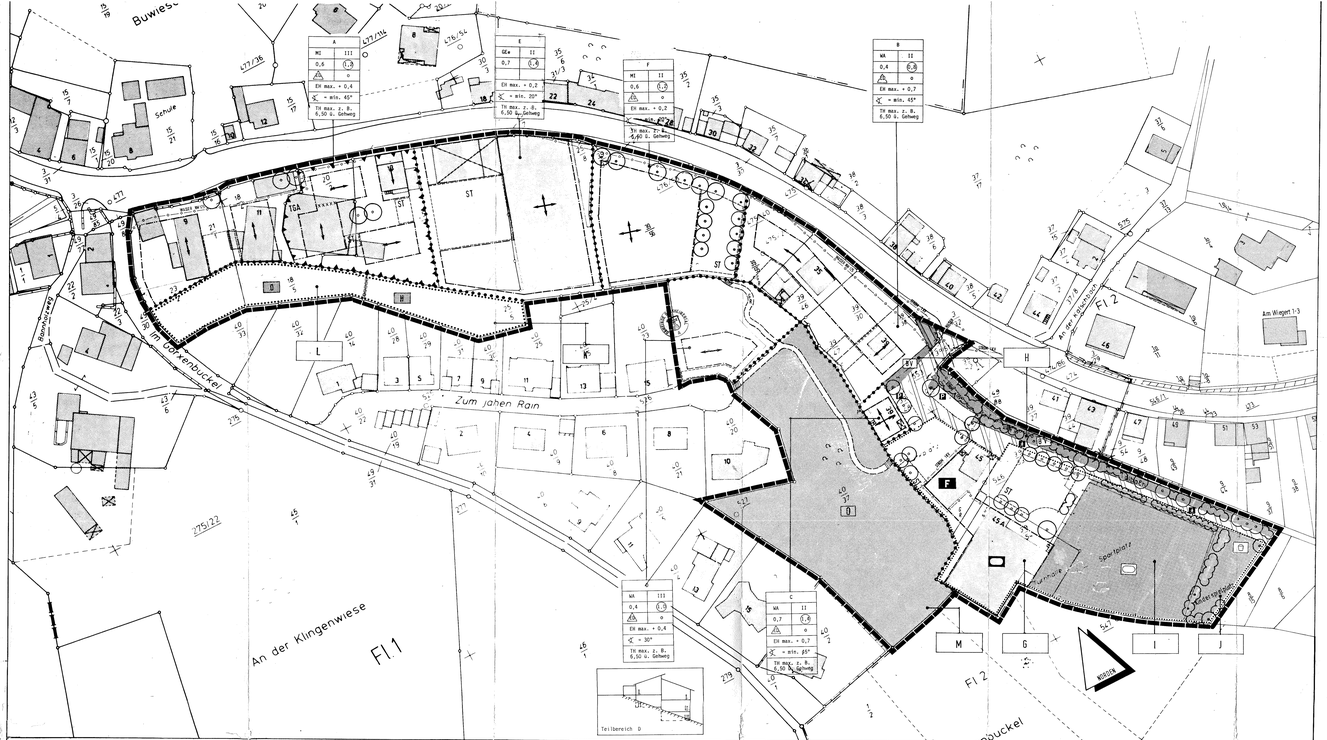


Gorxheimertal
Ortsteil Gorxheim

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Mühlwiese"

Entwurf Rechtsplan
Stand: September 1995

Zeichenerläuterungen und textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

FL 1 — Flurnummer z. B. Flur 1

Parzellengrenze vorhanden

Parzellennummer z. B. 8/16

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Mauer

Brücke

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 16 und 17 BauNVO)

2.1 Bezeichnung der Bereiche mit Flächen unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der baulichen Nutzung oder der Bauweise.

