

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

Keine Beteiligung
↓

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "KREUZBRUCH-NIEDERFELD, 6. ÄNDERUNGSPLAN"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Erkerbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: höchstens 2

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind als Einzelhäuser mit Grenzabstand zu errichten. Einzelhäuser mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Gebiet 2 und 21

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: höchstens 2

Offene Bauweise

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksfläche sowie in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist auf den Baugrundstücken nur in einer Tiefe von 10 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche aus - zulässig.

Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Private Zugangs- und Gartenwege dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind diese mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen und im Bestand zu erhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume

An den festgesetzten Standorten sind ausschließlich die in nachfolgender Auswahlliste I aufgeführten Einzelbäume als Hochstämme, 3 mal verpflanzt, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Auswahlliste I:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus communis	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine Hecke aus Carpinus betulus (Hainbuche) anzupflanzen und zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand beträgt dabei 0,30 m.

Private Grünfläche - Garten

Die private Grünfläche - Garten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Die Errichtung einer Gartenhütte ist jeweils mit einer Grundfläche von höchstens 24 m² je Garten zulässig. Der vorhandene Bestand an Laub- und Obstbäumen ist zu erhalten und zu unterhalten, notwendige Nachpflanzungen sind mit Laubbäumen und/oder Obstbäumen vorzunehmen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Zulässige Dachform:

Satteldach

Zulässige Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung beträgt in den Gebieten 1 und 2 mindestens 25° bis 30°, in dem mit Ziffer 2.1 bezeichneten Gebiet mindestens 25° und höchstens 33°.

Zulässige Dachfarbe:

rot bis rotbraun

Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 35 % der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Außenwandhöhe:

Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand im Gebiet 2 und 2.1 beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche 6,90 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweise und Empfehlungen:

Anzeigepflicht gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Bei Fund oder Entdeckung von Bodendenkmälern im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 05.09.1986 sind die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Regenwassernutzung:

Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, empfohlen.

Wasserschutzzone:

Das Plangebiet liegt in einer geplanten Wasserschutzzone III B.

Gebäudebegrünung:

Es wird empfohlen, die Gebäudeaußenwände durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Es besteht u. U. die Möglichkeit, hierfür von der Gemeinde Zuschüsse zu erhalten. Für die Begrünung werden folgende Pflanzen besonders empfohlen:

Auswahlliste II:

(x) Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
(x) Fallopia aubertii	-	Knöterich
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
(x) Humulus lupulus	-	Hopfen
(x) Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	-	Kletterwein 'Veitchii'
"Veitchii"	-	

(x) = Rankhilfe erforderlich

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476

- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für Garagen
-  Fläche für Stellplätze
-  Private Grünfläche - Garten
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Anzupflanzende Einzelbäume
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Nummer des Gebietes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise:

-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Bestehende Gebäude

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.11.1991

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 04.12.1992 bis 22.12.1992

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 06.05.1993

26. Mai 1993

Datum



Hebe
Unterschrift

Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

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

Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

Sabis
Unterschrift

Datum

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 14.4.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Genehmigt

mit Vfg. vom 14. Juli 1993
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Eppertshausen - 6 -
Darmstadt, den 14.07.1993

Regierungspräsident Darmstadt
Im Auftrag



Übersichtsplan M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DIPL.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN SEE 1
TEL. 06071 49333

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"KREUZBRUCH-NIEDERFELD, 6. ÄNDERUNGSPLAN"

BP244



MASSTAB 1:1000

AUFTRAGS-NR. 5-B-37

ENTWURF OKTOBER 1992

GEÄNDERT MAI 1993