

Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan "Am Abteiwald"

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 Bebauungsplanverfahren 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 Klarstellung einer textlichen Festsetzung erfolgt am 29.05.2019.

31.05.2019
Datum Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

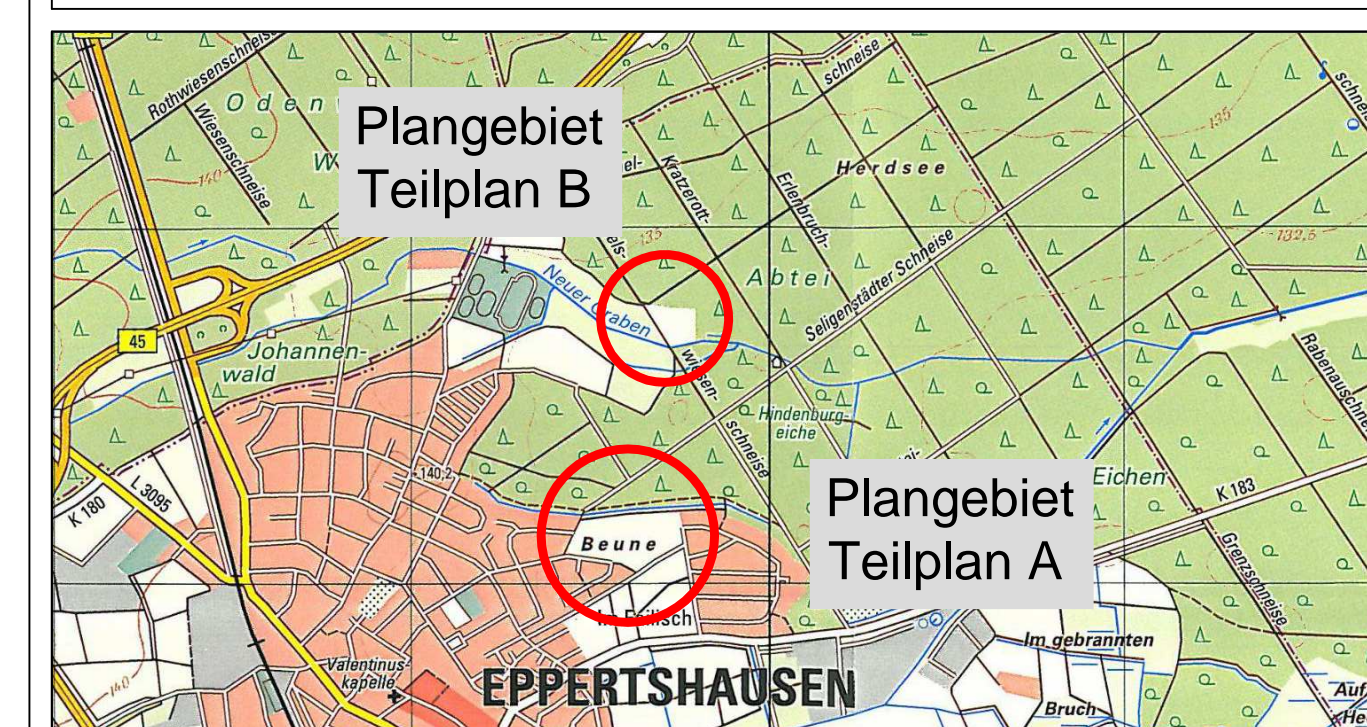
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Neubeckanntmachung 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 Gesetz vom 30.09.2015 (GVBl. S. 338)



