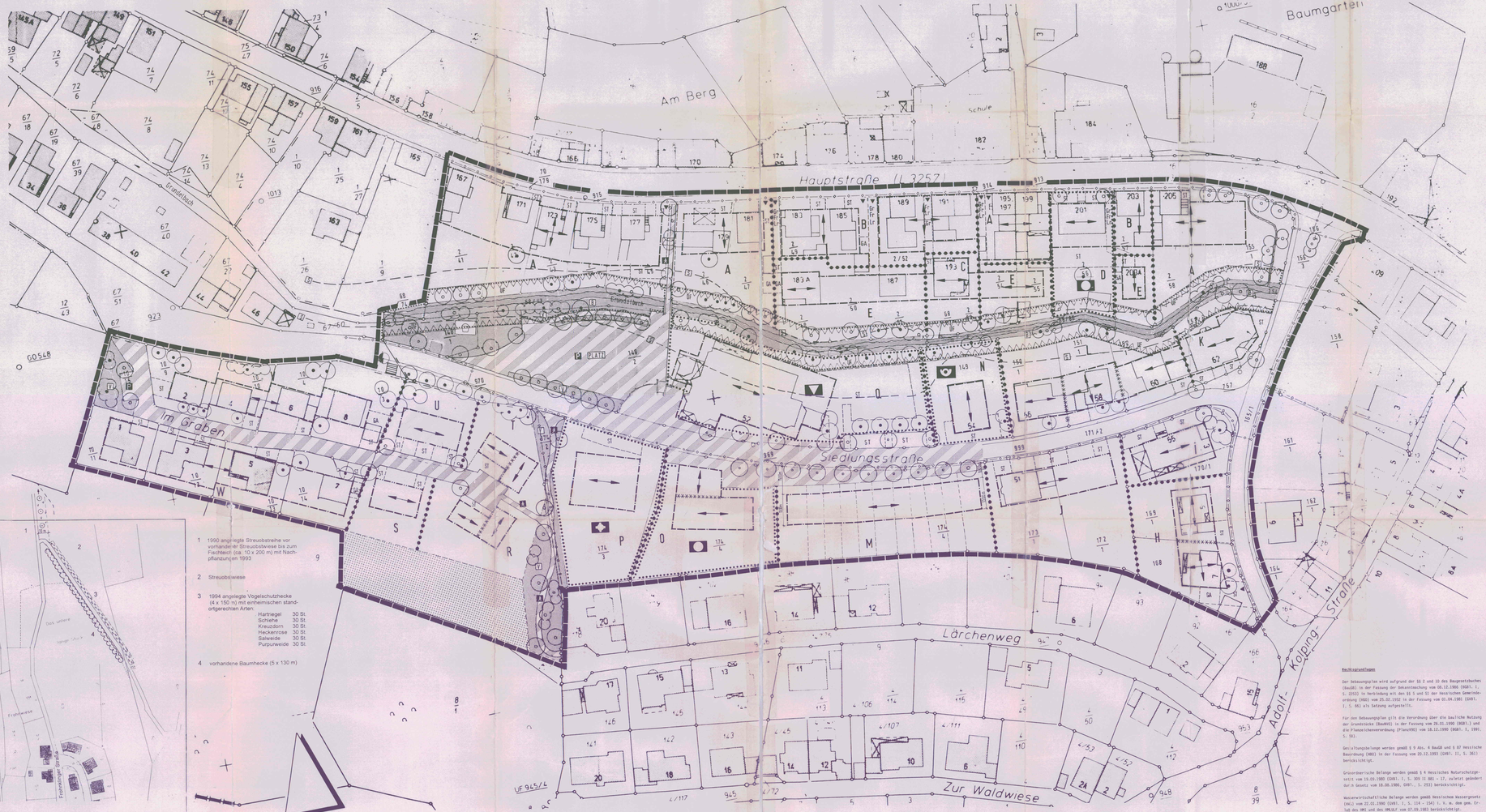

Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Ortsmitte Gorxheimertal
Standort "Frohnklingen" OT Trösel M ~ 1 : 1.500

1 1990 angelegte Streuobstreihe vor vorhandener Streuobstwiese bis zum Fischteich (ca. 10 x 200 m) mit Nachpflanzungen 1993

2 Streuobstwiese

3 1994 angelegte Vogelschutzhecke (4 x 150 m) mit einheimischen standortgerechten Arten:

Hartriegel	30 St.
Schlehe	30 St.
Kreuzdorn	30 St.
Heckenrose	30 St.
Salweide	30 St.
Purpurweide	30 St.

4 vorhandene Baumhecke (5 x 130 m)

Rechtsgrundlagen

Der bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 und 51 der hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.I) und die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

Gesetzlungsgrundlage werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II, S. 361) berücksichtigt.

Grundordnerische Belange werden gemäß § 4 hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1986, GVBl., S. 253) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange werden gemäß hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 1941 S. V. m. dem gem. Erlaß des HMLWF vom 07.09.1983 berücksichtigt.

TEIL B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. (§ 87 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachgestaltungsarten nur das geneigte Dach zulässig.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt in allen Planbereichen 30° - 45 °.

