

Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 22“

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestandsgebäude

Der Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 22“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Kreuzbruch-Niederfeld - 6. Änderung“ in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Fläche bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind Nachpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Zulässige Dachform

Satteldach

Zulässige Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt in dem Gebiet mindestens 25° bis höchstens 38°.

Zulässige Dachfarbe

Rot bis rotbraun

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 35% der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Außenwandhöhe

Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche 6,90 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der jeweils nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (Willy-Brandt-Straße bzw. Babenhäuser Straße).

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2015.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 18.01.2016 bis 19.02.2016.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 02.06.2016.

07.06.2016
Datum



[Signature]
Unterschrift
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 02.06.2016 beschlossenen Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 22“ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Juli 2015

Bekanntmachung

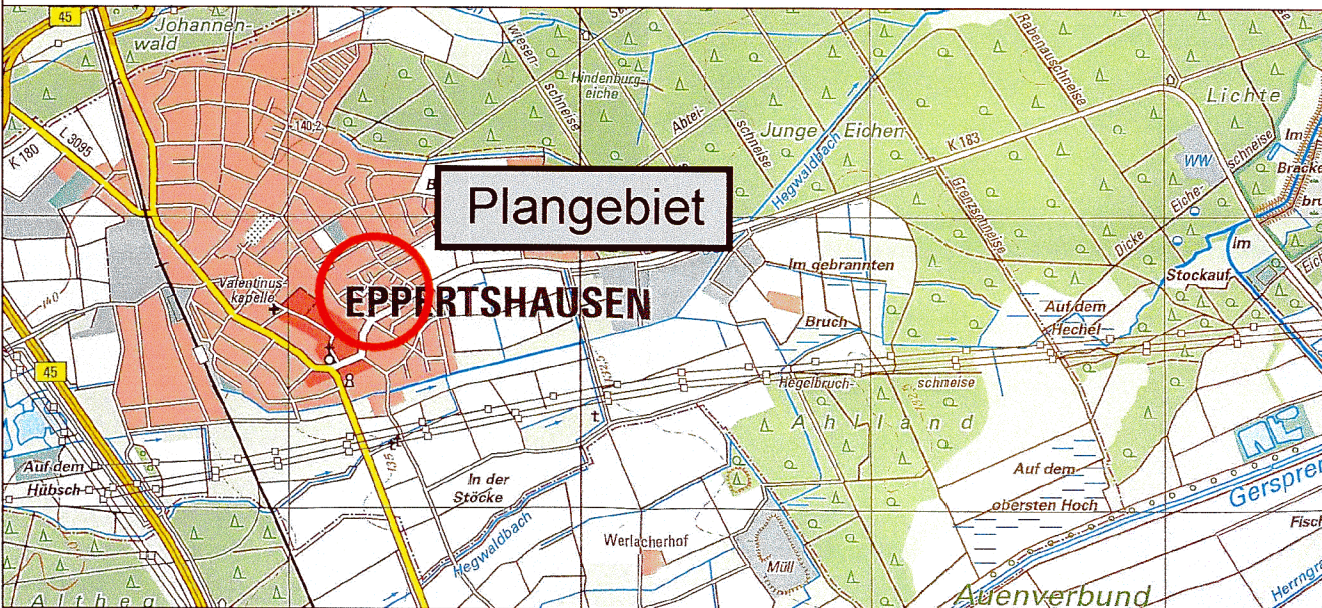
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 17.11.2016 öffentlich bekannt gemacht.

18.11.2016
Datum



[Signature]
Unterschrift
Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan „Babenhäuser Straße 22“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB50036

Stand : Juli 2016

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 50
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Hinweise und Empfehlungen

Rodungsmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie die Baufeldvorbereitungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Geschützte Tierarten

Beim Auftreten von geschützten Tierarten wie z.B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Igel usw. ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die durchzuführende Umsetzung der Tierarten an einen sicheren Standort oder in Ersatz-habitate ist durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen.

Gehölzschutz

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 1890 zu schützen.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler sind der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Rechtsgrundlagen

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

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 07.03.2005 (GVBl. I S. 142)

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

