# Gemeinde Eppertshausen  Bebauungsplan " Nördlich des Ziegelhüttenweges, 2. Änderungsplan"

Der Bebauungsplan "Nördlich des Ziegelhüttenweges, 2. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne "Nördlich des Ziegelhüttenweges - Teilplan A" sowie "Nördlich des Ziegelhüttenweges, 1. Änderungsplan" in allen ihren Festsetzungen.

## Zeichenerklärung

**Festsetzungen**

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün
- Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß- und Radweg/ Landwirtschaftlicher Weg
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswache
- Baugrenze
- 1500 qm – Mindestgröße der Baugrundstücke
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche – Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche – Grabenrandweg
- B – Fläche für die Errichtung von Anlagen für Kleinkerwaltung – Hundesport
- Fläche für Anpflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Eppertshausen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung von Nutzungen innerhalb von Gebieten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)
- 1 – Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Hinweise**

- Bestehende Gebäude
- Vorhandene Übergeßte (Strauchen)
- Vorhandene Bäume entlang der Gräben
- Vorgeschlagener Baumstandort
- Bestehende HD Gasleitung, einschließlich Schutzstreifen
- Transformatorenstation
- Grundwassermessstelle
- Grabenbundfeld

**Kennzeichnung**

- Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 1**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze sind nicht zulässig.
Ausgeschlossen sind geruchsbeeinträchtigende Betriebe.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung , Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Müllagerung, Müllumschlagung und –behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,4**
Zahl der Vollgeschosse: **III** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Mindestgröße der Baugrundstücke : gemäß Planblatt

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche sind Hochbauten nicht zulässig.

**Gebiet 2**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze sind nicht zulässig.
Ausgeschlossen sind geruchsbeeinträchtigende Betriebe.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung , Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Müllagerung, Müllumschlagung und –behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,4**
Zahl der Vollgeschosse: **III** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1500 qm.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Gebäude mit einer maximalen Länge von über 50 m sind zulässig.

**Gebiet 3**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Lagerplätze sind nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO stören.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung , Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Müllagerung, Müllumschlagung und –behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,8**
Zahl der Vollgeschosse: **III** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Offene Bauweise

**Gebiet 4**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung , Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Müllagerung, Müllumschlagung und –behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,2**
Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1500 qm.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche sind Hochbauten nicht zulässig.

**Gebiet 5**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Lagerplätze sind nicht zulässig.
Ausgeschlossen sind geruchsbeeinträchtigende Betriebe.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung , Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Müllagerung, Müllumschlagung und –behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,2**
Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 qm.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der mit Ziffer 5.1 bezeichneten Teilzone sind unselbstständige Lagerplätze, Garagen sowie Anlagen außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiet 6**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO stören.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,2**
Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Mindestgröße der Baugrundstücke : gemäß Planblatt

Innerhalb der mit Ziffer 6.1 bezeichneten Teilzone sind Schroth- und andere Lagerplätze, Garagen sowie Anlagen außerhalb von Gebäuden unzulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Offene Bauweise

**Gebiet 7**

**Gewerbegebiet**

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Lagerplätze sind nicht zulässig, ausgeschlossen sind geruchsbeeinträchtigende Betriebe.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung , Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Müllagerung, Müllumschlagung und –behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,4**
Zahl der Vollgeschosse: **III** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 qm.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der mit Ziffer 7.1 bezeichneten Teilzone sind Schroth- und andere Lagerplätze, Garagen sowie Anlagen außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

**Gebiet 8**

**Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung**

Innerhalb des Sondergebietes sind nur Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zulässig. Lebensmittelvollsortimenter dürfen eine Verkaufsfläche bis höchstens 1200 qm aufweisen.
Daneben sind zulässig: Bäckerei, Metzgerei, Getränkefachmarkt und Metzgerei, sowie die Gesamtverkaufsfläche von 1200 qm nicht überschritten wird.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Geschoßflächenzahl (GFZ): **1,8**
Zahl der Vollgeschosse: **III** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 qm.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