Gemeinde Eppertshausen

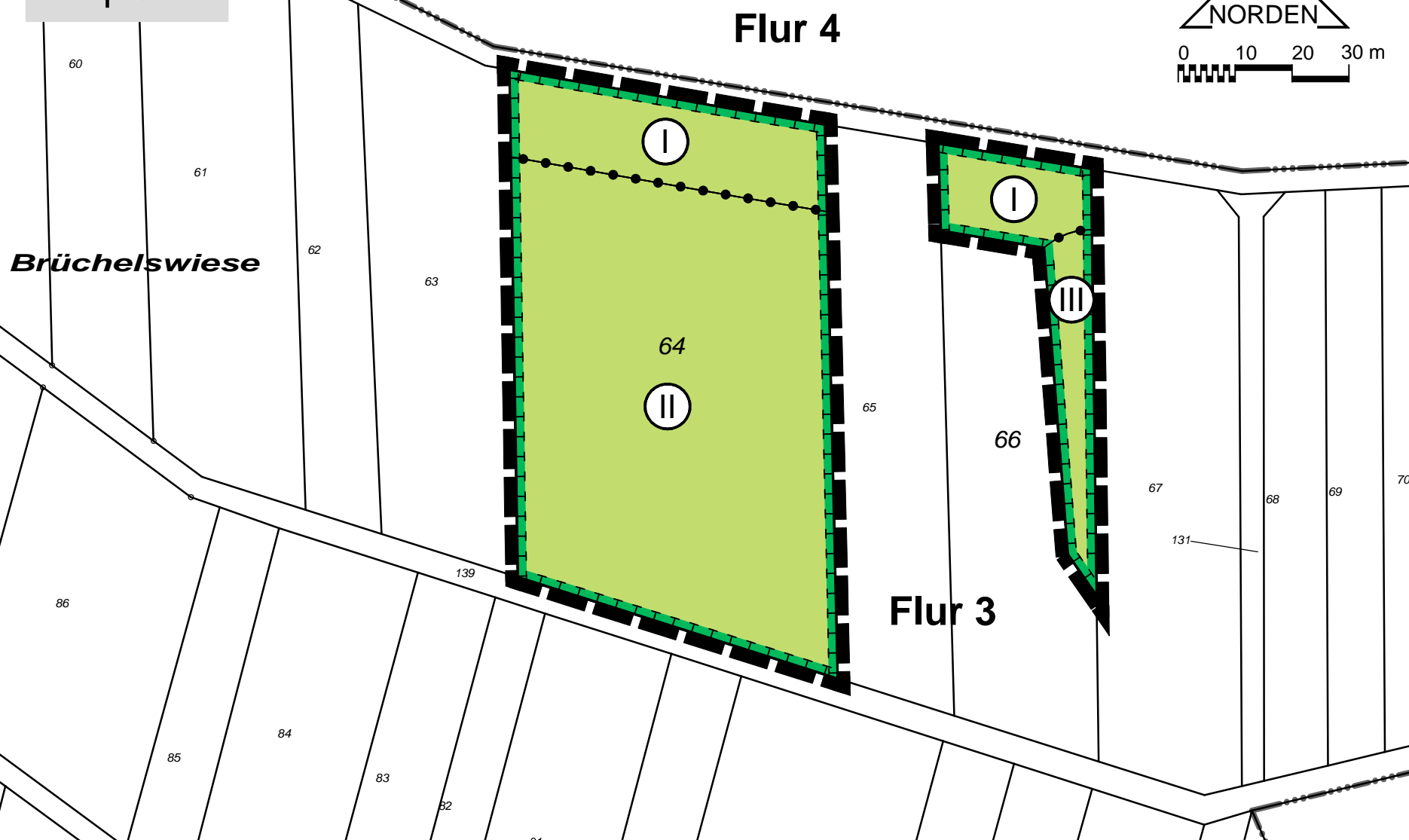
Bebauungsplan "Am Abteiwald"

Maßstab : 1:1000	Stand : August 2017
Auftrags-Nr. : PB00054	red. Änderung : Mai 2019
Auftrags-Nr. : PB00020-P	
planungsbüro für städtebau görringer_hoffmann_bauer	
im rauen see 1 64846 groß-zimmern i.A. D. Bauer	telefon (060 71) 493 33 telefax (060 71) 493 59 email info@planung-gbh.de www.planungsbüro-für-städtebau.de

Teilplan A



Teilplan B



Zeichenerklärung

Festsetzungen	
[Gelb]	Öffentliche Verkehrsfläche
[Gelb mit Radweg-Symbol]	Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
[Blau]	Baugrenze
[Weiß]	Überbaubare Grundstücksfläche
[Rot]	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Grün]	Öffentliche Grünfläche - Park
[Grün mit Holzsaum-Symbol]	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzsaum - Graben
[Grün mit Holzsaum-Symbol]	Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kräuter- und Gehölzsaum
[Grün mit Kreis I]	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gräser und Kräutersaum
[Grün mit Kreis II]	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese
[Grün mit Kreis III]	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand
[Linie K]	Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - Kanal
[Gestrichelte Linie]	Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete / Abgrenzung unterschiedlicher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[Kreis I]	Nummer des Gebietes
[Doppelte Linie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[Linie]	Höhenlinie in Meter ü.N.N.
[Kreis]	Eingemessener Baum
[Linie]	Eingemessene Böschung
[Linie]	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
[Kreis]	Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes im Straßenraum
[Kreis]	Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park

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 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 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 6 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 Dünge- 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 Dünge- 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 Haseimausnestern zu überprüfen. Wird der Nachweis der Haseimaus erreicht, ist eine Rodung der Gehölzflächen im nördlichen Teil des Plangebietes entsprechend der in der Artenschutzprüfung beschriebenen schonenden Rodung durchzuführen.
- Das Abschleichen 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 Lurdrösches zu untersuchen. Bei Erdarbeiten zwischen dem 01. August und dem 31. März kann auf diese Untersuchung verzichtet werden. Im Nachweissfall 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. Gemeindegeld Abteilungen 20 und 21 C
2. Gemeindegeld Abteilungen 7B2, 17 bis 20
3. Gemeindegeld Abteilungen 14A1 und 18B2
4. Flurstück Gemarkung Heigertshausen 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 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 in den Gebieten 1 und 1.1 maximal 7,5 m - bezogen auf die Oberkante der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Grundstücksreiflichkeit

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 dabei 10 m², für Sträucher jeweils 2 m² anzusetzen.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

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

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird der hessenArchäologie, 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 Bodendenkmälern 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 Bodendenkmälern auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.

Baugrundgutachten

Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Altstandorte, Aftalagerungen

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.