Planungsablauf

Dieser Plan ist aufgestellt nach den §§ 1, 1a, 2, 3, 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 Abs. 1 BauGB.

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

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Heppenheim, den .....

Kataster- und Vermessungsverwaltung

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal hat am 14. November 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.04.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Gorxheimertal, den 14.04.03 Der Bürgermeister .....

Vermerk über die Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 6. Mai 2002 bis einschließlich 3. Juni 2002 stattgefunden.

Gorxheimertal, den 14.04.03 Der Bürgermeister .....

Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 17. November 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gegeben worden.

Gorxheimertal, den 14.04.03 Der Bürgermeister .....

Vermerk über die öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 09. Dezember 2002 bis einschließlich 09. Januar 2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung ist am 02. Dezember 2002 veröffentlicht worden. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 02. Dezember 2002 von der Auslegung benachrichtigt. Über die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 20. Januar 2003 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gorxheimertal, den 14.04.03 Der Bürgermeister .....

Vermerk über den Satzungsbeschluss:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 08.04.03 als Satzung beschlossen worden.

Gorxheimertal, den 14.04.03 Der Bürgermeister .....

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 12.04.03 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 12.04.03 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung kann seit dem 14.04.03 von jedermann während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gorxheimertal eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gorxheimertal, den 14.04.03 Der Bürgermeister .....

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach HBO wurden gemäß § 81 HBO von der Gemeindevertretung am 08.04.03 als Satzung beschlossen.

Planungsrechtliche Festsetzungen
nach 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. BauNVO)

GRZ 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 (2) 2. BauNVO)

GFZ 0,7

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

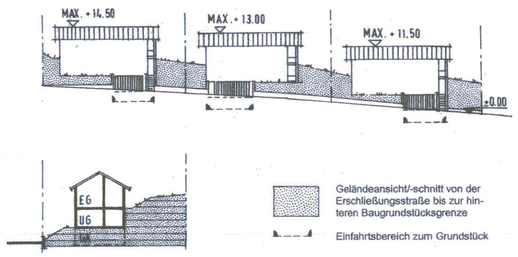
Bezüglich der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur auf den Baugrundstücken zulässig und auf den für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Umfang zu beschränken. Um dies zu gewährleisten, ist die Geländegestaltung nach Beendigung der Baumaßnahmen im Sinne der nachfolgenden Systemskizzen vorzunehmen.



2.6 Stützmauern
Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,25 m über OK der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des festgelegten Geländes nicht überschreiten. Werden entlang der seitlichen Grundstücksgrenze in der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Stützmauern erforderlich, so dürfen diese OK Gelände des Nachbargrundstückes nur um 0,25 m überschreiten. Notwendige Umwehrungen entlang der betroffenen Grundstücksgrenze sind als Einfriedungen auszuführen.

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. Ausnahme: Zulässig ist eine Nebenanlage zur Unterbringung von Gartengeräten mit einer Grundfläche von maximal 9,00 qm und einer Gebäudehöhe von maximal 2,50 m über OKF des Nebengebäudes in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß HBO zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

Überbaubare Fläche der Parzelle 3 befindet sich in der zur Gefahrenabwehr notwendigen Abstandsfläche zum benachbarten Wald. Bei der Bebauung des Grundstückes sind Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr zu treffen

4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Die Bauweise wird festgesetzt als offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzuordnen.

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

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche unter den Wohngebäuden zulässig. Maximal zwei Stellplätze können vor der straßenseitigen Baugrenze in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen. Wird für eine Wohnung nur ein Garagenstellplatz ausgewiesen, ist die Anordnung des zweiten Stellplatzes der gleichen Wohnung im Stauraum vor der Garage zulässig. Je dargestellter Grundstücksparzelle ist nur ein Einfahrtsbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der Einfahrtsbereich darf eine Breite von maximal 7,50 m nicht überschreiten. Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

7. Maßnahmen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege + zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20. + 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 Grundstücksgrenzen zwischen den geplanten Baugrundstücken sind - sofern hier nicht zulässige bauliche Anlagen angeordnet werden - mit einem Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen (Pflanzabstand für Bäume max. 8,00 m und für Sträucher max. 1,50 m). Die Sträucher sind doppelreihig anzupflanzen. Je Grundstück sind - zusätzlich zur Bepflanzung der Grundstücksgrenzen - mindestens drei standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen, davon einer im Vorgarten. Vorhandene und erhaltene Bäume sind auf die Quote anzurechnen. Die festgesetzten anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Absterben zu ersetzen.

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

PKW-Stellplätze sind, sofern sie nicht im Stauraum einer Garage angeordnet werden, mit einer dauerhaft begrünten Pergola zu versehen. Für die Herstellung aller im Rahmen der Bebauung errichteten Erschließungs-, Stell- und Nebenflächen ist eine wasserdurchlässige Flächenbefestigung (wassergebundene Decke, Pflaster in Sand verlegt, Fugenpflaster o.ä.) vorgeschrieben.

Die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind verbindlich.

8. Verwendung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) 14. BauGB)

Zum Zwecke der Verwertung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf den Grundstücken Zisternen zu errichten.

