

Der Bebauungsplan "Auf der Bayerswiese" besteht aus den Teilplänen A und B

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II zwingend

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m.
Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der jeweils nächstliegenden Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m.
Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der jeweils nächstliegenden Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Anzupflanzende Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 15 Einzelbäume aus nachfolgender Auswahlliste 1 anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Baumscheiben, im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen.

Auswahlliste 1:

Acer platanoides 'Cleveland'	– Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	– Esche 'Westhof's Glorie'
Quercus robur	– Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	– Winter-Linde 'Greenspire'

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr. Die Fläche darf nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Öffentliche Grünfläche - Park

Auf mindestens 70 % der Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist mindestens die Hälfte der zu begrünenden Fläche mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste 2 zu bepflanzen. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen.

Auswahlliste 2:

(B / S) Acer campestre	– Feld-Ahorn	(K)
(B / S) Carpinus betulus	– Hainbuche	(K)
(S) Cornus mas	– Kornelkirsche	(K)
(S) Cornus sanguinea	– Gemeiner Hartriegel	(K)
(S) Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen	
(S) Ligustrum vulgare	– Wintergrüner Liguster	
(S) Lonicera xylosteum	– Gemeine Heckenkirsche	
(B) Quercus petraea	– Trauben-Eiche	(K)
(B) Quercus robur	– Stiel-Eiche	(K)
(S) Ribes alpinum	– Alpen-Johannisbeere	(K)
(S) Rosa canina	– Hunds-Rose	(K)
(B / S) Salix caprea	– Sal-Weide	(K)
(B) Salix cinerea	– Asch-Weide	(K)
(S) Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder	(K)
(S) Sambucus racemosa	– Roter Holunder	(K)
(B) Sorbus aucuparia	– Eberesche	(K)
(B)	Regionaltypische Hochstammbaum-Obstbäume	(K)

(B) = Baum
(S) = Strauch
(K) = für Kinderspielplätze geeignet

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Auf mindestens 50 % der Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist mindestens die Hälfte der zu begrünenden Fläche mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen der vorstehenden Auswahlliste 2 zu bepflanzen. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen, für Kinderspielplätze geeigneten Arten anzulegen.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der im Teilplan B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Nummern 1, 2, 3, 4, 5 und 8 werden den Baugrundstücken im Plangebiet des Teilplans A ganz zugeordnet.

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

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 cbm zu sammeln und zu verwenden.

Traufwandhöhe

Die zulässige Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 7,50 m – bezogen auf die Oberkante der jeweils nächstliegenden Erschließungsstraße.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 10 % der Baugrundstückflächen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze der vorstehenden Auswahlliste 2 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für Laubbäume sind dabei 10 qm, für Sträucher jeweils 2 qm anzusetzen.

Nachrichtliche Übernahme / Vermerke

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorgesehenen Wasserschutzgebietes III B des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Dachbegrünung

Insbesondere flache und schwach geneigte Dächer sollten begrünt werden. Hierzu wird die Einsoot geeigneter Magerrasen-Saatgutmischungen empfohlen.

Begrünung von Hausfassaden

Es wird empfohlen, Hausfassaden mit Pflanzen der Auswahlliste 3 zu begrünen.

Auswahlliste 3:

Clematis vitalba	– Gemeine Waldrebe
Hedera helix	– Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	– Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	– Jungfernteufel
Parthenocissus tricuspidata	– Kletterweide
Vitis spec.	– Wein-Rebe
Wisteria sinensis	– Glyzinie

Energieeinsparung

Aus energetischen Gründen wird die Anlage von Solarkollektoren und/oder Fotovoltaikanlagen und eine entsprechende Baukörperstellung empfohlen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.11.1999

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.10.2001 bis 19.11.2001

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 11.12.2001

20. Feb. 2002

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 05.10.1999 bis 10.07.2001 übereinstimmen.



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
–Katasteramt–
Im Auftrag

Unterschrift

18. Feb. 2002

Datum

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 16. Mai 2002 öffentlich bekannt gemacht.

17. Mai 2002

Datum



Unterschrift

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/Radweg
- Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche – Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche – Park
- Gebietsnummer
- Fläche für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort von Einzelbäumen
- Gräben (Bestand)
- Wege und Fahrbahngrenzen (Bestand)
- Möglicher Standort für eine Transformatorstation

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

Übersichtsplan 1:25000



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

Bebauungsplan

"Auf der Bayerswiese" - Teilplan A

Maßstab: M 1:1000

Auftrags-Nr.: P 980112-P

Entwurf: Dezember 2000

Geändert: Januar 2002

