind Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angedeutet werden.
- #### 1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.6.1 Für die Gebiete mit der Nr. 1 und 4 gilt: Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.
- 1.6.2 Für das Gebiet mit der Nr. 2 gilt: Zulässig sind Hausgruppen in geschlossener Bauweise.
- 1.6.3 Für das Gebiet mit der Nr. 3 gilt: Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.
- #### 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.7.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können inkl. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 8 BauGB, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.
- #### 1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 HWG)
- 1.8.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Die Flächen sind als Grünflächen oder zur Entwicklung eines Uferstreifens für den Wasserbau zu nutzen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die einen Verlust an Reiferosraum zur Folge haben, sind unzulässig.
- #### 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.9.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenbezeichnungen festgesetzt.
- #### 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Stellplätze, Zu- und Umfahrungen, Wege- und Höflflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu beseitigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen im Maßstab ist bei Betriebs-, Lager- und Höflflächen sowie Anlieferungsstellen aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise wasserundurchlässige Befestigung zulässig.
- 1.10.2 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die Verwertung von wasserundichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Frätschlagfeststellung ist unzulässig.
- #### 1.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.11.1 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen, wobei die Lärmpegelbereiche und resultierenden Außenlärmpegel  $L_{w,ext}$  entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 heranzuziehen sind. In Abhängigkeit von der Lage sind bei der Dimensionierung von den folgenden Lärmpegelbereichen LPB auszugehen:  
Teilbereich des WA 4 im nordöstlichen Geltungsbereich entlang der Steinbacher Straße:  
Bauteiler im Bereich der Flurstücke 36748 und 36749: Entlang der Steinbacher Straße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V  
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
- Entlang der straßenabgewandten Fassaden: LPB III  
Bauteiler im Bereich des Flurstücks 3682: Entlang der Steinbacher Straße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV  
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III  
- Entlang der straßenabgewandten Fassaden: LPB III  
Bauteiler im Bereich der Flurstücke 3701 und 371:  
- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB III  
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III  
Teilbereich des WA 4 im nordwestlichen Geltungsbereich entlang der Steinbacher Straße bzw. der Hauptstraße:  
Bauteiler im Bereich der Flurstücke 4332 und 4343 und jeweils westlichen Hälfte der Flurstücke 435 und 436: Entlang der Steinbacher Straße bzw. der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V  
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III  
- Entlang der straßenabgewandten Fassaden: LPB III  
Bauteiler im Bereich der Flurstücke 4346, 4373 und 4374: Entlang der Steinbacher Straße bzw. der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB IV  
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB III  
- Entlang der straßenabgewandten Fassaden: LPB III  
Bauteiler im Bereich der Flurstücke 440, 441, 442/3 und 443/2: Entlang der Hauptstraße zugewandten und seitlichen Fassaden:  
- Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer): LPB V  
- Für sonstige schutzbedürftige Räume: LPB IV  
- Entlang der straßenabgewandten Fassaden: LPB III

### Verfahrensverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 1 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgen im \_\_\_\_\_

### Ausfertigungsverfahren:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingehalten worden sind.

Eschborn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Rechtsverfahren:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am \_\_\_\_\_

Eschborn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



**Stadt Eschborn,**  
Gemarkung Niederhöchstadt  
Bebauungsplan Nr. 257  
"Schöne Aussicht"



Kartenlage: © OpenStreetMap-Mitglieder, BfM / Kopfrechtliche: © OpenStreetMap (CC-BY-SA) M 1:25.000

<b>PLANUNGSBÜRO FISCHER</b>		Raumplanung   Stadtplanung   Umweltingenieur
Im Nordpark 1, 35445 Wetzberg   T +49 641 98441-22   F +49 641 98441-155   info@fisher-plan.de   www.fisher-plan.de		
Stand:	27.05.2022	
Projektleitung:	14.09.2022	
CAD:	19.03.2024	
Maßstab:	1:1.000	
Projektnummer:	21-2507	

**Entwurf**