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt.
(§ 16, Abs. 5 und § 1, Abs. 4 BauNVO)

2.3 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2.3.1 In dem mit C gekennzeichneten Wohngebiet sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen auch als Ausnahme nicht zulässig.
(§ 1, Abs. 5, Nr. 1 BauNVO)

2.3.2 In den mit B und D gekennzeichneten Wohngebieten sind die in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
(§ 1, Abs. 6, Nr. 4 BauNVO)

2.4 **Mischgebiet**
(§ 6 BauNVO)

2.4.1 In dem mit A und C gekennzeichneten Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 nicht zulässig.
(§ 1, Abs. 5 BauNVO)

2.5 **Eingeschränktes Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)

2.5.1 In dem mit E gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet sind auszüdt. Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.5.2 In dem mit F gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

2.5.3 In dem mit F gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahmen nicht zulässig.

2.6 Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

2.6.1 Zweckbestimmung: Feuerwehr

2.6.2 Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2.7 Grundflächenzahl
z. B. GRZ 0,4
(§ 19 BauNVO)

2.8 Geschoßflächenzahl
z. B. GFZ 0,8
(§ 20 BauNVO)

2.9 Als Maß der baulichen Nutzung werden die in Bebauungsplan angegebenen Werte für die Grundflächen festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen und Geschoßflächen sowie die der HBG nicht zu einer eindeutigen Auslegung zwingen.

2.10 In dem mit C gekennzeichneten Gebiet wird das nach § 17, Abs. 1 zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten.
(§ 17, Abs. 3 BauNVO)

2.11 Zahl der Vollgeschosse
z. B. I
Geschoßzahl als Höchstgrenze
(§ 16, Abs. 2, Nr. 3, Abs. 4 BauNVO)

3. **Bauweise**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 1 - 3 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 9, Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

4.1 Maximal zulässige Traufhöhe über dem Bezugspunkt Gehweg.
z. B. TH max. = 6,50 m über Gehweg

4.1.1 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen: OKFF Erdgeschoß bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade

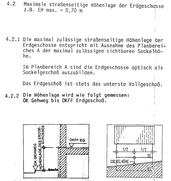
Ausnahmen bilden Traufhöhen über Dacheinschnitten, u. a. bei Terrassen bzw. Dachloggien. Die Länge des Dacheinschnittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteiles darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen.

a = max. 2x1, Höhe

b = Traufhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil

Abgeschlagene Dächer dürfen nur bis auf die Kante der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden.

Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.



4.2 Maximale straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse z.B. EK max. = 0,70 m

4.2.1 Die maximal zulässige straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse entspricht mit Ausnahme des Fladerer-ches A der maximal zulässigen sichtbaren Sockelhöhe.

Im Fladerer-ch A sind die Erdgeschosse optisch als Sockelgeschoß auszubilden.

Das Erdgeschoß ist stets das unterste Vollgeschoß.

4.2.2 Die Höhenlage wird wie folgt gemessen: OK Gehweg bis OKFF Erdgeschoß.

4.3 Maximale Dreiecksfläche

4.3.1 Die maximal zulässige Dreiecksfläche wird wie folgt gemessen:
OKFF Dachgeschoß bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade.

4.4 Festsetzungen der Höhenlagen der verschiedenen Teilbereiche.

4.4.1 Teilbereich A
a) maximale Traufhöhe = 9,50 m
b) maximale Drempelhöhe = 0,60 m
c) maximale Höhenlage d. EG = 0,20 m

4.4.2 Teilbereiche B, C und N
a) maximale Traufhöhe = 6,50 m
b) maximale Drempelhöhe = 0,60 m
c) maximale Höhenlage d. EG = 0,70 m

4.4.3 Teilbereich D
a) maximale Traufhöhe = 3,50 m
b) maximale Drempelhöhe = 0,60 m
c) maximale Höhenlage d. EG = 0,40 m

4.4.4 Teilbereiche E und F
a) maximale Traufhöhe = 7,50 m
b) maximale Drempelhöhe = 0,60 m
c) maximale Höhenlage d. EG = 0,20 m

4.5 Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeformation in Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Baulinie
(§ 23, Abs. 2 BauNVO)

5.2 Baugrenze
(§ 23, Abs. 3 BauNVO)

5.3 Stellung der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächenteile festgesetzt; die Hauptfirstrichtung muß parallel oder senkrecht zur höchstliegenden Baugrenze, - linie verlaufen.

