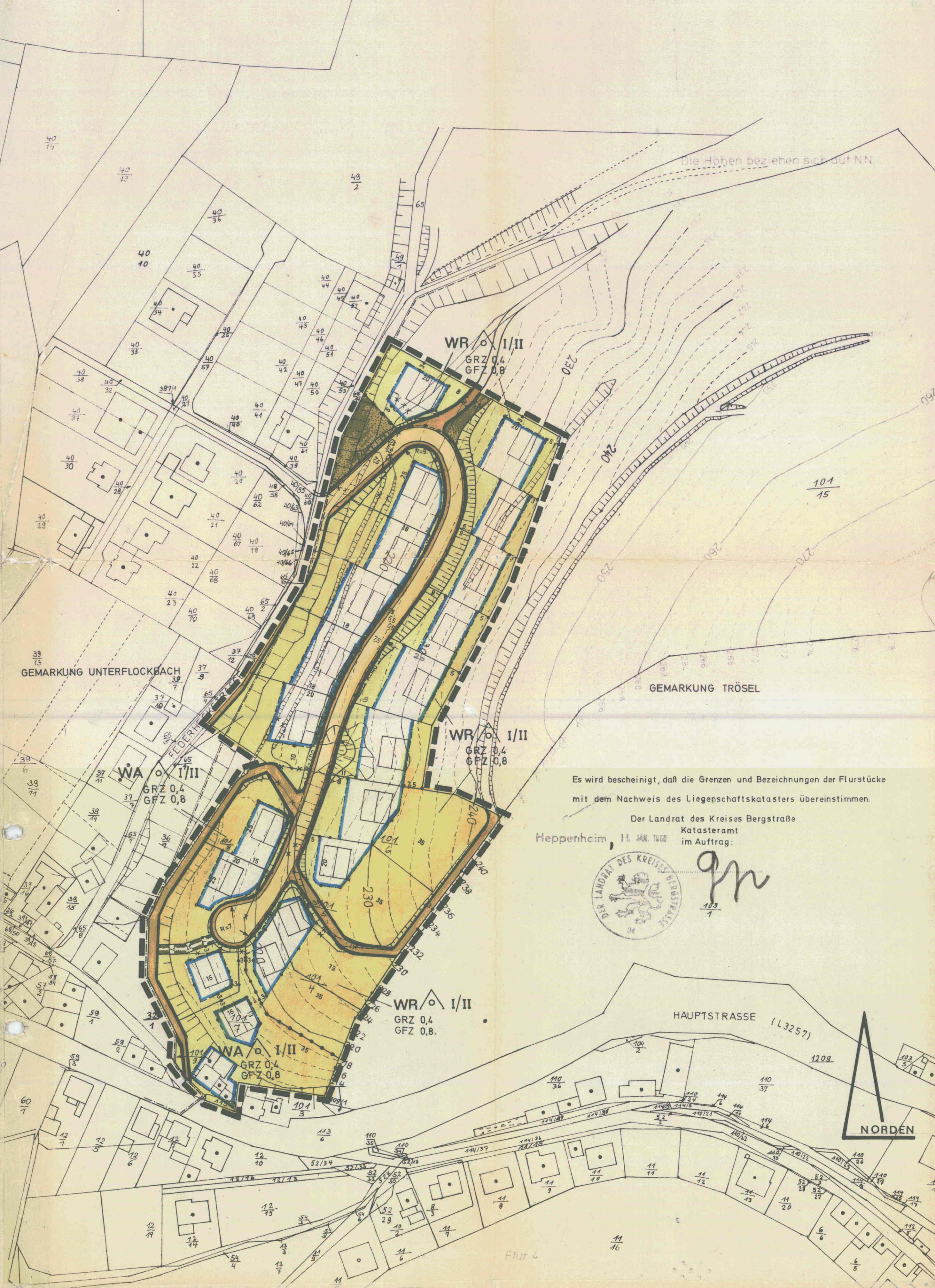




Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
im Auftrag:
Heppenheim, 11. JAN. 1980


ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude vorhanden
- Gebäude geplant (mit Firstrichtung)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Fußweg)
- Öffentliche Grünfläche
- Stellplatz
- Garage
- Höhenschichtlinie
- Böschung
- Leitungsrecht
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- nach Schemaschnitt:
 - Hangtyp : bergseitig - eingeschossig
 - talseitig - zweigeschossig
- GRZ Grundflächenzahl) als Höchstgrenze
- GFZ Geschosflächenzahl) (unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Gemarkungsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG.