**Fläche für den Gemeinbedarf - Rettungswache**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Rettungswache einschließlich Schulungs- und Sozialräumen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): **0,6**
Zahl der Vollgeschosse: **II** als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m; ausnahmen dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

**Öffentliche Grünfläche - Grabenrandweg**

Soweit durch zeichnerischen Hinweis vorgegeben, sind standortgerechte und einheimische Gehölze – soweit nicht bereits vorhanden – anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Auf den übrigen Flächenanteilen ist eine hochstaudenreiche Gras- und Krautflur anzulegen bzw. zu erhalten.

Bei Nach- und Neupflanzung von Gehölzen sind gemischte Bepflanzungen aus mindestens 10 Arten der nachfolgenden Auswahlliste 1 anzulegen. Der Baumanteil muß mindestens 5 % der Stückzahl betragen.

Auswahlliste 1:

| | | | |
|---|---|---|---|
| (B) | Alnus glutinosa | – | Schwarz-Erle |
| (S/5) | Corylus betulus | – | Hainbuche |
| (S) | Crataegus monogyna | – | Eingriffliger Weißdorn |
| (S) | Ligustrum vulgare | – | Gemeiner Liguster |
| (S) | Lonicera xylosteum | – | Gemeine Heckenkirsche |
| (S) | Pyrus pyraster | – | Gemeiner Birnbaum |
| (B) | Quercus petraea | – | Trauben-Eiche |
| (B) | Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| (S) | Rhamnus frangula | – | Faulbaum |
| (S) | Ribes nigrum | – | Schwarze Johannisbeere |
| (B) | Salix alba | – | Silber-Weide |
| (S) | Salix aurita | – | Öhrchen-Weide |
| (B) | Salix caprea | – | Sal-Weide |
| (S) | Salix cinerea | – | Asch-Weide |
| (S) | Viburnum opulus | – | Gemeiner Schneeball |

(S) = Strauch
(B) = Baum

**Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Auf der öffentlichen Grünfläche – Park ist eine mindestens dreireihige Laubgehölzpflanzung aus Arten der nachfolgenden Auswahlliste 3 anzulegen und im Bestand zu erhalten.
Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzabstand der Gehölze darf dabei 1,50 m nicht Überschreiten.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Fläche für die Errichtung von Anlagen für Kleinkerwaltung - Hundesport**

Die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden und das Verlegen von Flächen ist auf maximal 0, 8 der Fläche zulässig. Schreb- und Spielwirtschaften sind nicht zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m.
Auf der übrigen Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Weiterhin sind mindestens 20 einheimische und standortgerechte Laubbäume – soweit nicht bereits vorhanden – anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist entlang der Grenzen der Fläche eine durchgehende Baumreihe mit einem maximalen Pflanzabstand von 15 m anzulegen zu erhalten. Für Nach- und Neupflanzungen sind ausschließlich Arten der nachfolgenden Auswahlliste 2 zu verwenden. Dabei sind ausreichende Hochstämme, 3 x verpflanzt, und einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm anzupflanzen.

Auswahlliste 2:

| | | |
|---|---|---|
| Carpinus betulus | – | Hainbuche |
| Quercus petraea | – | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| Salix alba | – | Silber-Weide |
| Salix caprea | – | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | – | Eberesche |

**Fläche für Anpflanzungen**

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Laubgehölzpflanzung aus Arten der nachfolgenden Auswahlliste 3 anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzabstand der Gehölze darf dabei 1,5 m nicht Überschreiten.

Für notwendige Zugänge kann diese Anpflanzung je Grundstück bis zu 4 m unterbrochen werden.