5.3.1 Ausrichtung der Baukörperlängsseite = Hauptfirstrichtung

5.3.2 Ausrichtung der Baukörperlängs- oder -querseite = Hauptfirstrichtung

5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlage

5.5 Minimal zulässige Dachneigung z.B. 45°

5.6 Geplante Grundstücksgrenzen

6. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich.

6.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig

6.3 Nur Stellplätze und Carports zulässig

6.4 Nur Tiefgaragen zulässig

7. **Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

7.1 Fußweg mit Gehrecht zugunsten der Gemeinde Gorxheimertal

7.2 Wasserversorgungsleitung mit Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Wasserversorgung

7.3 Stromversorgungsleitung mit Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Stromversorgung

8. **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.1.1 Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen

8.1.2 Zweckbestimmung: Fußweg

8.1.3 Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr

8.1.4 Zweckbestimmung: Treppenanlage

9. **Öffentliche und private Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Teilbereich H
Zweckbestimmung: Bach- und Verkehrsbegleitgrün

9.1.2 Teilbereich I
Zweckbestimmung: Sportplatz

9.1.3 Teilbereich J
Zweckbestimmung: Spielplatz

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 Teilbereich K
Zweckbestimmung: Hangbewuchs

9.2.2 Teilbereich L
Zweckbestimmung: Obstwiese/Nutzgärten

9.2.3 Teilbereich M
Zweckbestimmung: Obstwiese

9.2.4 Teilbereich A - G
Gärtnerisch angelegte Bereiche von bebaubaren Grundstücken

9.3 Abgrenzung von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

11. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

11.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzlisten).

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind in der Nähe der Baugrenzen oder notwendigen Gehwegbögen, z. B. innerhalb der überbaubaren Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gehölzgruppen innerhalb des Flugplatzes sind flächendeckend dargestellt; die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingezeichnet, sondern nach Augenschein in die Planzeichnung übernommen.

11.1.2 Pflanzliste Teilbereiche A - G, L und M

Bäume

Obstgehölze wie
Apfel, Kirsche, Birne,
Birke - Betula pendula
Eberesche - Sorbus aucuparia
Winterlinde - Tilia cordata
Ahorn - Acer spec.

Sträucher vorwiegend einheimische

standortgerechte, exotische Ziersträucher sollten nicht gepflanzt werden

Holunder - Sambucus nigra
Europ. Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Haselnuß - Corylus avellana
Liguster - Ligustrum vulgare
Hunds-Rose - Rosa canina
Bibernell-Rose - Rosa pimpinellifolia

11.1.3 Pflanzliste Teilbereich H

Bäume

Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
Esche - Fraxinus excelsior
Feldahorn - Acer campestre
Trauben-Kirsche - Prunus padus

Sträucher

Ohr-Weide - Salix aurita
Sal-Weide - Salix caprea
Faulbaum - Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum
Europ. Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus

11.1.4 Pflanzliste Teilbereiche I und J

Bäume

Roß-Kastanie - Aesculus hippocastanum
Eberesche - Sorbus aucuparia
Winterlinde - Tilia cordata
Spitzahorn - Acer platanoides
Maronen - Castanea sativa
Walnußbaum - Carpinus betulus

Sträucher

Holunder - Sambucus nigra
Feldahorn - Acer campestre
Europ. Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Sal-Weide - Salix caprea
Hunds-Rose - Rosa canina

11.1.5 Pflanzliste Teilbereich K

Bäume

Hainbuche - Carpinus betulus
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
Elsbeere - Sorbus terminalis
Wildkirsche - Prunus avium
Ahorn - Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
Linde - Acer campestre
Erle - Alnus glutinosa
- Alnus glutinosa

Sträucher

Holunder - Sambucus nigra
Haselnuß - Corylus avellana
Steinweichsel - Prunus mahaleb
Europ. Spindelstrauch - Euonymus europaeus
Sanddorn - Hippophae rhamnoides
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus
Brombeere - Rubus fruticosus

11.2 Besondere Pflanzfestlegungen

11.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

11.2.2 Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen (s. a. Hecken)

11.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen

11.2.4 Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen

11.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

11.4 Hinweis: Vom Bauantrag sind Bepflanzungsplan (zw. Bauleitplan) und zur Genehmigung vorzulegen.

12. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

12.1 Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken sind unzulässig.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Wege nur zulässig, wenn sie den Boden nicht versiegeln.

Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der landschaftsgärtnerische Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

13. **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24)

13.1 Umgrenzung von Flächen mit Lärmschutzfenster

Teil B

1. **Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 110, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das gemäßte Dach zulässig. Die Ausnahme bildet der Teilbereich G.

Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind, soweit sie mit den Baukörpern nicht in direkter Verbindung stehen, auch Ausnahmen zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
Teilbereiche A, B, C = mind. 45°
Teilbereich D = 30°
Teilbereiche E, F = mind. 20°

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachgauben dürfen nicht eine Länge von 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten; sie müssen, gemessen in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand einhalten.

Der First von Gauben und Nebengiebeln muß in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,5 m betragen.

1.2.2 Dachgeschosse zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien sind zulässig, wenn die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.

1.3 Fassadengestaltung

Verkleidungen der Außenwände (neues Gebäude) mit Kunststoff-, Aluminium-, Blechplatten, Asbest-Zementplatten, Bitumen- oder Metallelementen, sind nicht zulässig, falls andere Materialien solcher baupolizeilich formenähnlich sind.

Putz, Naturstein, Ziegelstein und -ähnlichen

Metallfarben glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.

Zusammenhängende Baukörper (z. B. Doppelhaus) sind hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadenstruktur sowie ihrer Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

In den Teilbereichen A, B, E und F sind mit Ausnahme von Kellergeschossen nur Wandöffnungen mit vertikalen oder quadratischen Formaten zulässig.

In den Teilbereichen K und D ist das untere Geschoß gestalterisch als Sockelgeschoß auszubilden, z. B. durch dunkel abgesetzten Putz oder Naturstein.

2. **Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umfassungen (Hecken)**
(§ 110, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,40 m zulässig:

a) lebende Hecken
b) Holz- und Metallzäune mit vertikalen Gliedern
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton bis 1,4 m Höhe
d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 1,8 m Höhe

Entlang der öffentlichen Grünflächen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 1,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.

Sichtschutzwände als Teil einer Gebäudeaußenwand dürfen die Bauvorhaben bis max. 2,5 m überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE
Gemeinde Gorxheimertal
Mühlwiese
Nr.006-2105-0905-004-0020.00

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretersversammlung in ihrer Sitzung am 28. Mai 1991 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14. Oktober 1991 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Beschluß zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am _____ die Anhörung erfolgte mit Schreiben vom 16. Apr. 1991.

3. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____

4. Die Auswärtung der Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung vom 23. Jul. 1991.

5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 23. Oct. 1991.

6. Der Planentwurf mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Oct. 1994 bis 7. Nov. 1994 öffentlich ausgelegt.

7. Während der Auslegung gingen _____ Bedenken und Anregungen ein, über die die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. Dez. 1995 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom _____ über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

8. Der Feststellungsbeschluß erfolgte am _____

9. Gemäß § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertretersversammlung in ihrer Sitzung am 11. Oct. 1997 als Satzung beschlossen.

10. Die Anzeige erfolgte mit Schreiben vom 11. Mai 1997

Gorxheimertal, den 11. Mai 1997

Fitz
(Bürgermeister)

11. Der Bebauungsplan wurde am _____ im _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Gorxheimertal, den _____

Fitz
(Bürgermeister)

Die Anzeigepflichten nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 14. Jul. 1997
Az.: W/3ad-7-6-1/Gorx.-Gorxheim 1
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
In Auftrag

GEMEINDE
GORXHEIMERTAL

ORTSTEIL
GORXHEIM

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

MÜHLWIESE

ENTWURF RECHTSPLAN

PLAN-NR.: 1 M 1 : 500 AZ: S 49/89

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
FEB. 1990	DWD	
FEB. 1991	BEARBEITER	ÄNDERUNG
JUL. 1991	SA	
DEZ. 1991	SA	
SEP. 1994	SA	
SEP. 1995	WD	
MÄR. 1991	WE	

PLANERGRUPPE ASL KIRSCHBAUMWEG 6 TEL.: 069/ 78 88 28
60489 FRANKFURT FAX: 069/ 7 89 62 46