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 - 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, bestehend aus Plan A und Plan B, gehört eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB sowie ein Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB.

Planverfasser: Architketur 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 26. Aug. 1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Beschluß wurde am 19. Nov. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999

Der Bürgermeister

Erörterungsvermerk:

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

Gorxheimertal, den Bekanntmachung 19.11.97 Offenlage 01.12.97 - 02.01.98 Erörterung 17.02.98

Der Bürgermeister

Offenlegungsvermerk:

28.06.99

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 1998 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. 08. Juni 1999

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999

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 28. Juni 1999

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 28.06.99

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 3.10.1999 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 03.10.1999 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gorxheimertal, den 23.3.2000

Der Bürgermeister

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

Genehmigt
am 08.09.1999
Az.: V 32.2-61 d 04/61-Unt-Fr-10
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

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 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)

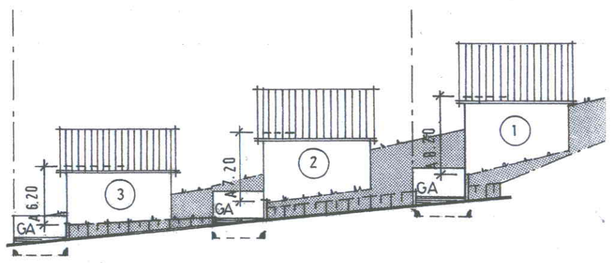
Firsthöhe:
Zulässig ist eine Firsthöhe von max. 7,75 m über dem Bezugspunkt.

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

Je geplante Grundstücksparzelle sind zwei Wohnungen zulässig.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Umfang zu beschränken. Um dies zu gewährleisten, ist die Anordnung der baulichen Anlagen im Gelände sowie die Geländegestaltung nach Beendigung der Baumaßnahmen im Sinne der nachfolgenden Systemskizzen vorzunehmen.



A 6.20 max. zulässige Außenwandhöhe (= Maß von OK Gelände bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit Außenkante Außenwand)

Straßenböschung (vorhanden)

Geländeansicht von der Straße bis zur hinteren Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

(1) Parzellennummer

festgesetzter Einfahrtsbereich zum Grundstück

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)

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen hat von dem gekennzeichneten Einfahrtsbereich des Grundstückes stattzufinden. Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der für ihre Anordnung ausgewiesenen Fläche zulässig. Ausnahme: Maximal 2 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.

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

7.1 Plan A, Planungskarte Siedlungsflächen
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 - zusätzlich zu festgesetzten sonstigen Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen - mindestens zwei standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

Für die Eingrünung der Grundstücksgrenzen mit einer Hecken-/Gebüschpflanzung bzw. einem Gehölzstreifen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen wird ein Pflanzabstand für Sträucher von nicht mehr als 1,50 m und für Bäume von nicht mehr als 5,00 m vorgeschrieben.

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

7.2 Plan B, Planungskarte Ausgleichsflächen
Im Baugebiet können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde wird Fläche für Ausgleichsmaßnahmen auf einem Grundstück der Eigentümer der Siedlungsfläche gemäß der beigefügten Karte M. 1:2000 "Plan B Planungskarte Ausgleichsflächen" ausgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 2, Flurstück 25/1 werden wie folgt festgesetzt:

- Das Grünland ist als extensiv genutzte Frischwiese (einschürig, Mahd nach dem 15.6.) zu bewirtschaften.

- Anpflanzung von 5 einheimischen, standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen auf dem Grundstück entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges. Die vorhandenen und neu anzupflanzenden 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 30 bis 45° 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, 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 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.

Plan A

Planungskarte Siedlungsflächen

Planzeichen lt. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)

FH +7,75 m Firsthöhe max. 7,75 m über Bezugspunkt

Bezugspunkt, OK vorhandenes Gelände + 0,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

festgesetzte Hauptfirstrichtung

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

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

festgesetzter Einfahrtsbereich zum Grundstück, Breite max. 6,00 m

Wirtschaftsweg (Feldweg bewachsen)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgarten)

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

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Erhalt / Anpflanzung: Bäume

Sonstige Bepflanzungen, Zweckbestimmung:

PFG 1 Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern Pflanzbreite mind. 2,50 m

PFG 2 Hecken-/Gebüschanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern Pflanzbreite mind. 1,50 m

Erhaltung:

Gehölzstreifen (Feldgehölzhecke) aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

20/6 Flurstücksnummern

(1) Parzellennummern der geplanten Baugrundstücke

GA Umgrenzung von Flächen für Garagen bei Anordnung in der seitlichen Abstandsfläche

Gemeinde Gorxheimertal
Steinacker-Nord
Nr:006-31-08-3066-004-U05-00

Bebauungsplan Nr.
"Steinacker-Nord"
Gemeinde Gorxheimertal Gemarkung Unter-Flockenbach
Maßstab 1 : 500 Entwurf 20.02.1998