

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

" NÖRDLICH DER GEORG - BÜCHNER - STRASSE "

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1: Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1 Vollgeschosß
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,5

Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
Gebäude, die Garagen sind und eine Außenwandhöhe von 3,50 m, eine Dachneigung zur Grundstücksgrenze von 45° und eine Länge der Grenzwall von 6,50 m nicht überschreiten, sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können diese Garagen mit Grenzabstand errichtet werden.

Die maximale Firsthöhe beträgt 8,75 m. Das Maß ist bezogen auf die Oberkante Straße.

Mindestens 70 % der tatsächlich nicht bebauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünfläche muß eine mindestens 25 jährige Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen aus nebenstehender Auswahlliste 2 enthalten.

Gebiet 2: Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8

Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
Gebäude, die Garagen sind und eine Außenwandhöhe von 3,50 m, eine Dachneigung zur Grundstücksgrenze von 45° und eine Länge der Grenzwall von 6,50 m nicht überschreiten, sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können diese Garagen mit Grenzabstand errichtet werden.

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m. Das Maß ist bezogen auf die Oberkante Straße.

Mindestens 70 % der tatsächlich nicht bebauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünfläche muß eine mindestens 25 jährige Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen aus nebenstehender Auswahlliste 2 enthalten. Die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Die Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz darf nicht wasserundurchlässig versiegelt werden. Je 4 Parkplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum aus nachfolgender Auswahlliste 1 anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste 1:

Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Robinia pseudoacacia - Robinie

Private Grünfläche - Garten

Die Private Grünfläche - Garten dient ausschließlich der Anlage von Gärten. Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand als geschlossene Hecke zu erhalten und zu pflegen. Zu diesem Zweck ist der vorhandene Gehölzbestand in regelmäßigen Zeitabständen von 10 bis 15 Jahren zu stutzen. Notwendige Nachpflanzungen sind ausschließlich mit Gehölzen der Auswahlliste 2 vorzunehmen. Weiterhin ist je Gartengrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

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 dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl. I vom 30.12.1986 S. 2665
- § 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 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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Grünfläche - Park

Die Öffentliche Grünfläche - Park ist zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park sind Bodenversiegelungen unzulässig. Anpflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen der Auswahlliste 2 vorzunehmen.

Auswahlliste 2:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Fraxinus excelsior - Esche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris - Holzapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Rubus fruticosus - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Tilia cordata - Winterlinde
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen - Lärmschutzwall

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen - Lärmschutzwall ist eine mindestens 2,70 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Böschungsflächen sind je 1 m² mit mindestens einem Gehölz der Auswahlliste 2 zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Fläche für Leitungsrecht

Die Fläche für Leitungsrecht dient ausschließlich dem Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zur Verlegung einer unterirdischen Wasserleitung. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die zu verlegende Wasserleitung mit einem Schutzrohr zu ummanteln.

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

Gebiet 1 und 2

Zulässige Dachform:
Satteldach, versetztes Pultdach, (Versatz maximal 1,5 m)

Zulässige Dachneigung:
Mindestens 30° bis maximal 40°,
für Garagen mindestens 20°

Zulässige Dachfarbe:
rot bis braunrot

Sockelhöhe:
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,8 m über Straßenniveau liegen.

Außenwandgestaltung:

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton von der Fassadenfarbe abzuheben und müssen bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, mindestens aber bis zu einer Höhe von 0,2 m über Straßenniveau reichen. Sockelverblendungen aus Keramik, Mosaik, Glas oder sonstigem glasartigen Material, Waschbeton, Kunststoff, bituminöser Pappe und Asbestzement sind unzulässig.

Hinweis

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost. Die obere zulässige Bauhöhe beträgt 242 m über NN. Die Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

Das Grundwasser kann auf weniger als 2 m Flurabstand ansteigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines noch festzusetzenden Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg, Wasserwerk Herbershausen.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.09.86

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.07.89 bis 16.08.89

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 13.10.89

Eppertshausen, den 16. Jan. 1990

Prüfung des Katasterstands

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20.9.89 übereinstimmen.

Der Landrat des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
Katasteramt

13.10.89
Datum

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 14.08.1990

Az.: IV/34-61d 04/01 - EPPERTSHAUSEN - 18 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 01.04.1990 bekanntgemacht.

12.04.1990
Datum

Übersichtsplan

M. 1:10000



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

STADT/GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
" NÖRDLICH DER GEORG - BÜCHNER - STRASSE "

BP250
LA

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 5-8-20

ENTWURF AUGUST 1988
GEÄNDERT JAN 1990