

GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "AUF DER BEUNE"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauVO genannten Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsgestalten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die in § 8 Abs. 2 BauVO genannten Lagerplätze und Tankstellen sind nicht zulässig. Betriebe zur Herstellung chemischer Erzeugnisse sind nicht zulässig.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, die gemäß § 6 BauVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,6

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, beträgt die maximale Gebäudehöhe 16 m. Das Maß bezieht sich jeweils auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Mittenstraße.

Abweichende Bauweise:

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

Stellplätze

Jede 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum aus nachstehender Auswahlliste I anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

Auswahlliste I:

Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Platanus acerifolia	-	Platane
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus latifolia	-	Breitblättrige Mehlbeere

Garagen und Nebenanlagen

Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Gebäudebegrünungen

Mindestens 30 % der Gebäudeaußenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen aus nachfolgender Auswahlliste II dauerhaft zu begrünen.

Mindestens 40 % der Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Auswahlliste II:

(x) Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
(x) Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
(x) Humulus lupulus	-	Hopfen
(x) Lonicera periclymenum	-	Walgelblatt
(x) Fallopia suberitii	-	Enderich

(x) = Rankgerüst erforderlich

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung aus Gehölzen der Auswahlliste III anzulegen und im Bestand zu erhalten. Notwendige Zufahrten sind in einer Gesamtbreite von höchstens 40 m ausgenommen.

Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil einer Art hat dabei mindestens 5 % der Stückzahl zu betragen. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

Auswahlliste III:

Acer campestre	-	Feldahorn
(B) Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Walhassel
Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hirtengiebel
Euonymus europaeus	-	Pfeifenhütchen
(B) Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
(B) Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
(B) sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
(B) = Baum		

Verkehrsfläche - Industrieleisanlage

Innerhalb der Verkehrsfläche ist die Anlage eines eingleisigen Industrieleises zulässig. Die nicht als Gleisanlage benötigten Flächen sind zu mindestens 90 % mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten.

Zusätzlich ist beidseitig zum Industrieleis eine einreihige Gehölzpflanzung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von 1,0 m aus nachfolgender Auswahlliste IV anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Auswahlliste IV:

Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Rosa rugosa	-	Japanische Apfelsrose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb dieser Fläche ist eine 3 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Mittenstraße. Bei der ausschließlichen Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese in einem Abstand von mindestens 3 m zur Mittenstraße, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zu errichten. Eine Lärmschutzwand ist straßenseitig vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen aus der Auswahlliste II dauerhaft zu begrünen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist diese Wiesenvegetation zu pflegen, das Mahd ist von der Fläche abzuräumen. Die erste Pflegemahd ist nicht vor dem 1. Juli des Jahres durchzuführen.

Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie das Aufbringen jeglicher Düngemittel und Pestizide sind unzulässig.

Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Die Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich werden den Baugrundstückflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Hinweise

1. Im Boden des Plangebietes wurden Schadstoffe (Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen.

Es ist daher erforderlich, das belastete Erdreich im Rahmen vorgesehener Baumaßnahmen auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen oder durch eine geeignete Entsorgungsmethode das Erdreich zu reinigen und wieder vor Ort zu nutzen. Eine begleitende Analytik ist sicherzustellen.

2. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet kann voraussichtlich nicht vollständig vom Versorgungsträger bereitgestellt werden. Im Bauantragsverfahren wird daher ggf. eine zusätzliche Löschwasserreserve gefordert.

3. Gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz sind bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung am Bahnübergang in Kilometer 24,710 der Strecke 3601 Offenbach-Dieburg ist es erforderlich, auf der Überacher Straße vor der Ein- und Ausfahrt zu dem geplanten Gewerbepark ein zusätzliches Straßensignal - mit Steuerung durch die bahnsseitige Bahnübergangs-Sicherungsanlage in Abhängigkeit zur Straßenverkehrssignalanlage - aufzustellen.

Der Baustellenverkehr über den Bahnübergang mit anschließenden Linksabbiegen darf erst dann aufgenommen werden, wenn die vorgenannte Maßnahme fertiggestellt ist. Andernfalls muß durch wirksame bauliche Sperren ein Linksabbiegeverbot gewährleistet werden. Weiterhin wird auf die Vereinbarung zur Umgestaltung des Einfahrtbereiches und des Kreuzungspunktes Überacher Straße mit dem Hessischen Straßenbauamt Darmstadt hingewiesen.

5. Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzabstandzone V des am 08.01.1982 angeordneten Schutzbereiches für die US Verteidigungsanlage Münster-Dieburg.

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

- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993, GVBl. 1992 I S. 534

- 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 26. Januar 1977, GVBl. I S. 102

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.12.1990

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgestellt in der Zeit vom 06.08.93 bis 06.09.93

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 19.11.93

16. Dez. 1993

Datum



Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 7.11.1993 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg

Katasteramt

Im Auftrag

28. Okt. 1993

Datum



Unterschrift

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 18.9.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 16.12.1993

Az: IV/94-6A/04/04-Ep/13.10.93-20-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Verkehrsfläche - Industrieleisanlage
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Gebäudehöhenbeschränkung von 14 m
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gewerbegebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

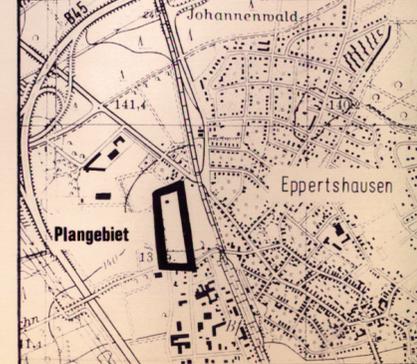
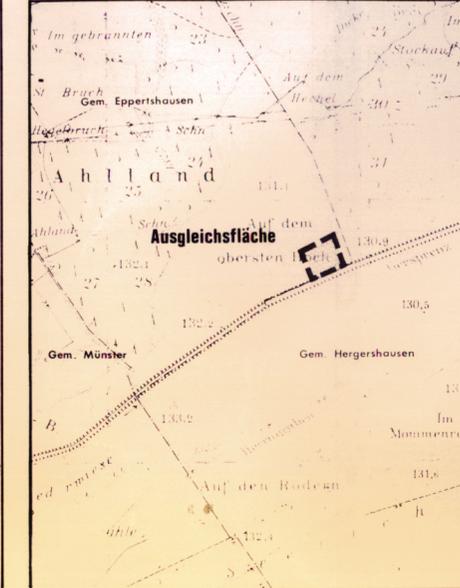
Rennzeichnung

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind.

Hinweis

- bestehende Gebäude

Übersichtspläne M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU Dipl.-Ing. Arch. J. BASAN Dipl.-Ing. P. NEUMANN Dipl.-Ing. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333 BP254 	GEMEINDE EPPERTSHAUSEN	
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "AUF DER BEUNE"	
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 5-B-33	ENTWURF OKTOBER 1993 GEÄNDERT NOVEMBER 1993	