Gestaltung (§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) 3. BauGB)

Dachform und Dachneigung:
Satteldach mit 23 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 Gauben einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 1/2 der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.

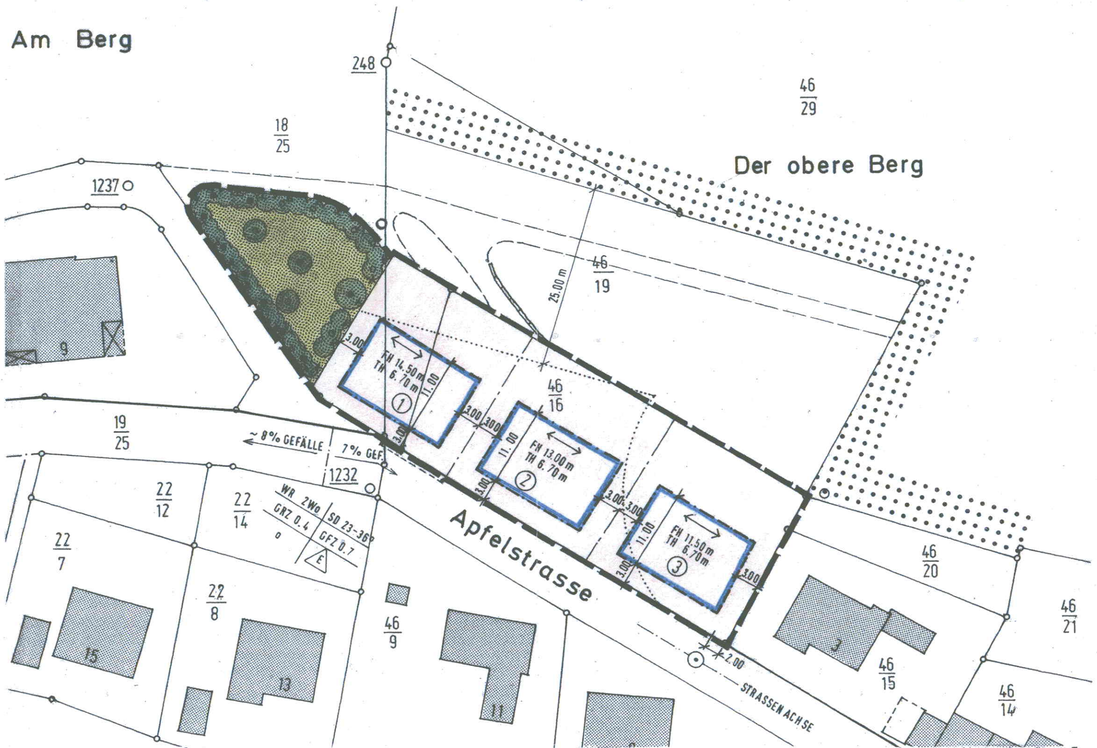
Zwerchhäuser:
Der Abstand zwischen OK First Zwerchhaus und OK First Hauptdach muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite des Zwerchhauses darf 0,4 der dazugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.

Einfriedungen
Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind mit einem Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,00 m über OK anschließendes Gelände, einzufrieden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung nur mit einer Hecke (Hainbuche, Liguster, beschnitten), H = max. 1,40 m über OK Belag der anschließenden Verkehrsfläche, zulässig.

Hinweise

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.

Bodendenkmäler
Bei Entdeckung von Bodendenkmälern während der Bauarbeiten ist gemäß § 20 HDSchG unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.



Planzeichen gemäß PlanzV 90

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
FH 11,50 m	maximal zulässige Firsthöhe über dem Bezugspunkt
⊙	Bezugspunkt (+ 0,00 = OK Straßenbelag)
TH 6,70 m	maximal zulässige talseitige Traufhöhe (= Maß von OK festgelegtem Gelände bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand)
2 Wo	Zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
SD 23 - 36°	Satteldach mit 23 - 36° Dachneigung zulässig
⟷	festgesetzte Hauptfirstrichtung

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Bestandsdarstellung)

Straßenbegrenzungslinie (Bestandsdarstellung)

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. und 25., (1a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

private Grünfläche, die nicht mit Gehölzen bestandene Fläche ist als Frischwiese zu bewirtschaften

Anpflanzungen (ausschließlich Laubbäume und -sträucher sowie Hochstamm-Obstbäume, heimisch und standortgerecht, zulässig) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

Anpflanzung

Bäume

Sonstige Bepflanzungen; Zweckbestimmung:

Hecken-/Gebüschpflanzung aus Bäumen und Sträuchern. Pflanzabstand für Bäume max. 8,00 m, Pflanzabstand für Sträucher max. 1,50 m. Die Sträucher sind mind. dreireihig anzupflanzen.

Erhaltung:

Nussbaum

Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch und standortgerecht

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

vorhandene Flurstücksgrenzen

20/4 Flurstücksnummern

geplante Grundstücksgrenzen

(1) Parzellennummern geplante Baugrundstücke

vorhandene Bebauung

Waldfläche in der Nachbarschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze der Abstandsfläche zum Wald, in der Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen werden müssen.

Bebauungsplan Nr.

„Apfelstraße“

Gemeinde Gorxheimertal, OT Trösel

Maßstab 1 : 500