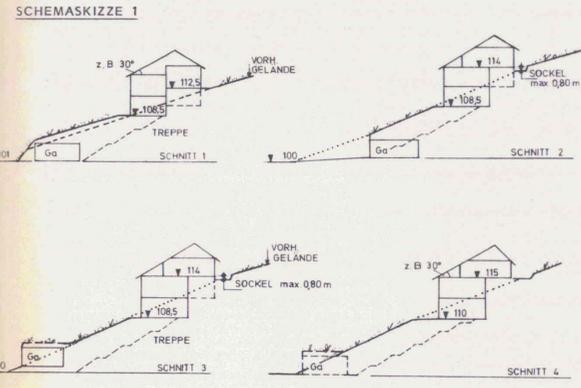


- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.1-7 BauGB - 1986
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 118 Abs.1 HBO - 1978
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Die im Allgemeinen Wohnungsbau nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen gemäß § 4 Abs.4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.
- 1.3 Die Wohngebäude sind als "Hangtyp" (bergseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig) der Geländeneigung anzupassen. Je nach Neigungswinkel des Geländes sind die Geschöbsebenen gegeneinander in der Höhe zu versetzen. Die nachstehenden Schemaskizzen sind zu beachten.



- A 2. Überbaubare Grundstücksfläche
- Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,5 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- A 3. Garagen, Nebengebäude
- 3.1 Die Garagen sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle in einem gemeinschaftlichen Garagenhof zu errichten.

- 3.2 Nebengebäude sind nur mit einer Größe von max. 12 qm und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig (Nebenräume). Der Bau von Nebengebäuden ist im Bereich der Hausgärten nicht gestattet.
- 3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen, dürfen nach den versorgungstechnischen Erfordernissen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.
- A 4. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9, Ziff. 25 BauGB i.V. mit § 118, Abs.1, Satz 5 HBO sowie § 4 Abs. 2 HENATG)
- 4.1 Die vorhandenen Gehölze an den Hangkanten: (A = Brombeer-Ginsterhecke mit Eichen-Stockausschlag/Brombeerhecken) und das Gehölz B mit Rotbuche, Hainbuche, Wildkirsche sind zu erhalten und zu ergänzen. Die Obstbäume (C) sind soweit wie möglich in ihrem Bestand zu sichern. Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Bäume nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen von Bäumen unumgänglich sein, sind auf demselben Grundstück an geeigneter Stelle Neupflanzungen vorzunehmen.
- 4.2 Die artenreiche Streuwiese (D) im Norden des Grundstücks ist zu erhalten. Der nördlich gelegene Geländestreifen (E) ist mit einer Hecke zu bepflanzen und mit Obstbaum-Hochstämmen zu überstellen.
- 4.3 Im Böschungsbereich der Fläche (F) ist eine Haselnußhecke anzulegen.
- 4.4 Die Fläche (G) im Nordosten des Plangebietes ist zu rekultivieren und dabei als artenreiche Streuwiese auszubilden. Sie ist mit Apfel-, Birnen- und Kirschen-Hochstämmen zu überstellen.
- 4.5 Von den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke ist ein Anteil von mind. 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist mind. 1 Baum je 100 qm Fläche und jeweils 1 Strauch je 1 qm vorzusehen.
- 4.6 Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sollen als ca. 1,0 m breite Hecken ausgebildet werden. Koniferenhecken (Nadelgehölzhecken) sind nicht zulässig.
- 4.7 Die Dächer der in den Hang integrierten Garagen sind zu begrünen.
- 4.8 Die Gehölze sind aus nachstehender Pflanzenliste auszuwählen. Es ist eine ausgewogene Mischung der Pflanzen vorzusehen. Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben.

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	Traubeneiche
Bergahorn	Stieleiche
Rotbuche	Feldulme
Esche	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	
Hainbuche	
Vogelkirsche	

Bäume 3. Ordnung:

Apfelbäume i.S.	Hochstamm
Süßkirschen i.S.	Hochstamm
Steinobst i.S.	
Walnußbäume	

Sträucher müssen bei der Pflanzung eine Mindesthöhe von 0,80 m aufweisen.