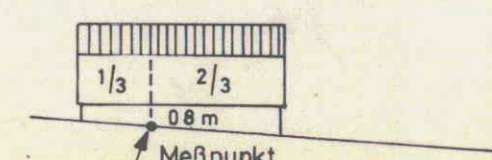
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3, Satz 1, 2, 4, 5, u. 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Die Wohngebäude dürfen gemäß § 3, Abs. 4 sowie gemäß § 4, Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.
- Maß der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ausweisung I/II erfordert daher, die Gebäude 1-geschossig auszuführen oder als Hangtypen (bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig) der Geländeneigung anzupassen. Je nach Neigungswinkel sind ggf. die Geschossebenen gegeneinander in der Höhe zu versetzen. Die untenstehenden Schemazeichnungen sind zu beachten.
- Garagen, Nebengebäude
 - 3.1 Bei den Grundstücken, die auf der Talseite der Erschließungsstraße liegen, sollen die Garagen in die Wohngebäude einbezogen werden. Die Garagen bei den übrigen Grundstücken sind im Regelfall im Bauwerk - wenn es die Geländeneigung erfordert auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - zu errichten. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie soll nach untenstehender Schemaskizze 5,0 m, mindestens aber 2,5 m betragen.
 - 3.2 Die Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten, Erforderlichenfalls ist eine Höhendifferenz durch Böschungen oder terrassierte Anschüttungen aufzufangen.
 - 3.3 Nebengebäude sind nicht zulässig.

4. Dächer

- 4.1 Dachform : Satteldach oder Walmdach
- Wohngebäude : versetzte Pultdächer (Schema F)
- Sonderform : abgeschleppte Dächer (Schema A/B/D/E)
- Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf : nach den Erfordernissen der Bauträger
- Garagen : Flachdach oder Dachform in Anpassung an das Hauptgebäude
- 4.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 4.3 Dachneigung : Wohngebäude von : 20° bis 40°
- bei abgeschleppten Dächern: 20° - 30° / 60°
- Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der angegebenen Dachneigung abweichen.
- 4.4 Die Gebäude dürfen folgende Höhe (Firsthöhe) - jeweils gemessen auf der Talseite ab gewachsenem Boden - nicht überschreiten (bei längsgeneigtem Gelände nach Schemaskizze 5.2) :
 - Gebäude mit 1 Vollgeschoß (Schema A) : ohne Sockel max. 7,70 m mit Sockel max. 8,50 m
 - Gebäude mit 2 Vollgeschossen auf der Talseite: (Schema B-E) ohne Sockel max. 10,50 m (Schema F) mit Sockel max. 11,30 m

