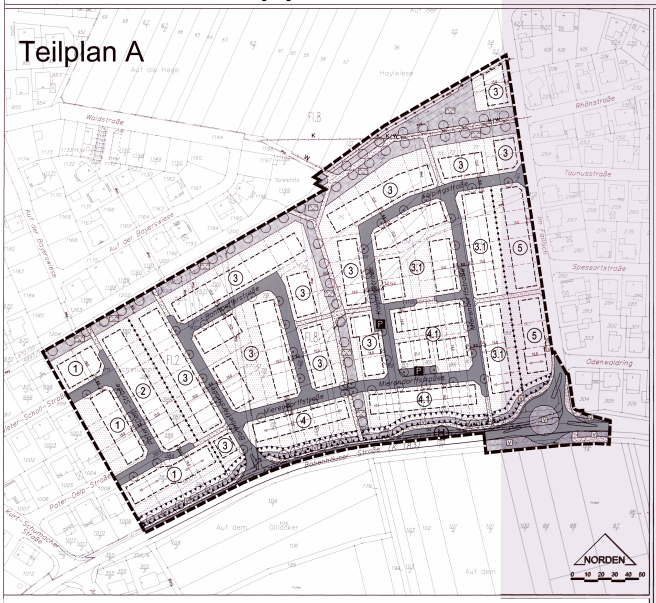
Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan "Im Eichstumpf"

Teilplan A



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche - Park
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - standortgerechter Laubmischwald
- Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - K Kanal, W Wasser
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Nummer des Gebietes
- Hauptfirstrichtung Hauptgebäude
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des Überschwemmungsgebietes

Hinweise

- geplante Bushaltestelle
- Vermessung, bestehender Fahrbahnrand K 183
- Vermessung, bestehender Radweg
- Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes
- Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Zu verlegende Trinkwasserleitung

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

§ 6 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 26.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessischer Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

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):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	II als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser 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, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Gebiet 3 und 3.1

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 als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind im Gebiet 3 maximal 2 Wohnungen und im Gebiet 3.1 maximal 3 Wohnungen zulässig.

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

Gebiet 4 und 4.1

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 als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind im Gebiet 4 maximal 2 Wohnungen und im Gebiet 4.1 maximal 3 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise

Gebiet 5

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,7
Zahl der Vollgeschosse:	II als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,5 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Vorsprünge oder Dachüberstände sowie Erker, Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden, darüber hinaus dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise durch Tiefgaragen überschritten werden, sofern deren Deckenoberkanten die Geländeoberfläche nicht übersteigen.

Anzupflanzende Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 45 standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 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 mindestens 14 - 16 cm, zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche - Park

Auf mindestens 90 % der Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist mindestens 15 % der zu begrünenden Fläche mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Für hochstämmige Laubbäume sind jeweils 10 m², für Sträucher jeweils 2 m² anzuweisen. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen.

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - standortgerechter Laubmischwald

Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Fichtenbestand zu entfernen und durch einen standortgerechten Laubmischwald zu ersetzen. Hierbei ist als bestandsbildende Art die Quercus robur (Stieleiche) aufzuforsten. Darüber hinaus sind Carpinus betulus (Hainbuche) und Alnus glutinosa (Erle) einzubauen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der Flächen und Lärmschutzanlagen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Babenhauser Straße, zu errichten. Die Lärmschutzanlage ist durch Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) oder durch Rank- und Kletterpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) einzugrünen.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der im Teilplan B festgesetzten Fläche "Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - standortgerechter Laubmischwald" werden den Baugrundstücken im Plangebiet des Teilplanes A zu 100 % zugeordnet.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes „Im Eichstumpf" gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhe der 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 sowie § 42 HWG

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu sammeln und zu verwenden.

Traufwandhöhe

Die zulässige Höhe der traufseitigen Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 7,5 m - bezogen auf die Oberkante der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Auf mindestens 15 % der zu begrünenden Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für hochstämmige Laubbäume sind jeweils 10 m², für Sträucher jeweils 2 m² einzuweisen.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

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

Hinweise

Geländeoberfläche

Aus den getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ergibt sich auch die Geländeoberfläche. (S. v. § 2 Abs. 5 HBO).

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinansammlungen, Fundamente, Skelettgräber, Grabbeigaben, Münzen, Glasgegenstände, Gefäßreste 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.

Energieeinsparung

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

Löschwasser

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung kann ggf. eine zusätzliche Löschwasserreserve (Löschteich oder Zisterne) verlangt werden.

Baugrundgutachten

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Dachbegrünung

Insbesondere flache und schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden. Hierzu wird die Einsaat geeigneter Gräser- und Kräutermischungen oder das Anpflanzen sukkulenter Pflanzen empfohlen.

Begrünung von Hausfassaden

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

Berücksichtigung von Leitungen

Bauausführende sollten sich über die Lage von vorhandenen Telekommunikationsanlagen bei der TI Nl, Mitte, PTI 21 Eschollbrücker Straße 12, 64283 Darmstadt informieren.
Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Werte dieser Abstand unterschritten, so sind bei Lebzeiten gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

Hinweise

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste 1 (standortgerechte Einzelbäume im Straßenraum)

Acer platanoides "Royal Red"	- Spitz-Ahorn "Royal Red"
Carpinus betulus "Fastigiata"	- Pyramidenhainbuche
Prunus hillieri "Spire"	- Säulenkirsche
Quercus robur "Fastigiata"	- Stieleiche
Tilia cordata "Greenspire"	- Winter-Linde "Greenspire"

Vorschlagsliste 2 (heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

(B)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
(B, S)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
(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)
(B)	Quercus rubra (Rot-Eiche, Amerikaeiche)
(S)	Rosa canina (Hunds-Rose)
(B, S)	Salix caprea (Sal-Weide)
(B)	Salix cinerea (Asch-Weide)
(S)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
(S)	Sambucus racemosa (Roter Holunder)
(B, S)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
(B)	Tilia cordata (Winter-Linde)
(B)	regionaltypische hochstämmige Obstbäume

B = Baum
S = Strauch

Vorschlagsliste 3 (Kletter- und Rankpflanzen)

Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Hedera helix	(Gemeiner Efeu)
Lonicera caprifolium	(Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia	(Jungfernwein)
Parthenocissus tricuspidata	(Kletterwein)
Vitis spec.	(Wein-Rebe)
Wisteria sinensis	(Glycinie)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.07.2006

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11.06.2007 bis 13.07.2007

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 12.12.2007

19. Jan. 2008
Datum

Unterschrift
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 09 / 2007

Bekanntmachung

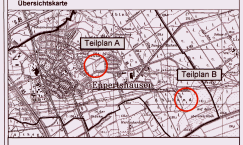
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

17. Jan. 2008

18. Jan. 2008
Datum

Unterschrift
Bürgermeister

Übersichtskarte



Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan "Im Eichstumpf"

Maßstab:	1:1000 / 1:2000	Entwurf:	April 2007
Auftrags-Nr:	PA50123-F	Geändert:	Dezember 2007

planungsbüro für städtebau
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
64846 groß-zimmern
im rauflen seite 3
i.A. Hoffmann
tel.: 06071/49333
fax.: 06071/49444
e-mail: bnb@gel

1902