Sträucher für Feldhecken:

Haselnuß	Hundsrose	Schwarzer Holunder
Weißdorn	Wildbrombeere	Gemeiner Schneeball
Traubenkirsche		

Sträucher für Gärten (Hecken):

Berberitze	Gemeine Heckenkirsche
Gelber Hartriegel	Goldjohannisbeere
Haselnuß	Hundsrose
Liguster	Apfelrose
Tatar-Heckenkirsche	Dufschneeball

- 4.9 Bei der Befestigung des Garagenhofes und der Wege sollen wasser-gebundene Kiesdecken oder Naturstein- oder Betonsteinpflaster Verwendung finden.
- 4.10 Die Grünflächen sind innerhalb von zwei Jahren nach Ingebrauchnahme des Gebäudes herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- B 5. Dächer
- 5.1 Dachform und Dachneigung gem. Schemaskizze 1
- Wohngebäude : abgeschleppte Satteldächer: 20°-38°
 Garagen u. Nebengebäude : Flachdach, begrünt
- 5.2 Die Länge von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Länge jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hauslänge betragen.
- 5.3 Für die Eindeckung geeigneter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis braun zu wählen.

ZEICHNERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich gem. Textziff. C 8.)
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Gebäude geplant
	Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Gemeinschaftshof für Garagen
	Vorhandene Geländeböschung
	Grünfläche mit Bäumen u. Sträuchern sowie Begrünungsvorschriften (Textziff. A 4.1 bis A 4.4)
	Vorhandene Bäume / Baumgruppen (Erhaltungsgebot gem. Textziff. A 4.1)
	Fläche für Garagen
	Garageneinfahrten
	Höhenschichtlinie
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. I/II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) hier: Hangtyp = bergseitig - eingeschossig talseitig - zweigeschossig gem. Textziff. A 1.3
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
GRZ z.B. 0,25	Grundflächenzahl
GFZ z.B. 0,5	Geschöbflächenzahl

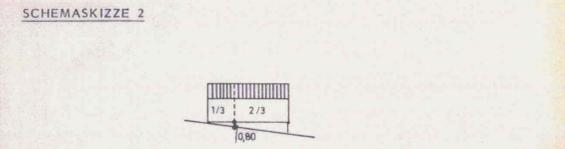
als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche



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

Der Landrat des Kreises Bergstraße
 Katasteramt
 im Auftrag:

- B 6. Sockel, Kniestöcke, Gebäudehöhe
- 6.1 Die sichtbare Sockelhöhe darf auf der Bergseite 0,80 m nicht überschreiten (Schemaskizze 1), auf der Talseite sind Sockel nicht zulässig. Das Gelände ist ggf. gem. Schemaskizze 1 anzuschütten. Der Maßpunkt für die Bestimmung der Sockelhöhe bei längsgeneigtem Gelände wird bei 2/3 der Gebäudebreite auf der höhergelegenen Seite bestimmt.



- 6.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußplatte.

- B 7. Einfriedungen
- 7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,50 m - gemessen ab OK gewachsenem Gelände - nicht überschreiten. Sie sollen gem. Textziff. 4.6 als Hecken, bei Bedarf mit verstärkendem Drahtgeflecht, ausgebildet werden.
- 7.2 Auf der Eingangsseite sind, in Anpassung an die Geländeneigung, Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m - gemessen ab OK Garagenhof bzw. Straße - zulässig. Es ist hinsichtlich Höhe und Gestaltung eine Anpassung an die Garagenausbildung vorzusehen.

- C. H I N W E I S E
8. Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksteilungen und Baukörpern (außer der Firstrichtung) handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.
9. Die grünordnerischen Festsetzungen sind als Teil der Bauanträge in einem Freiflächengestaltungsplan M. 1:100 darzustellen.
10. Auf den Baugrundstücken ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Untergeschosse der Gebäude sind durch Drainagen, Sperrschichten o.ä. ausreichend gegen Wassereintritt zu sichern.
11. Bei der Farbgebung der Gebäude sind erdfarbene Tönungen zu verwenden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 09.04.1986 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 18.03.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.09.1989.
 Der Planentwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.03.1989 bis 30.04.1989 öffentlich ausgelegt.
 Während der Auslegung gingen 2 - Bedenken und Anregungen ein, über die die Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 05.05.1989 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 08.09.1989 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.
 Gemäß § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 04.04.1989 als Satzung beschlossen.

Gornxheimertal, den 18.09.1989

 Bürgermeisterin

Anzeigevermerk:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 10. SEP. 1991
 Az.: IV/34-61 d 04/01 - Trod 4
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 im Auftrag

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 04.10.1991 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Gornxheimertal, den 07.10.1991

 Bürgermeisterin