5. Sockel, Kniestöcke

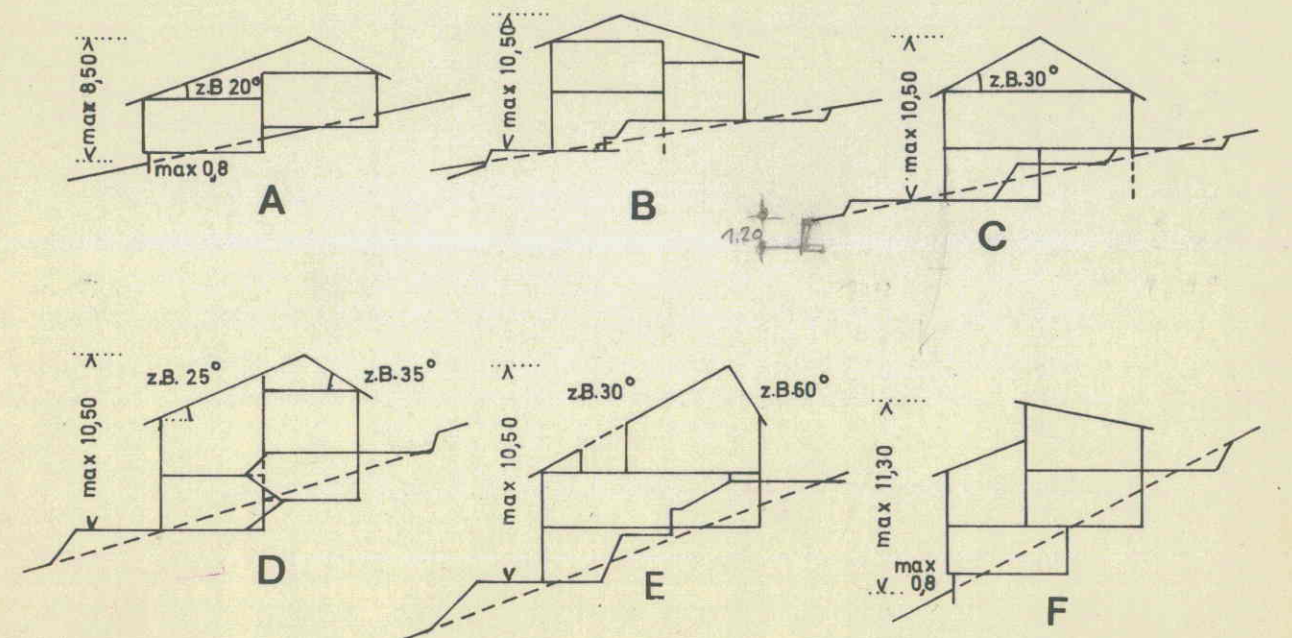
- 5.1 Die sichtbare Sockelhöhe darf bei den Wohngebäuden - gemessen ab gewachsenem Boden - 0,80 m nicht überschreiten.
- 5.2 Der Meßpunkt für die Bestimmung der Sockelhöhe bei längsgeneigten Straßen oder geneigtem Gelände wird bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.
- Schemaskizze:
- 5.3 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußplatte.

6. Stellplätze

- 6.1 Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Garagen dürfen nicht auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden.
- 6.2 Die Stellplätze können je nach Geländeneigung vor und neben den Garagen angeordnet werden. Auf die untenstehende Schemaskizze wird verwiesen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m - gemessen ab OK gewachsenem Gelände - die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen.
- 7.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, kann bei Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her ansteigen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m - gemessen ab OK Fußweg - errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.
- 7.3 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.



8. Grünordnung

- 8.1 Die öffentlichen Grünanlagen und die privaten freien Grundstücksflächen sind zu bepflanzen.
- 8.2 Auf jedem privaten Baugrundstück ist im Vorgartenbereich die Pflanzung eines Baumes 2. Ordnung zwingend vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten.
- 8.3 Die Pflanzungen müssen auf die besonderen topografischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch die Bepflanzungen in die Landschaft einzubinden.
- 8.4 Anlage und Unterhaltung der Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Pflanzarbeiten sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
- 8.5 Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3 m zu pflanzen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzsaison in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 8.6 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind die Gehölze überwiegend aus heimischen Arten zu wählen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 13. Juli 1978 beschlossen. Gornheimertal, den 20. Juli 1978

Der Planentwurf mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 1 BBauG in der Zeit vom 25. Juli 1980 bis 26. März 1980 öffentlich ausgelegt. Gornheimertal, den 27. März 1980

Gemäß § 10 BBauG wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 30. März 1980 als Satzung beschlossen. Gornheimertal, den 2. Juni 1980

Genehmigungsvermerk gemäß § 11 BBauG

Genehmigt
mit Vlg. vom 31. Juli 1980
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 31. Juli 1980
Der Regierungspräsident
im Auftrage:
Die Genehmigung des Planes durch den Herrn Regierungspräsidenten wurde gemäß § 12 BBauG am 29. Aug. 1980 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Plan rechtsverbindlich.
Gornheimertal, den 30. Aug. 1980

GEMEINDE GORXHEIMERTAL
BEBAUUNGSPLAN „IM WOLLENKLINGEN“
M.1:1000
PLANUNGSBURO SCHARA, MANNHEIM
MANNHEIM, DEN 16.10.1978
ERGÄNZT 12.2.1980