

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN, BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN"

Festsetzungen gemäß § 9 BBAUG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise
1	Mischgebiet	gem. Ausweisung im Plan	0,4	0,8	besondere
2	Mischgebiet	1	0,4	0,8	geschlossen
3	Mischgebiet	2 maximal	0,4	0,8	offen, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
4	Mischgebiet	2 zwingend	0,4	0,8	offen, es sind nur Doppelhäuser zulässig, die auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Parzellen Gem. Eppertshausen Fl.1 Nr.102/1 u. 103, Nr.110 u. 112, Nr.119 u. 120 bzw. Nr.120 u. 121/1 zu errichten sind.
5	Mischgebiet	2 zwingend	0,4	0,8	geschlossen
6	Mischgebiet	gem. Ausweisung im Plan	0,4	0,8	geschlossen
7	Mischgebiet	gem. Ausweisung im Plan	0,4	0,8	offen
8	Mischgebiet	gem. Ausweisung im Plan	0,4	0,8	
9	Mischgebiet	2 maximal	0,4	0,8	besondere

Zeichenerklärung:
Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Gemeinbedarf - Kirche
- Baugrenze
- Baulinie
- Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- Firstrichtung zwingend
- Fläche für Anpflanzungen
- Grenze unterschiedlicher Geschosshöhen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 2 Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche für Transformatorenstation

Hinweise:
Bestehende Bebauung

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1981, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Die Planunterlage hat bezüglich der Angaben über vorhandene bauliche Anlagen, die Straßen, Wege, Plätze sowie die Geländehöhe, soweit diese Angaben für die Festsetzungen erforderlich sind, den Stand vom

Feldvergleich durchgeführt:

Groß-Zimmern, den

Festsetzungen gemäß § 9 BBAUG

Besondere Bauweise

Besondere Bauweise im Gebiet 1

Gebäude werden an der nordwestlichen seitlichen Grundstücksgrenze in dem Abstand errichtet, der sich aus dem Plan zwischen den bestehenden Häusern und den Grundstücksgrenzen ergibt, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude werden an der südöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand errichtet.

Besondere Bauweise im Gebiet 9

Gebäude werden an der südwestlichen seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Gebäude werden an der nordöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand errichtet.

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anpflanzungen

Auf den für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen sind einheimische Laubbäume als Einzelbäume oder als Reihen mit 15m Höchstabstand zu pflanzen und zu unterhalten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzungen gemäß § 118 HBO

Bepflanzung

Für je 2 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Es sind mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 25 % dieser Grünflächen ist eine Baum- und Strauchvegetation zu pflanzen und zu unterhalten.

Doppelhäuser

Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind mit gleicher Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung zu errichten. Ausnahmen können wegen nicht ausreichender Grundstücksbreite zugelassen werden. Die Fassaden von Doppelhaushälften sind in gleichem Material und in gleicher Farbe auszuführen.

Fenster in straßenseitigen Fassaden

Fenster auf den Hausgrundstücken Hauptstraße Nr. 39, 41 und 43 Hauptstraße Nr. 12, 14/16, 18/20, 22/24, 26, 28, 30, 32 und 34 sowie Wiesenstraße Nr. 1/3 und 2 müssen stehendes Rechteckformat haben, dies gilt auch für Schaufenster. Fenster mit Ausnahme der Schaufenster müssen mit Sprossen oder Sprossenattrappen unterteilt sein. Fenster mit Ausnahme von Schaufenster dürfen maximal 40 % der Fassadenbreite einnehmen, die maximale Breite des Einzelfensters beträgt dabei 0,9 m.

Dachformen

In den Bereichen mit festgesetzten zwingenden Firstrichtungen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Im sonstigen Planbereich sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardenkrüppelwalmdächer zulässig.
Flachdächer sind für Garagen zulässig.

First- und Traufhöhen, Dachneigung

Die minimalen und maximalen Dachneigungen sowie die minimalen und maximalen Traufhöhen ergeben sich für die Hausgrundstücke aus der nachfolgenden Tabelle. Die Festsetzung gilt für die Hausgrundstücke an der Hauptstraße jeweils nur im Gebiet 1. Traufhöhe ist die traufseitige Höhe der Außenwand, gemessen von der Hinterkante Bürgersteig bis zum Anschnitt mit der Dachfläche.

Straße Hausnummern	minimale Dachneigung	maximale Dachneigung	minimale Traufhöhe	maximale Traufhöhe
Hauptstraße 39, 41 und 43	45°	50°	4,9 m	5,4 m
Hauptstraße 32 und 34	40°	45°	5,0 m	5,5 m
Hauptstraße 22/24, 26, 28 und 30	50°	55°	5,2 m	5,7 m
Hauptstraße 12, 14/16, 18/20 Wiesenstraße 1/3	50°	55°	4,8 m	5,3 m

Die jeweiligen Höhen der Hinterkante des Bürgersteiges an den seitlichen Außenwänden der Häuser sind im Hinblick auf mögliche Umbaumaßnahmen an der Hauptstraße auf das Höhenfestpunktnetz bezogen. Sie können der Tabelle in der Begründung entnommen werden. Die Bezugsgröße für die maximale Firsthöhe ist zu interpolieren.

Die Dachneigung beträgt bei den nicht in der Tabelle aufgeführten Gebäuden, die den Straßenraum begrenzen in allen Gebieten mindestens 30°.

Hinweis:

Nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung dürfen zu den vorhandenen Höfen mit weniger als 5 m Breite im Erdgeschoß keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

Aufgestellt

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.3.1979

Öffentlich
ausgelegt

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
offengelegt in der Zeit vom 05.07.1982 bis 06.08.1982



Prüfung des
Katasterstandes

Als Satzung gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 von der Gemeindevertretung beschlossen am 12.10.1982

Eppertshausen, den 10. Feb. 1983

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 1.1.1983 übereinstimmen.

Datum

Genehmigung

Genehmigt

mit Vlg. vom 6. Mai 1983

Az. V/3-61 d 04/01

Darmstadt, den 6. Mai 1983

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

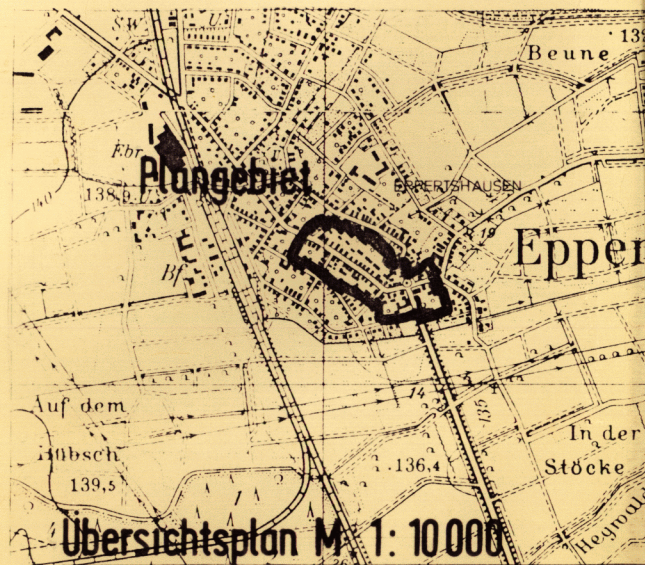


Bekanntmachung
der
Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsförmlich bekanntgemacht.

26.05.1983

Datum



Übersichtsplan M 1: 10 000

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 4049

STADT/GEMEINDE
EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN"

MASSTAB
AUFTRAGS

BP248

ENTWURF
GEÄNDERT
MAY 1980
15.05.1982