Auswahlliste 3:

| | | | |
|---|---|---|---|
| (B/S) | Carpinus betulus | – | Hainbuche |
| (S) | Cornus mas | – | Kornelkirsche |
| (S) | Cornus sanguinea | – | Gemeiner Hartriegel |
| (S) | Euonymus europaeus | – | Pfaffenhütchen |
| (S) | Ligustrum vulgare | – | Gemeiner Liguster |
| (S) | Lonicera xylosteum | – | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) | Quercus petraea | – | Trauben-Eiche |
| (B) | Quercus robur | – | Stiel-Eiche |
| (S) | Ribes alpinum | – | Alpen-Johannisbeere |
| (S) | Rosa canina | – | Hunds-Rose |
| (S) | Rosa rubiginosa | – | Wein-Rose |
| (B) | Salix cinerea | – | Asch-Weide |
| (S) | Sambucus nigra | – | Schwarzer Holunder |
| (S) | Sambucus racemosa | – | Roter Holunder |
| (B) | Sorbus aucuparia | – | Eberesche |

(S) = Strauch
(B) = Baum

**Einzelbaumpflanzungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Innerhalb der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Urberacher Straße (L 3095) und zur Messeler Straße (K 180) ist jeweils eine Baumreihe anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 5 Arten der vorstehenden Auswahlliste 2 als Hochstämme, 3 x verpflanzt, und einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand darf 15 m nicht Überschreiten. Von den im Plan- bild enthaltenen vorgeschlagenen Baumstandorten darf bis zu 10 m abgewichen werden.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Höhe der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei unterschiedlichen Höhen eines Baugrundstückes entlang der Straßenbegrenzungslinie gilt jeweils die maximale Höhe.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG

**Gebiete 1 - 8**

**Zulässige Dachhöhe**

Die Dachhöhe darf zwischen Oberkante der Traufwand und der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe höchstens 0 m betragen.

**Fassadengestaltung**

Gebäudeaußenwände müssen nach je 20 m durchgehender Wandlänge mindestens einen Vor- oder Rücksprung von je 0,5 m Tiefe aufweisen. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn eine differenzierte Fassadengestaltung vorliegt.

**Dachbegrünung**

Mindestens 40 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn mindestens 40 % der Dachfläche an eine Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück angeschlossen wird. Dabei ist die Größe der Sickeranlage so zu bemessen, dass anteilig pro 1000 qm Grundstücksfläche mindestens 30 qm Mulden-Rigolenfläche und 10 cbm Speichervolumen zur Verfügung stehen.

**Außenwandbegrünung**

Außenwände mit einer Länge von über 30 m sind zu mindestens 30 % mit Ranken- und Kletterpflanzen der nachfolgenden Auswahlliste 4 dauerhaft zu begrünen.

Auswahlliste 4:

| | | | |
|---|---|---|---|
| (x) | Clematis vitalba | – | Gemeine Waldrebe |
| (x) | Fallopia aubertii | – | Knöterich |
| (x) | Hedera helix | – | Gemeiner Efeu |
| (x) | Humulus lupulus | – | Hopfen |
| (x) | Lonicera periclymenum | – | Jelängerjelieber |
| | Parthenocissus inserta/vitis | – | Wildwein |
| | Parthenocissus tricuspidata | – | Kletterwein |

(x) Rankgerüst erforderlich

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG

**Einfriedungen**

Als straßenseitige Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mauern, Wände oder die Durchsicht verwehrende Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

**Lagerplätze**

Lagerplätze sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, zu diesen mit einer dichten Heckenpflanzung aus Laubgehölzen abzugrenzen.

**Niederschlagswassernutzung**

Das von nicht begrünten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwasserversorgung sowie der Bewässerung von Freiflächen zu verwenden, soweit es nicht einer Versickerungsanlage zugeführt wird.

**Grundstücksfreiflächen**

Die nach Abzug der Überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, sind vorbehaltlos als Grünfläche anzulegen. Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze der vorstehenden Auswahlliste 3 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für Laubbäume sind dabei 10 qm, für Sträucher jeweils 2 qm anzusetzen. Die festgesetzten Einzelanpflanzungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind hierauf anzurechnen.

