

Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan "Am Abteiwald"

Teilplan A



Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsfläche		Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - Kanal
	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg		Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete / Abgrenzung unterschiedlicher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Baugrenze		Nummer des Gebietes
	Überbaubare Grundstücksfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche		Hinweise
	Öffentliche Grünfläche - Park		Höhenlinie in Meter ü. NN
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzsaum - Graben		Eingemessener Baum
	Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kräuter- und Gehölzsaum		Eingemessene Böschung
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gräser und Kräutersaum		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese		Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes im Straßenraum
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand		Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 1.1

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 gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse.

Je Wohngebäude sind im Gebiet 1 maximal 2 Wohnungen und im Gebiet 1.1 maximal 3 Wohnungen zulässig.

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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): 1,2
Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze

Die maximale Firsthöhe beträgt 15,0 m, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straßenachse.

Abweichende Bauweise; es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Vordächer 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 überragen.

Anzupflanzende Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzten und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 8 m³ aufweisen.

Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, zu verwenden.

Der Bebauungsplan "Am Abteiwald" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne "Im Eichstumpf" und "Auf der Bayerwiese" in allen ihren Festsetzungen.

Öffentliche Grünfläche - Park

Auf mindestens 90 % der Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist mindestens 15 % der zu begründenden 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 anzusetzen.

Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kräuter- und Gehölzsaum

Mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzsaum - Graben

Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bestand zu erhalten. Pflegemaßnahmen im Bereich des Grabens sind zulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gräser- und Kräutersaum

Die Flächen sind durch eine einmalige Mahd im Jahr oder durch eine extensive Beweidung in den Monaten September und Oktober zu artenreichen Gräser- und Kräutersäumen zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind darüber hinaus insgesamt jeweils drei Stein- und Sandhaufen anzulegen. Des Weiteren sind innerhalb der Flächen insgesamt 5 Gebüschgruppen mit jeweils 9 m² aus *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn) und *Rosa canina* (Hunds-Rose) anzulegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind an vorhandenen Gehölzen 5 Vogelnistkästen Typ 1B mit Fluglochdurchmesser 32 mm zu installieren. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese

Das hier vorhandene Grünland ist durch eine zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen, wobei die erste Mahd bis zum 20. Juni erfolgen muss. Die 2. Mahd ist zwingend in den Monaten September oder Oktober durchzuführen. Das Mahdgut ist jeweils von der Fläche abzuräumen. Alternativ kann die zweite Mahd durch eine Nachbeweidung erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand

Die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind im Bestand zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

- Die Rodung von Bäumen mit Höhlen ist in der Zeit vom 01. Dezember bis 31. Januar durchzuführen.
- Sonstige Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Die im Norden des Plangebietes vorhandenen Gehölzflächen sind auf das Vorhandensein von Haselmausnestern zu überprüfen. Wird der Nachweis der Haselmaus erbracht, ist eine Rodung der Gehölzflächen im nördlichen Teil des Plangebietes entsprechend der in der Artenschutzprüfung beschriebenen schonenden Rodung durchzuführen.
- Das Abschieben der Vegetationsschicht und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Bei großflächigen Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen außerhalb des Zeitraumes 01. Oktober bis 28./29. Februar ist eine Baufeldkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.
- Unmittelbar vor Durchführung der Erdarbeiten ist das Baufeld durch die Umweltbaubegleitung auf Reproduktionsgewässer des Laubfrosches zu untersuchen. Bei Erdarbeiten zwischen dem 01. August und dem 31. März kann auf diese Untersuchung verzichtet werden. Im Nachweisfall ist entsprechend der Artenschutzprüfung zu verfahren.
- Alle Löcher bei Probebohrungen, die während der Erschließungsmaßnahmen entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Können aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitlichen Befristungen nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen. Die Aussagen der Artenschutzprüfung (Anlage des Umweltberichtes) sind zu beachten.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der im Teilplan B festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gräser- und Kräutersaum, "Extensivwiese" und "Gehölzbestand" werden den Baugrundstücken im Teilplan A zu 100 % zugeordnet. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgenden gemeindeeigenen Grundstücken den Baugrundstücken im Teilplan A zu 100% zugeordnet:

1. Gemeindegewald Abteilungen 20 und 21 C
2. Gemeindegewald Abteilungen 7B2, 17 bis 20
3. Gemeindegewald Abteilungen 144.1 und 18B2
4. Flurstück Gemarkung Hergershausen, Flur 10 Nr. 162
5. Flurstück Gemarkung Eppertshausen Flur 6 Nr. 219

Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die im Teilplan B des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen realisiert sind.

