

Planungsablauf

Dieser Plan ist aufgestellt nach den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141; 1998 S. 137) sowie des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Art. 1 des 2. Gesetzes zur Änderung des Bundesuntersuchungsgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 5f) sowie der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen.

Zu diesem Plan gehört eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB sowie ein Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB.

Planverfasser: Architektur und Planung
Dipl.-Ing. J. Wasel-Nielen
Feuerbachstraße 5
60325 Frankfurt am Main

Aufstellungsvermerk und ortsübliche Bekanntmachung:

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 04. Feb. 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Beschluß wurde am 19. Nov. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Gorxheimertal, den _____
Der Bürgermeister _____

Erörterungsvermerk:

Über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung entsprechend dem beigefügten Protokoll entschieden.

Gorxheimertal, den _____
Der Bürgermeister _____

Offenlegungsvermerk:

Der Entwurf wurde auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. März 1998 bis einschließlich 03. April 1998 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 20. Feb. 1998. Die gemäß § 4 (1) BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Über die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung am 23. Juni 1999 entschieden. Das Ergebnis wurde am 08. Juni 1999 mitgeteilt.

Gorxheimertal, den _____
Der Bürgermeister _____

Satzungsbeschlussvermerk:

Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 08. Juni 1999 als Satzung beschlossen.

Gorxheimertal, den _____
Der Bürgermeister _____

Vorlegungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 28.06.99 dem Regierungspräsidenten in Darmstadt mit allen erforderlichen Anlagen zur Genehmigung vorgelegt.

Gorxheimertal, den _____
Der Bürgermeister _____

Genehmigungsvermerk:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am heutigen Tag mit / ohne Auflagen i.S. des § 6 Abs. 4 BauGB genehmigt worden.

Darmstadt, den _____
Der Regierungspräsident _____

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gorxheimertal, den _____
Der Bürgermeister _____

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach HBO und GAVO wurden gemäß § 87 HBO von der Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Genehmigt 08.09.1999
am _____
Az.: V 322.6.00.010a - 10x1
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

WR Reines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 (2) 1. BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) 1. Bau NVO)

GRZ 0,4

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4. BauNVO)

Traufhöhe:
Zulässig ist eine Traufhöhe (Maß von OK Bezugspunkt bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand) von maximal 4,00 m.

Firsthöhe:
Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 8,00 m über OK Bezugspunkt.

Außenwandhöhe von Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den beiden Parzellen:
Die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässigen Garagen dürfen eine Außenwandhöhe (= Maß von OK Belag Wendefläche bis OK Dach Garage) von 2,80 m im Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der straßenseitigen Baugrenze (= gebäudeseitige Wendefläche) nicht überschreiten.

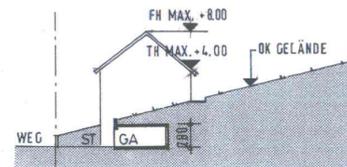
2.3 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Je geplante Grundstücksparzelle sind zwei Wohnungen zulässig.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) 17. BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den für die Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Umfang zu beschränken. Um dies zu gewährleisten, ist die Anordnung der baulichen Anlagen im Gelände sowie die Geländegestaltung nach Beendigung der Baumaßnahmen i.S. der nachfolgenden Systemskizze vorzunehmen. Dies bedeutet, daß der Geländeverlauf dauerhaft nur im Bereich der Wendefläche und der Stellplätze, sofern Stellplätze angeordnet werden, erheblich verändert werden darf.

Der Geländeverlauf in der Abstandsfläche zwischen Baukörper und Anliegerstraße im Vorgartenbereich sowie in der seitlichen Abstandsfläche über OK Decke von Garagen ist nach Beendigung der Baumaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Planskizze wiederherzustellen.



SYSTEMSKIZZE FESTSETZUNG GELÄNDEVERLAUF

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden umschlossen von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzuordnen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzuordnen. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen hat von dem gekennzeichneten Ein-fahrtsbereich des Grundstückes stattzufinden. Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der für ihre Anordnung ausgewiesenen Fläche zulässig.

6. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. u. 25. BauGB)

Im Baugebiet sind die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind verbindlich. Je Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte heimische Bäume anzupflanzen. Beispielliste standortgerechter Bäume und Sträucher:

- Bäume:**
Im hinteren Grundstücksbereich zur freien Landschaft: Obstbäume, Weiden, Eschen, Birken
Im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße: Obstbäume, Stiel- und Traubeneiche, Ahornarten, Esche, Birke, Winterlinde
- Sträucher:**
Strauchweiden, Schneeballarten, Heckenkirschen, Hartriegel, Haselnuß, Hainbuche, Heckenrosen

Die auf dem Flurstück 53/1 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche werden wie folgt festgesetzt:

- Das Grünland ist als extensiv genutzte Frischwiese (einschürig, Mahd nach dem 15.6.) zu bewirtschaften.
- Entlang der Grundstücksgrenzen zur Siedlungsfläche ist eine einheimische, standortgerechte Hecken-/Gebüschpflanzung (PFG 1) mit mind. 7 Laubbäumen anzupflanzen. Der Pflanzabstand von Sträuchern darf nicht mehr als 1,50 m und die Pflanzbreite muß mindestens 2,50 m betragen.
- Erhalt und Anpflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Darstellungen. Es sind ausschließlich Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach ihrem Absterben zu ersetzen.

Gestaltung (§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) 3. BauGB)

Dachform und Dachneigung:
Satteldach mit 21 bis 36° Dachneigung zulässig.

