

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "WIESENSTRASSE / RINGSTRASSE"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5-7 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschoßflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze mit seitlichem Grenzabstand, an der westlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Gebäude auf der Parzelle Flur 1, Nr. 164/1 sind an der nördlichen Grundstücksgrenze mit seitlichem Grenzabstand, an der südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Garagen und Nebenanlagen:

Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Gebiet 2

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5-7 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschoßflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Garagen und Nebenanlagen:

Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume

Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind Einzelbäume der Auswahlliste I anzupflanzen. Es ist nur eine Art zu verwenden.

Auswahlliste I:

Acer platanoides 'Cleveland'	- Spitzahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Olmstedt'	- Spitzahorn 'Olmstedt'
(X) Fraxinus excelsior	- Esche
(X) Fraxinus excelsior	- Esche
'Westhof's Glorie'	- Esche 'Westhof's Glorie'
(X) Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne 'Chanticleer'
Tilia cordata 'Greenspire'	- Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde 'Rancho'

(X) = zur Verwendung im Bereich der Parkplätze geeignet.

Von den dargestellten Standorten kann bis zu 2,0 m abgewichen werden.

Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Für jeweils drei Parkplätze ist mindestens ein Baum der Auswahlliste I in Pflanzinseln oder -streifen zwischen den Parkplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind nur Gehölze einer Art zu verwenden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,5 m² von jeglicher bodenversiegelnder bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten. Dabei darf der Pflanzabstand zum Rand dieser freizuhaltenen und vor Befahren und Beparken zu schützenden Fläche 1,2 m nicht unterschreiten.

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

Gebiet 1

Dachform:

Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Bei giebelständigen Häusern und Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt 40° - 45°.

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen, -ziegel oder -steine zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 50 % der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 25 % dieser Grünflächen sind Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste II

(B) Acer platanoides	- Spitzahorn
Amelanchier canadensis	- Kupferfelsenbirne
(B) Castanea sativa	- Eßkastanie
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
(B) Juglans regia	- Walnuß
Malus silvestris	- Holzapfel
(B) Prunus avium	- Vogelkirsche
(B) Pyrus communis	- Holzbirne
(B) Quercus petraea	- Traubeneiche
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder
(B) Tilia cordata	- Winterlinde

(B) = Baum

Wandöffnungen:

Fenster in den Fassaden, die zur Wiesenstraße hin orientiert sind, müssen stehendes Rechteckformat haben, dies gilt auch für Schaufenster.

Gebiet 2

Dachform:

Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Bei giebelständigen Häusern und Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung beträgt 40° - 45°.

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen, -ziegel oder -steine zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

Mindestens 50 % der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 25 % dieser Grünflächen sind Gehölze der Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Hinweise

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten, bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des noch festzusetzenden Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserwerk Hergershausen. Die Anlage 2 der Verwaltungsvorschriften über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten, StAnz Nr. 27/1985, S. 1231, ist zu beachten.

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.01.1991 bis 04.03.1991

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 23.04.1991

13. Juni 1991

Datum



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

12.06.91
Datum

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens

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

01.08.1991

Datum

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 13.07.1991 eingetreten."

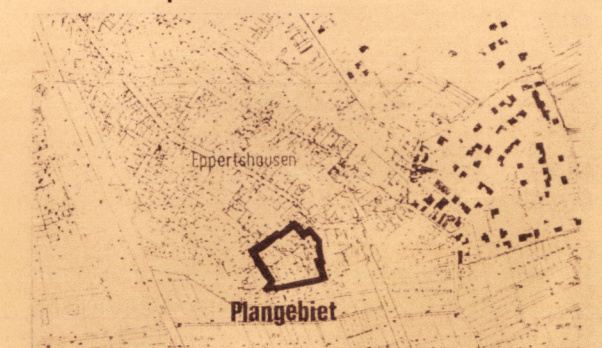
Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag



Übersichtsplan

M. 1:7500



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

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
"WIESENSTRASSE / RINGSTRASSE"

MASSTAB 1:1000

AUFTRAGS-NR. 5-B-27

ENTWURF MAI 1990

GEÄNDERT DEZ. 1990

BP251

B L