Als realisiert in diesem Sinne gilt, dass die im Teilplan B festgesetzten

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gräser- und Kräutersaum, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand

funktionsgerecht hergestellt sind.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage (Geländeoberfläche i. S. v. § 2 Abs. 5 HBO 2011) wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes "Am Abteiwald" die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei unterschiedlichen Höhen eines Baugrundstückes entlang der Straßengrenzungslinie 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 in den Gebieten 1 und 1.1 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 begründenden Flächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für hochstämmige Laubbäume sind dabei 10 m², für Sträucher jeweils 2 m² anzusetzen.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorgesehenen Wasserschutzgebietes III B der Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird der hessischen Archäologie, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt, frühzeitig mitgeteilt. Dem Fachamt wird im Rahmen der Überwachung der Erdarbeiten die Möglichkeit gegeben, die Bauarbeiten zu überwachen und auszuschließen, dass es sich um verlagerte Funde aus direkt benachbarten Bodendenkmälern handelt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Unterlassung dieser Meldung ist gemäß § 76 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.

Baugrundgutachten

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Allstandorte, Altablagerungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben 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 Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Mitteilung an die Bodenschutzbehörde

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Kampfmittel

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Berücksichtigung von Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen eingehalten werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fern zu halten. Ferner sind die Ausführungen des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in der Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

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.

Anzupflanzende Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum

Bei der Pflanzung der festgesetzten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sollen die Regelwerke der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) "Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil 1 und 2 beachtet werden.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste 1 (standortgerechte Einzelbäume im Straßenraum):

Acer platanoides "Emerald Queen" - Spitz-Ahorn "Emerald Queen"
Carpinus betulus "Fastigiata" - Pyramidenhainbuche
Quercus robur "Fastigiata" - Stiel-Eiche
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) *Comus mas* (Kornelkirsche)
(S) *Comus 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)
(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 (Jungfernwine)
Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein)
Vitis spec. (Wein-Rebe)
Wisteria sinensis (Glyzinie)

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.06.2016

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.04.2017 bis 29.05.2017

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.08.2017

29.08.2017

Datum



Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 28.08.2017 sowie am 29.05.2019 beschlossenen Bebauungsplan "Am Abteiwald", bestehend aus den Planzeichnungen Teilplan A, Teilplan B und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

24.05.2019

Datum



Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: August 2017

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine erneute Bekanntmachung zur redaktionellen Klärstellung einer textlichen Festsetzung erfolgt am 30.05.2019

31.05.2019

Datum



Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

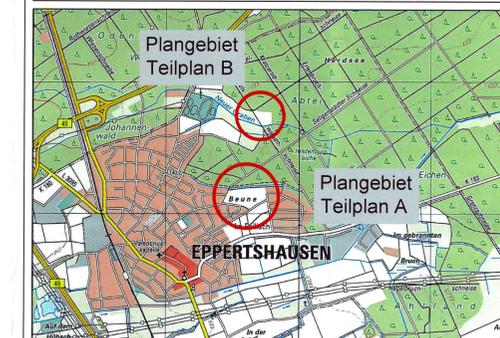
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetze vom 30.09.2015 (GVBl. S. 338)



Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan "Am Abteiwald"

Maßstab : 1:1000	Stand : August 2017
Auftrags-Nr. : PB60054	red. Änderung : Mai 2019
Auftrags-Nr. : PB90020-P	

planungsbüro für städtebau

göinger_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. D. Bauer
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 50
email info@planung-ght.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de