

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindl.)
 - Grundstücksgrenze wegfallend (unverbindlich)
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Gebäude vorhanden / Gebäude geplant
 - Stellung der Gebäude, zwingend festgesetzte Firstrichtung
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg / landwirtschaftl. Weg)
 - Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün gem. Ziff. A 4.1
 - Fläche für die Landwirtschaft mit gestreut stehenden Obstbäumen
 - Vorhandene Bäume - Erhaltungsgebot
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 4.4
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
 - Fläche für Garagen
 - Höhenschichtlinie / vorh. Böschung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

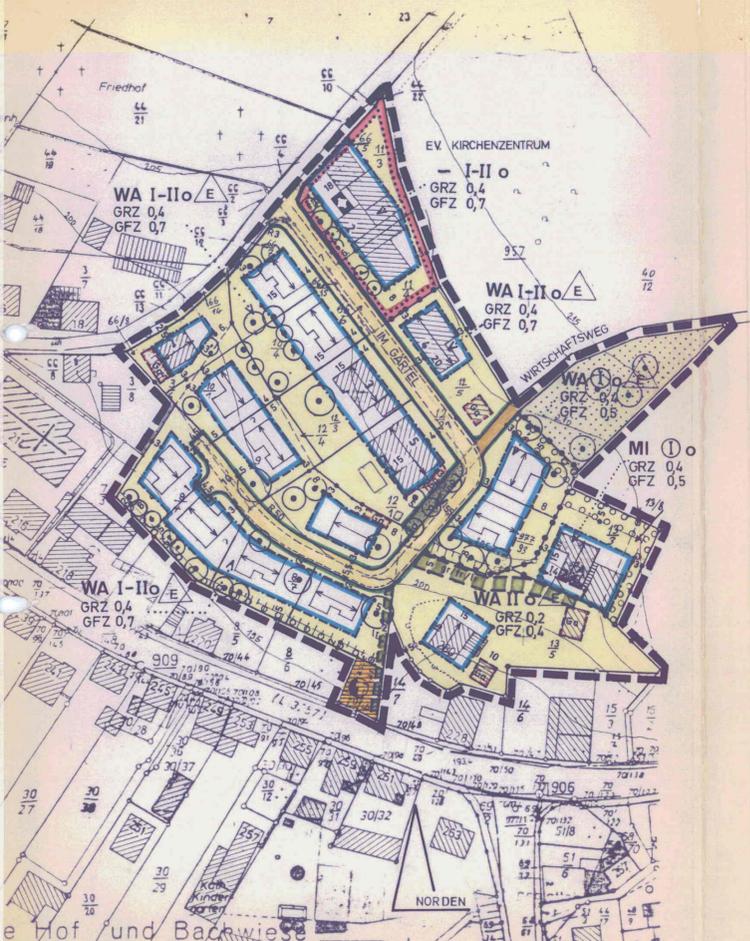
Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt

Im Auftrag

- WA**
MI
- z.B. I-II Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstgrenze) hier: Hangtyp -bergseitig 1-geschos., talseitig 2-gesch. gem. Textziff. A 1.3
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. ① Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ z.B. 0,5 Geschosflächenzahl

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.1-7 BauGB - 1986
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 118 Abs.1 HBO - 1978

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen gemäß § 4 Abs.4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.
- 1.3 Die Festsetzung: "I - II als Mindest-/Höchstgrenze" erfordert, die Gebäude 1-geschosig auszuführen oder als Hangtyp (bergseitig 1-geschosig, talseitig 2-geschosig) der Geländeneigung anzupassen. Je nach Neigungswinkel sind gem. Schemakizze (in Ziff. B 9) die Geschossebenen gegeneinander in der Höhe zu versetzen.
- A 2. Überbaubare Grundstücksfläche
- Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- A 3. Garagen, Nebengebäude
- 3.1 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschosig in Erscheinung treten. Erforderlichenfalls ist eine Höhendifferenz durch Böschungen oder terrassierte Anschüttungen auszugleichen.
- 3.2 Nebengebäude sind nur mit einer Größe von max. 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Es gilt die gleiche Höhenbeschränkung wie bei Garagen.
- A 4. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9, Ziff. 25 BauGB)
- 4.1 Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit Sträuchern, jeweils ca. 1 Strauch je qm, zu bepflanzen. Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Bäume vorzusehen.
- 4.2 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 35 cm und mehr (Durchmesser ca. 11 cm) sind zu erhalten, soweit sie nicht im engeren Bereich der Neubauten stehen.
- 4.3 Bäume und Sträucher auf den nicht bebauten Streuobstwiesen sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Auf diesen Flächen sind die auf den Baugrundstücken wegfallenden Bäume gem. Textziff. 4.2 in mind. der gleichen Anzahl zusätzlich zu pflanzen.