## Vermerk

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

## Hinweise und Empfehlungen

**Geländeoberfläche**

Aus der getroffenen Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB ergibt sich auch die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

**Grundwasserverhältnisse im Plangebiet**

Das gesamte Plangebiet ist durch sehr hohe Grundwasserstände gekennzeichnet, die bei der Errichtung von Gebäuden durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Hierzu gehört entweder eine entsprechende Höhenlage der Gebäude über den anzusehnenden maximalen Grundwasserbeständen (2 – 5 m unter Geländeoberfläche) oder die Errichtung eventueller Kellergeschosse in dauerhaft wasserundurchlässiger Weise. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeschäden durch Verdrängungen (Verdrängungsschäden) oder auch durch Grundwasser bedingter Setzungsschäden in Folge von Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus wird empfohlen, Bodenuntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen, um die genaue räumliche Verteilung von wasserstauenden Schichten zu ermitteln.

**Bebauung der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist**

Bei der Gründung baulicher Anlagen innerhalb der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, sind Fundamente entweder bis zum gewachsenen Boden abzuführen oder es ist eine starke und verwindungsarme Gründung einzubauen.

Im Bauantragsverfahren ist die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Dez. Bodenschutz (V/D4 41.D) zu beteiligen. Dies betrifft die Baumaßnahme der Rettungswache, einen Teilbereich des zukgewiesenen Gebietes 7 und den Teilbereich des Gebietes 6, der das ehemalige Betriebsgelände der Firmo Eisener umfasst.
Baumaßnahmen in diesem Bereich sind durch altlastensachkundige Gutachter zu begleiten und zu beaufsichtigen.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf versteckte Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des untergründes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverändrungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

**Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Hiäre 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 Einsaat geeigneter Magerrasen-Saatgutmischungen empfohlen.

**Grundstücksgestaltung**

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu begrünenden Anteile der Baugrundstücke sollten möglichst zusammengelegt werden, um ökologisch bedeutsame begrünte Flächen zu erreichen. Für die Anlage der Grundstücksfreiflächen wird daher eine gemeinsamen genutzte oder zusammenlegende Zufahrt benachbarter Grundstücke empfohlen.

**Energieeinsparung**

Aus energetischen Gründen wird die Anlage von Solarkollektoren und/oder Fotovoltaikanlagen und eine entsprechende Bauausrpeisellung empfohlen. Zur Energieersparung sollte entlehnte Abwärme genutzt und durch Wärmerückgewinnung Energie eingespart werden.

**Sicherung der Löschwasserversorgung**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder –cisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

**Schutz von Versorgungsanlagen vor Baumwurzeln**

Bei Baumpflanzungen ist ein ausreichender Abstand zu den Versorgungsleitungen und –anlagen einzuhalten. Ggf. sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.

**Verkehrslärm durch die B 45**

Bei der Errichtung von in § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und –leiter, sind die erhöhten Verkehrslärmemissionen von der B 45 – vor allem nachts – zu berücksichtigen.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellung**

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.06.2008

**Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.07.2008 bis 08.08.2008

**Beschluss**

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 29.09.2008

12.11.2008
Datum

Unterschrift
Bürgermeister

**Katasterstand**

Stand der Planunterlagen: 10/2008

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereitstellung am 07.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

12.11.2008
Datum

Unterschrift
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

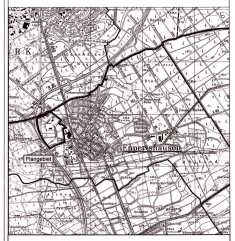
Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO–) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 3 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Naturgesetz (HNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

## Übersichtsplan M. 1:25 000




Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan
"Nördlich des Ziegelhüttenweges, 2. Änderungsplan"

| | | | |
|---|---|---|---|
| Maßstab: | 1:1000 | Entwurf: | Mai 2008 |
| Auftrags-Nr.: | PA7008-P | Geändert: | September 2008 |


planungsbüro für städtebau
DIPL.-ING. ARCHITEKT
64846 groß-zimmern
im raufen see 1
i.A. Hoffmann
tel.: 06071/49333
fax: 06071/49349
e-mail: bfs@
1988