Die zulässige Dachneigung untergeordneter Bauteile, untergeordneter Nebenanlagen und Garagen beträgt 30 ° - 45 °.

Flachdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Bauteilen, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünte Bedachung ausgeführt oder als Dachterrasse genutzt werden.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachgauben dürfen eine Länge von 1/3 der zugehörigen Trauflänge, einschließlich eines Abstandes von mindestens in der Horizontalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaussenwand einhalten.

Der First von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Gebäudekanten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.

1.2.2 Im Bereich M ist die Errichtung von Gauben auf der Dachnordseite (Straßenseite) nicht zulässig.

1.2.3 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterassen bzw. Loggien, sind nur zulässig, wenn öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Bereich zulässig, bzw eine Länge der 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
Dachterassen in der Horizontalen, eine Abstand von mind. 0,5m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaussenwand haben.

Die Oberkante des Dacheinschnittes muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,5m zum Hauptfirst des Daches haben.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem Tonziegel oder in Bitumenbahnen in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Für untergeordnete Nebenbauten oder bei besonderen öffentlichen Gebäuden sind als Ausnahme auch andere Materialien oder Farben zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit Materialien, die nicht unmittelbar Wand sind (z. B. Kunststoff-, Asbestzementplatten, Blechen oder Metallelementen, sind nicht zulässig; folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz, Naturstein, Ziegelstein und Holz

Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.

Zusammenhängende Bauteile (z. B. beim Doppel- oder Reihenhaus) sind hinsichtlich ihrer Dach- und Fassadenstruktur sowie ihrer Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Im Bereich nördlich des Grundstückes, ist auf die Proportionen der Fenster und Fassadengestaltung bei Umbauten und Neubauten des Bäckerei zunehmen, Anbauten, Gaubaten und Terrassen, wird nur im rückwärtigen Bereich zulässig.

1.5 Antennenanlagen

Außenantennen sind unzulässig, soweit ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne im Dachraum vorhanden ist, ist die Errichtung einer Gemeinschaftsantenne auf einem Gebäude erlaubt werden. Parabolantennen sollen nur dann Verwendung finden, wenn ein Kabelanschluß nicht möglich ist oder Empfangsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann. Parabolantennen sollen, soweit möglich, im Dachraum, nicht von öffentlichen Straßenflächen einsehbaren Bereich der Gebäude angebracht werden.

2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

in den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen errichtet und in Kombination zulässig:

a) lebende Hecken
b) Holzzäune (senkrechter Gliederung (z. B. Holzstäbe als Stabstruktur)
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton (Sichtbeton) bis zu einer Höhe von 0,8 m
d) Maueraufsätze von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 1,4 m Höhe

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder einzelnen Strauchpflanzungen zulässig.

Sichtdichtzwände als Teil der Gebäudeaussenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr.3 HBO)

3.1 Befestigte Flächen

Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl., darf unbeschadet der Regelungen des § 19, Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche des Hauptgebäudes und etzubehörflächen insgesamt und nicht mehr als 50 % der Grundstücksfreiflächen der Vorgartenbereiche überschreiten.

In den Mischgebieten und den mit WA gekennzeichneten Bereichen darf der Anteil der Grundfläche ohne nicht mehr als 60 % der Grundstücksfreiflächen überschreiten.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind Gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung und Be-

3.2 Müllcontainerstellplätze
Müllboxen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

3.3 Garagenvaum

Stützmauern, Terrassenverkleisungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,3 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, daß eine natürlich wirkende Geländeoberfläche entsteht.

3.5 Oberflächenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser von Terrassen ist auf privaten Freiflächen zu versickern. Regenwasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, zu schlauten. Für die Bemessung der Zisterne ist ein Wert von 50 l/m² versiegelte Fläche anzuwenden.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Flurnummer z. B. Flur 1 — FL 1

Parzellengrenze vorhanden

Parzellennummer z.B. 172/1 — 172 / 1

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer — 24

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB) — RL

2. Art und Maßnahme der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 bis 17 BauNVO)

2.1 Bezeichnung der Bereiche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung Maß oder unterschiedlicher Bauweise z. B. A — A

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise. — ••••

2.3 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR
III den Planbereichen R - W sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

2.4.1 In den Planbereichen H - L sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

2.4.2 In den Planbereichen E und M sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.5 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — MI

2.5.1 In den Planbereichen A - D sind Gartenbetriebe und Vergnügungsstätten nicht und Tankstellen nur als Ausnahme zulässig.

2.5.2 In den Planbereichen A - D sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.6 Fläche für den Gemeinbedarf

2.6.1 Zweckbestimmung: kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Kindergarten

2.6.2 Zweckbestimmung: Post/Fernmeldestation.

2.6.3 Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltung

2.6.4 Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Bürgerhaus

2.7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z. B. GRZ 0,4 — 0,4

2.8 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) z. B. GFZ 1,0 — 1,0

2.9 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen Ausnahmen der HBO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

2.10 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 4 BauNVO) z. B. II — II

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — O.

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig. — E

3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig — D.

3.1.3 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED.