- 4.4 Die im Plan gekennzeichneten privaten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind mit Sträuchern, jeweils ca. 1 Strauch je qm, zu bepflanzen. Zusätzlich sind je ca. 100 qm Pflanzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Der Baumabstand soll nicht mehr als ca. 10 m betragen.
- 4.5 Die Bäume und Sträucher für die Pflanzungen sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:
- | | | | |
|--------|--|---|--|
| Bäume: | Spitzahorn
Hainbuche
Esche
Traubeneiche
Walnuß | Winterlinde
Feldahorn
Vogelkirsche
Vogelbeere
Mehlbeere | Hausapfel
Wildapfel
Hausbirne
Hauspflaume |
|--------|--|---|--|
- Sträucher:
- | | | |
|---|--|---|
| Feuerdorn
Berberitze
Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel - Sorten | Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Traubekirsche
Rosen i.S. | Brombeere
Schwarzer Hollunder
Wolliger Schneeball
Flieder
Forsythie |
|---|--|---|
- Der Anteil von Nadelgehölzen am Gesamtgehölz darf, 15 % nicht überschreiten.
- 4.6 Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindestpflanzhöhe von 3 m zu pflanzen.
- A 5. Abgrabungen, Aufschüttungen
- Ein Geländestreifen von 3,0 m beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als "Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen" zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Die genaue Breite der Böschungen ergibt sich aus der Ausbauplanung.
- A 6. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte
- 6.1 Auf dem Grundstück 8/7 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes festgesetzt.
- 6.2 Auf dem Grundstück 13/5 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück 13/3 festgesetzt.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- B 7. Dächer
- 7.1 Dachform und Dachneigung:
- Wohngebäude : Satteldach oder Walmdach 22°-45°
- Garagen u. Nebengebäude : Flachdach, flächeneigetes Dach 0°-10° oder Dachform und -neigung dem Hauptgebäude angepaßt
- Für die Anordnung der Wohngeschosse und der Dachausbildung gelten die Schemakizzen in Ziff. B 9.
- 7.2 Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Putzdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der vorstehenden Angaben halten. Ausnahmsweise ist bei kleinen Dächteilen (bis max. 1/3 der Gebäudelänge) eine Neigung bis 60° zulässig.
- 7.3 Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der angegebenen Dachneigung abweichen.
- 7.4 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hauslänge betragen. Die Breite der Gauben wird auf 4,0 m beschränkt.
- Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Gauben.
- 7.5 Für die Eindeckung geeigneter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis braun zu wählen.
- B 8. Sockel
- 8.1 Die Sockelhöhe wird mit max. 0,80 m festgesetzt.
- Gemessen wird:
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden: zwischen OK Gehweg und OK Keller-/Untergeschoß-Rohdecke
 - bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden: zwischen der natürlichen Geländelinie und OK Keller-/Untergeschoß-Rohdecke
- 8.2 Bei längs geneigten Straßen wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Sockelhöhe bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite bestimmt.

- B 9. Kniestöcke, Gebäudehöhen
- 9.1 Die Anordnung von Kniestöcken ist unter Beachtung der in Ziff. 9.3 festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Konstruktiv bedingte Aufkantung bis zu 0,30 m, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußfette, gelten nicht als Kniestock und sind allgemein zulässig.
- 9.2 Die Gebäudehöhe/Traufhöhe, jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der OK Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:
- bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden : 4,10 m ab OK Gehweg
 - bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden : 6,30 m ab OK natürliche Geländelinie
-
- 9.3 Eine um max. 1,2 m größere Höhe ist zulässig, wenn sie sich grundrißmäßig bedingt aus Gebäudevor- und -rücksprüngen ergibt.
- SCHEMASKIZZEN
- TALSEITIG 1-GESCHOSSIG
-
- TALSEITIG 2-GESCH.
-
- B 10. Einfriedungen, Stützmauern
- 10.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m - gemessen ab OK gewachsenem Gelände, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der straßenseitigen Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,20 m betragen.
- 10.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her ansteigen, anstelle von offenen Einfriedungen auch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m - gemessen ab OK Gehweg - errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig. Bei längs geneigten Straßen ist die Einfriedung abzustufen.
- 10.3 Entlang der öffentlichen Straßen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel, Pfeiler und Stützmauern nach Ziff. 10.2) nicht zulässig.
- 10.4 Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- B 11. Gestaltung der Gebäudefassaden
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte, erdfarbene Tönungen zu wählen.
- B 12. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
- 12.1 Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen die Grünfläche mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.
- 12.2 Auf allen Grundstücken ist im Vorgartenbereich mind. 1 Baum zu pflanzen. Vorzusehen sind vorzugsweise Hausobst- oder Wildobstbäume (z.B. Apfel, Birne, Pflaume).
- 12.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen sind mind. zur Hälfte zu bepflanzen. Dabei müssen die Pflanzungen auf die besonderen topographischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen. Unvermeidbare Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch Bepflanzungen in die Landschaft einzubinden.
- 12.4 Notwendige Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich usw.) zu begrünen.
- 12.5 Die Bäume und Sträucher sind aus der Artenliste in Ziff. A 4.5 auszuwählen. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 25.09.1989 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 03.10.1989 öffentlich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 30.03.1989.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.10.1989. Der Planentwurf mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.03.1989 bis 30.04.1989 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die die Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 25.09.1989 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 25.09.1989 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt. Gemäß § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertreterversammlung in ihrer Sitzung am 04.07.1989 als Satzung beschlossen.

Gornxheimertal, den 25.09.1989

Fitz
Bürgermeisterin

Anzeigevermerk:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 10. SEP. 1991
Az.: IV/34-81 d 04/01 - Unter-Flodsbach 5
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

Mann

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 04.10.1991 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gornxheimertal, den 07.10.1991

Fitz
Bürgermeisterin

GEMEINDE GORXHEIMERTAL
BEBAUUNGSPLAN „IM GÄRTEL“
M. 1: 1000
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
28. 4. 1987 / 30. 10. 1987