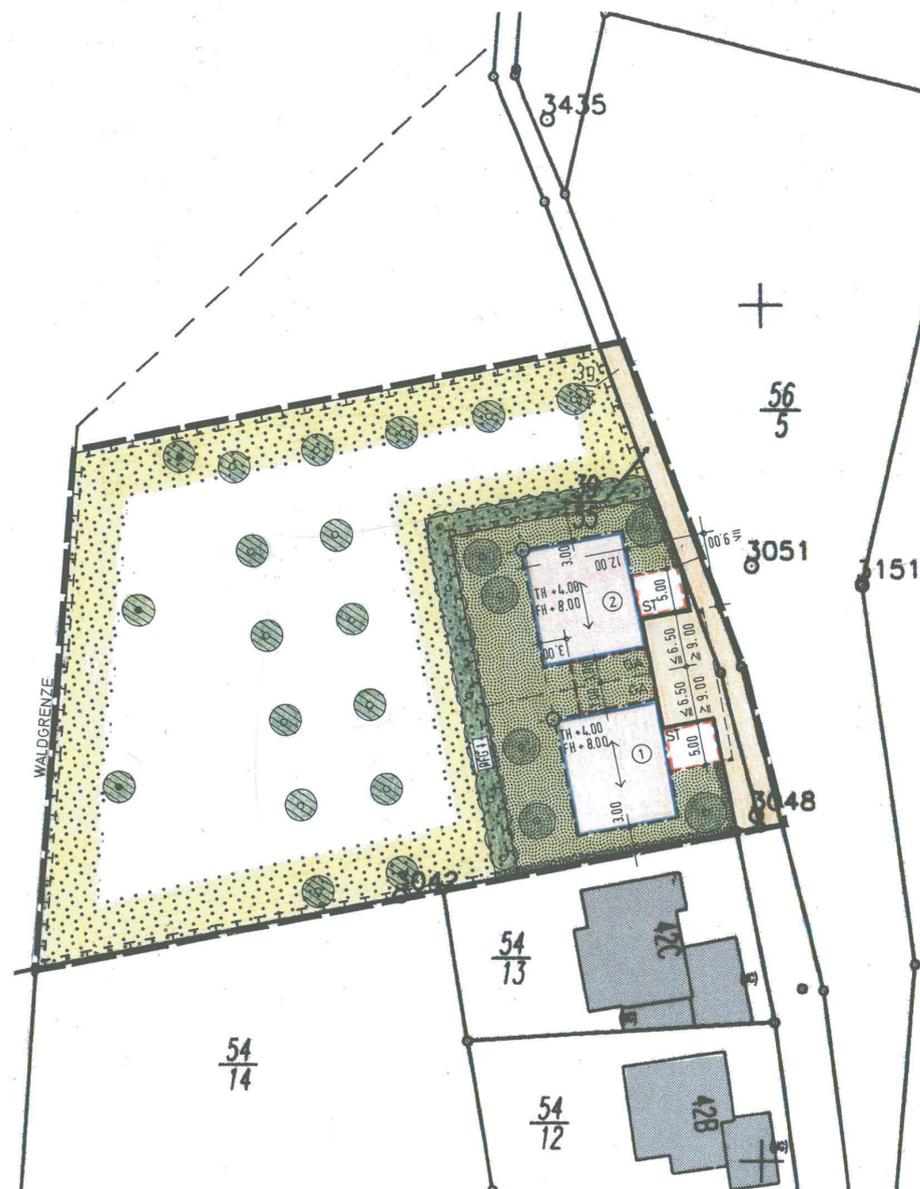
Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit stehenden Fensterformaten auszuführen. Dachgauben dürfen die Dachneigung des Hauptdaches max. um 10° unter- bzw. überschreiten. Sie müssen zur Giebelwand, zur Traufe und zu OK First des Hauptdaches sowie zu benachbarten Parzellen einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/2 der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.

Zwerchhäuser:
Der Abstand zwischen OK First Zwerchhaus und OK First Hauptdach muß mindestens 1,00 m betragen. Die Breite des Zwerchhauses darf 0,4 der dazugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.

Einfriedigungen:
Grundstücksgrenzen, die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bepflanzt werden müssen, können auf der grundstückszugewandten Seite mit einem einfachen Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,00 m, eingezäunt werden.

Hinweise

Mindestabstand von Bäumen zu Versorgungsleitungen
Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, daß tiefwurzelnende Bäume einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen bzw. -kabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, sind die Leitungen bzw. Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu schützen.



Planzeichen lt. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
TH + 4,00 Traufhöhe max. 4,00 m über Bezugspunkt
FH + 8,00 Firsthöhe max. 8,00 m über Bezugspunkt
Bezugspunkt, OK vorhandenes Gelände + 0,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze
festgesetzte Hauptfirstrichtung
SD 21 - 36° Satteldach mit 21 bis 36° Dachneigung zulässig

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
festgesetzter Einfahrtsbereich zum Grundstück

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgarten)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zweckbestimmung:

extensiv genutzte Frischwiese (einschürig, Mahd nach dem 15.6.)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Erhaltung:
Obstbäume

Anpflanzung:

Obstbäume
Laubbäume
sonstige Bepflanzungen; Zweckbestimmung:
PFG 1 Hecken-/Gebüschpflanzung mit mind. 7 Laubbäumen, einheimisch, standortgerecht
Hecke beschnitten (Hainbuche oder Liguster)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
vorhandene Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Umgrenzung von Flächen für Garagen, Flachdach begrünt

Bestandsdarstellungen:

vorhandene Bebauung
vorhandene Waldgrenze

Bebauungsplan Nr.

"Frohnklingen II"

Gemeinde Gorxheimertal

Gemarkung Trösel

Maßstab 1 : 500 Datum: 07.01.1999