3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) — g.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

4.1 Maximal zulässige straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosses
1.1 Die maximal zulässige straßenseitige Höhenlage des Erdgeschoßbodens (OKFF EG) beträgt:
Planbereich E, L, N, O, P: = 0,30 m
C, D, G, I, J, K, T, U, V: = 0,60 m
A, B, D, G, R, S, W: = 2,80 m
M: = 2,80 m

1.2 Die Höhenlage wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt ist die Straßenachse der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte des Gebäudes (Fassadenmitte), bezogen auf OKFF Erdgeschoß.

1.2 Maximale Drempelhöhe

1.2.1 Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,60 m.

1.2.2 Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen:
Schnittpunkt Außenwand/ Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade.

1.3 Maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe

1.3.1 Die maximal zulässige straßenseitige Traufwandhöhe beträgt, siehe Nutzungsbestimmung Rechtsplan bzw. Anlage.

1.3.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:
Straßenachse der anbaufähigen Verkehrsfläche im Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade.

Bei Giebelwänden bezieht sich das Maß auf die waagerechte Grundlinie der Giebelfläche (GG).

Das zulässige Maß der Traufwandhöhe bezieht sich auf die Mittelachse der gesamten Fassadeansicht.

1.3.3 Ausnahmen bilden die Traufwandhöhen über Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Giebelwänden, die einschnittige bzw. das Gesamtlängenmaß Gebäudeteile darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

a = max. zulässige Höhe
b = Traufwandhöhe am Dachanschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil

4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch unterschiedliche Gebäudehöhen sind durch Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen Geländeübergänge zwischen den Grundstücken anzugleichen

Bergseitig
Zur Gartenseite zulässig, wenn ihre Höhenlage die Höhe des Gebäudes einschließlich Dachgeschoß nicht überschreitet.

Abgrabungen für Terrassen zulässig, wenn ihre Tiefe 1,25m über Gelände nicht überschreitet und die Gebäudehöhe nicht höher anzuordnen.

Talseitig
Zur Gartenseite zulässig, wenn ihre Höhenlage die Höhe des vorhandenen Gebäudes einschließlich Dachgeschoß nicht überschreitet.

Abgrabungen für Terrassen nur zulässig, wenn ihre Tiefe 1,25m über Gelände nicht überschreitet, ansonsten entsprechend talseitig anzuordnen

4.5. Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.

5. Oberbaubereiche und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.3 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlage (Hauptbaukörper) ist innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.

5.3.1 Die Hauptfirstrichtung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängsachse.

5.3.2 Die Hauptfirstrichtung entspricht der Ausrichtung der Baukörperlängs- oder -querachse

5.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen.

5.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur in den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den überbaubaren Flächen möglich.

6.2 Garagen und Carports zulässig

6.3 Nur Stellplätze zulässig

6.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den in der HBO geregelten Flächen zulässig.

7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsfläche

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.2.1 Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

8.2.2 Zweckbestimmung ruhender Verkehr — P

8.2.3 Zweckbestimmung: Fußweg

8.2.4 Zweckbestimmung: Platz — PLATZ

8.3 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

8.3.1 Zweckbestimmung: Ein- und Ausfahrt

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität/Transformatorenstation

10. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Unterirdisches 1 - 20 KV Stromkabel

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün — V

11.2 Zweckbestimmung: Spielplatz — Sp

11.3 Zweckbestimmung: Bachbegleitgrün — B

12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit Bäumen/Sträuchern und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzlisten).

Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem natürlichen Boden, dürfen nur mit Genehmigung entfernt werden. Ersatzpflanzungen müssen dann gewährleistet werden kann. Pflanzbeimessen sollen, soweit möglich, im Bereich, nicht von öffentlichen Straßenflächen einsehbaren Bereich der Gebäude angordnet werden.

2. Besondere Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

in den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen errichtet und in Kombination zulässig:

a) lebende Hecken
b) Holzzäune (senkrechter Gliederung (z. B. Holzstäbe als Stabstruktur)
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton (Sichtbeton) bis zu einer Höhe von 0,8 m
d) Maueraufsätze von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 1,4 m Höhe

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder einzelnen Strauchpflanzungen zulässig.

Sichtdichtzwände als Teil der Gebäudeaussenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr.3 HBO)

3.1 Befestigte Flächen

Der Anteil von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Hofflächen, Terrassen und dgl., darf unbeschadet der Regelungen des § 19, Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche des Hauptgebäudes und etzubehörflächen insgesamt und nicht mehr als 50 % der Grundstücksfreiflächen der Vorgartenbereiche überschreiten.

In den Mischgebieten und den mit WA gekennzeichneten Bereichen darf der Anteil der Grundfläche ohne nicht mehr als 60 % der Grundstücksfreiflächen überschreiten.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind Gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Gestaltung und Be-

3.2 Müllcontainerstellplätze
Müllboxen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

3.3 Garagenvaum

Stützmauern, Terrassenverkleisungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,3 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, daß eine natürlich wirkende Geländeoberfläche entsteht.

3.5 Oberflächenwasserversickerung

Anfallendes Oberflächenwasser von Terrassen ist auf priva