

Die auf den Flurstücken 44/13 und 44/14 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

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

Dachform und Dachneigung:
Satteldach mit 30 bis 45° Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit stehenden Fensterformen 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 Gauben 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

Vollgeschosse
Die Definition des Begriffes "Vollgeschosse" richtet sich nach § 2 (3) HBO. Als maßgebliche Geländeoberfläche i.S. des § 2 (3) HBO gilt die in der Gebäudeplanung festgelegte Geländeoberfläche.

Mindestabstand von Bäumen zu Versorgungsleitungen
Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, daß tiefwurzelnde 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche (§ 16 (2) 1. BauNVO)

Parzelle 1: Zulässige Grundfläche 180 qm.
Parzelle 2: Zulässige Grundfläche 240 qm.

2.2 Geschosflächenzahl (§ 16 (2) 2. BauNVO)

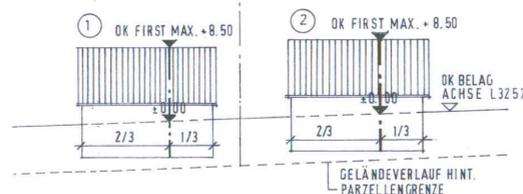
GFZ 0,7

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. BauNVO)

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Es ist eine Firsthöhe von max. 8,50 m über OK Straßenachse im Abstand von 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge von der bergseits gelegenen Gebäudeecke an zulässig.



Erläuterungsskizze (Talansicht)

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

Auf den geplanten Grundstücksparzellen wird die zulässige Zahl von Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Parzelle 1: Maximal 3 Wohnungen zulässig
Parzelle 2: Maximal 5 Wohnungen zulässig

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

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig. Bei Grundstücksgrenzen

zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu 1 m Entfernung von der Baugrundstücksgrenze vorgenommen werden.

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 Grundstücken anzuordnen. Die erforderlichen Erschließungs- und Stellflächen dürfen die talseitige Baugrenze nicht überschreiten.

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 sind verbindlich. Die Hecken-/Gebüschpflanzung PFG 3 auf der Parzelle 2 darf durch eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 6,00 m unterbrochen werden. 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

Planzeichen lt. PlanV 90

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II zwei Vollgeschosse zulässig

GR 180 qm zulässige Grundfläche max. 180 qm

GR 240 qm zulässige Grundfläche max. 240 qm

(0,7) Geschosflächenzahl GFZ

FH + 8,50 m Firsthöhe max. 8,50 m über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

← festgesetzte Hauptfirstrichtung

SD 30 - 45° Satteldach mit 30 bis 45° Dachneigung zulässig

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche, Privatweg

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:

B extensiv genutzte Frischwiese, 1-schürig, Mahd nicht vor dem 15.6.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Anpflanzung:
Bäume

sonstige Bepflanzungen, Zweckbestimmung:

PFG 1 Gehölzstreifen, heimisch, standortgerecht, mit mind. 10 Bäumen; Pflanzbreite mind. 2,50 m

PFG 2 Gehölzstreifen, heimisch, standortgerecht, mit mind. 3 Bäumen; Pflanzbreite mind. 2,50 m

PFG 3 Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht; Pflanzbreite mind. 1,50 m

Erhaltung:

Bäume

sonstige Bepflanzungen (Ufergehölzsaum)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Parzellennummern der geplanten Baugrundstücke

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Garagen bei Anordnung in der seitlichen Abstandsfläche

Bestandsdarstellungen:

vorhandene Bebauung

Fließgewässer (Bachlauf)

derzeitige Straßenböschung

Bebauungsplan Nr.

"Scheuerwiese"

Gemeinde Gorxheimertal
Gemarkung Trösel

Maßstab 1 : 500 Entwurf 20.02.1998

Planungsablauf

Dieser Plan ist aufgestellt nach den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253; BGBl. I 1994 S. 3486; BGBl. I 1996 S. 189; BGBl. I 1997 S. 2081, 97a); 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 - PlanV 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-Nielsen
Feuerbachstraße 5
60325 Frankfurt am Main

Aufstellungsvermerk und ortsübliche Bekanntmachung:

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 26. Aug. 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Beschluß wurde am 19. Nov. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister hlt

Erörterungsvermerk:

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

Gorxheimertal, den Behandlung 19. 11. 97
Offenlag 01. 12. 97 - 02. 01. 98
Der Bürgermeister Keine Anregungen

Offenlegungsvermerk:

Der Entwurf wurde auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. März 1998 bis einschließlich 20. März 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 1998 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister hlt

Satzungsbeschußvermerk:

Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 23. Juni 1998 als Satzung beschlossen.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister hlt

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 28. 06. 99
Der Bürgermeister hlt

Genehmigungsvermerk:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am heutigen Tag mit / ohne Auflagen i.S. des § 6 Abs. 4 BauGB genehmigt worden.

Darmstadt, den 08. 09. 1999
Der Regierungspräsident Reinig

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08. 09. 1999 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 08. 09. 1999 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gorxheimertal, den 08. 09. 1999
Der Bürgermeister Reinig

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach HBO und GAVO wurden gemäß § 87 HBO von der Gemeindevertretung am 08. 09. 1999 als Satzung beschlossen.

Genehmigt am 08. 09. 1999
Az.: V 32.2-6.1.09/01-1.08.1

Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

