

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet ①

Gewerbegebiet

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{eq} = 60 / 45 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags / nachts}$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor $k_{L_{eq}}$ durch L_{eq} zu ersetzen ist.

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 geruchsbelästigende Betriebe. Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung, Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Mülllagerung, Müllumschlagung und -behandlung sowie Anlagen zur Erzeugung von Kompost nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Abweichende Bauweise: Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

Gebiet ②

Gewerbegebiet

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{eq} = 65 / 50 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ tags / nachts}$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor $k_{L_{eq}}$ durch L_{eq} zu ersetzen ist.

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 geruchsbelästigende Betriebe. Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Anlagen zur Aufbereitung, Herstellung und Recycling von Straßenbaustoffen, zur Teerverwertung sowie zur Müllsortierung, Mülllagerung, 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; ansonsten dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Die Mindestgröße der Plangrundstücke beträgt 1.000 m².

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.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhe der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei unterschiedlichen Höhen eines Baugrundstückes entlang der Straßenbegrenzungslinie gilt jeweils die maximale Höhe.

Hinweise

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Gemeinde Eppertshausen, Franz-Gruber-Platz 14, eingesehen werden können:

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006
- DIN ISO 9613-2 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1997

Löschwasserversorgung

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

Versickerung

Bei einer geplanten Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Wasserbehörde erforderlich.

Schonfrist für Baumfällungen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.

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 anzunehmenden maximalen Grundwasserbeständen (0 - 5 m unter Geländeoberfläche) oder die Errichtung eventueller Kellergeschosse in dauerhaft wasserundurchlässiger Weise. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäudeschäden durch Vernässungen (Vernässungsschäden) aber 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.

Bodenbelastungen

Auf dem Flurstück 139/9 befindet sich im Nordwesten eine alllastenverdächtige Fläche. In künftigen Bauantragsverfahren ist deshalb die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Bodenschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz (IV / DA 41.5) zu beteiligen. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind durch alllastensachkundige Gutachter zu begleiten und zu beaufsichtigen.

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

Vermerk

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorgesehenen Wasserschutzgebietes III B zum Schutz der Brunnen I bis IV des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.05.2012.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.07.2012 bis 06.08.2012

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 24.09.2012.

08.10.2012
Datum
T. Thorsten
Unterschrift
THORSTEN SCHROD, 1. Beigeordneter

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: März 2012

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

12.10.2012
Datum
T. Thorsten
Unterschrift
THORSTEN SCHROD, 1. Beigeordneter

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Öffentliche Verkehrsfläche - Grabenrandweg
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehendes Gebäude - Abbruch vorgesehen
- Grabendurchlass
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Der Bebauungsplan „Nördlich des Ziegelhüttenweges, 4. Änderungsplan“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle zeichnerischen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes „Nördlich des Ziegelhüttenweges, 2. Änderungsplan“. Die übrigen Festsetzungen des 2. Änderungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen

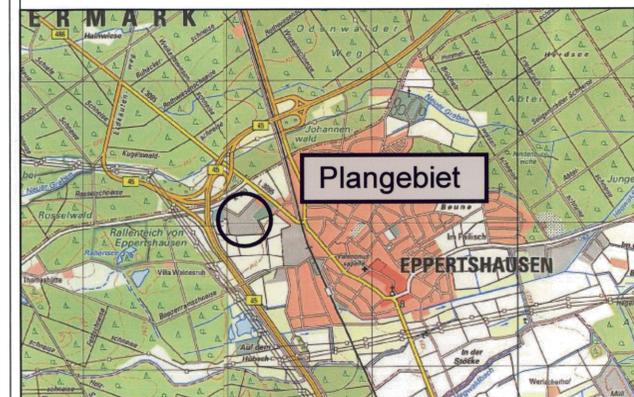
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

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 23.12.2011 (GVBl. I S. 786)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Übersichtsplan



Gemeinde Eppertshausen
Bebauungsplan
"Nördlich des Ziegelhüttenweges, 4. Änderungsplan"

Maßstab: 1:1000
Auftrags-Nr.: PB20029-P
Entwurf: Juni 2012
Geändert: September 2012

planungsbüro für städtebau
göringer.hoffmann.bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Balmes
tel.: 06071/49333
fax: 06071/49330
e-mail: bnb@planungs-buero.de
www.planungs-buero.de 2322