

# Gemeinde Eppertshausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 79"

### Teil B

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Bauvorhaben Eheleute Gruber  
Hauptstraße 79  
Eppertshausen

#### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

##### Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

##### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3

Zahl der Vollgeschosse: 1

##### Private Grünfläche

Die Fläche ist vollständig als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Auf mindestens 40 % dieser Fläche sind einheimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist je Baum eine Fläche von 25 und je Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.  
Neben Sträuchern sind jedoch mindestens 3 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. ebenfalls gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind Laubbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden.

#### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

##### Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach oder Puttdach errichtet werden.

##### Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 30° bis höchstens 45°

##### Traufwandhöhe

Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand beträgt 5,5 m bezogen auf die Oberkante der Hauptstraße.

##### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 50 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Auf mindestens 20% dieser Fläche sind einheimische und standortgerechte Gehölze (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist je Baum eine Fläche von 25 qm und je Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.

#### Hinweise und Empfehlungen

##### Begrünung von Dächern und Hausfassaden

Es wird empfohlen, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sowie Hausfassaden mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

##### Solarenergie

Die Nutzung von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.

##### Vorschlagsliste (einheimische und standortgerechte Gehölze)

(B / S) Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(B / S) Carpinus betulus	-	Hainbuche
(S) Cornus mas	-	Kornelkirsche
(S) Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
(B) Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
(B) Quercus robur	-	Stiel-Eiche
(S) Rosa canina	-	Hunds-Rose
(S) Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
(B) Sorbus aucuparia	-	Eberesche
(B)	-	Regionaltypische Hochstamm-Obstbäume

B = Baum  
S = Strauch

##### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### Vermerke

Das Plangebiet liegt innerhalb einer vorgesehenen Wasserschutzzone III B.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998, GVBl. I S. 567

#### Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 19.06.2000 der folgende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 79“, bestehend aus Teilplan A und B, erlassen.

##### Einleitungsbeschluss

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.04.2000

##### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 28.04. bis 29.05.2000

##### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 19.06.2000

20. Sep 2000

Datum



Unterschrift

Bürgermeister

##### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 20. JUNI 2000 übereinstimmen.

20. JUNI 2000



Der Landrat des  
Landkreises Darmstadt - Dieburg  
Katasteramt

Im Auftrag

Unterschrift

04. SEP. 2000

Datum

##### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 20. Sep. 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

20. Sep. 2000

Datum



Unterschrift

Bürgermeister

Eppertshausen 01. Okt. 2000



#### Zeichenerklärung

##### Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer des Flurstückes Gemarkung Eppertshausen Flur 2 Nr. 32/2

Private Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

planungsbüro  
für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan  
dipl.-ing. h. neumann  
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
tel. : 06071 / 49333  
fax : / 49359

i.A. Hoffmann

Gemeinde Eppertshausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Hauptstraße 79"

Maßstab: 1:500

Auftrags-Nr.: P 990133-P

Entwurf: Februar 2000

Geändert: Juli 2000