Planungsablauf

Dieser Plan ist aufgestellt nach den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 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 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 Fitz

Erörterungsvermerk:

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

Gorxheimertal, den Offenlage 01.12.1997 – 02.01.1998

Der Bürgermeister Keine Anregungen

28. 06. 99 Fitz Bürgermeisterin

Offenlegungsvermerk:

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

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999

Der Bürgermeister Fitz

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 Fitz

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 Fitz

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 05. März 2001 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem 05. März 2001 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gorxheimertal, den 06. März 2001

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 - 61d04/01 - Unt.-Fe-1
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Reis

Regierungspräsidium Darmstadt

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. 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. Bau NVO)

GRZ 0,4

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

Traufhöhe:
Maximal zulässige Traufhöhe (Maß von OK Bezugspunkt bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand):

Parzelle 1: 2,00 m
Parzelle 2: 1,00 m

Firsthöhe:
Maximal zulässige Firsthöhe (Maß von OK Bezugspunkt bis OK First):

Parzelle 1: 6,00 m; Parzelle 2: 5,00 m

Talseitige Außenwandhöhe:
Maximal zulässige Außenwandhöhe (Maß von OK Fußboden Untergeschoß bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand):

Parzelle 1 und 2: 6,20 m

Talseitige Sockelhöhe:
Maximal zulässige Sockelhöhe (Maß von OK Gelände bis OK Fußboden Untergeschoß):

Parzelle 1 und 2: 0,30 m

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

Je geplante Grundstücksparzelle sind zwei Wohnungen zulässig.

2.4 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 oder zur freien 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 (§ 9 (1) 2. BauGB)

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 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.

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

6.1 Siedlungsfläche
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 Baugrundstück sind mindestens zwei standort gerechte 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

6.2 Ausgleichsfläche
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche) sind als Obstbäume ausschließlich Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Obstbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach ihrem Absterben zu ersetzen. Je 100 qm Wiesenfläche ist mind. 1 Obstbaum anzupflanzen. Der Baumbestand wird auf diese Fläche angerechnet.

Um den derzeitigen Extensivierungszustand der Fläche zu erhalten wird für das Grünland eine extensive Bewirtschaftung (Frischwiese, 1-schürig, Mahd nach dem 15.06.) festgesetzt.

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

Dachform und Dachneigung:
Satteldach mit 25 bis 38° Dachneigung zulässig.

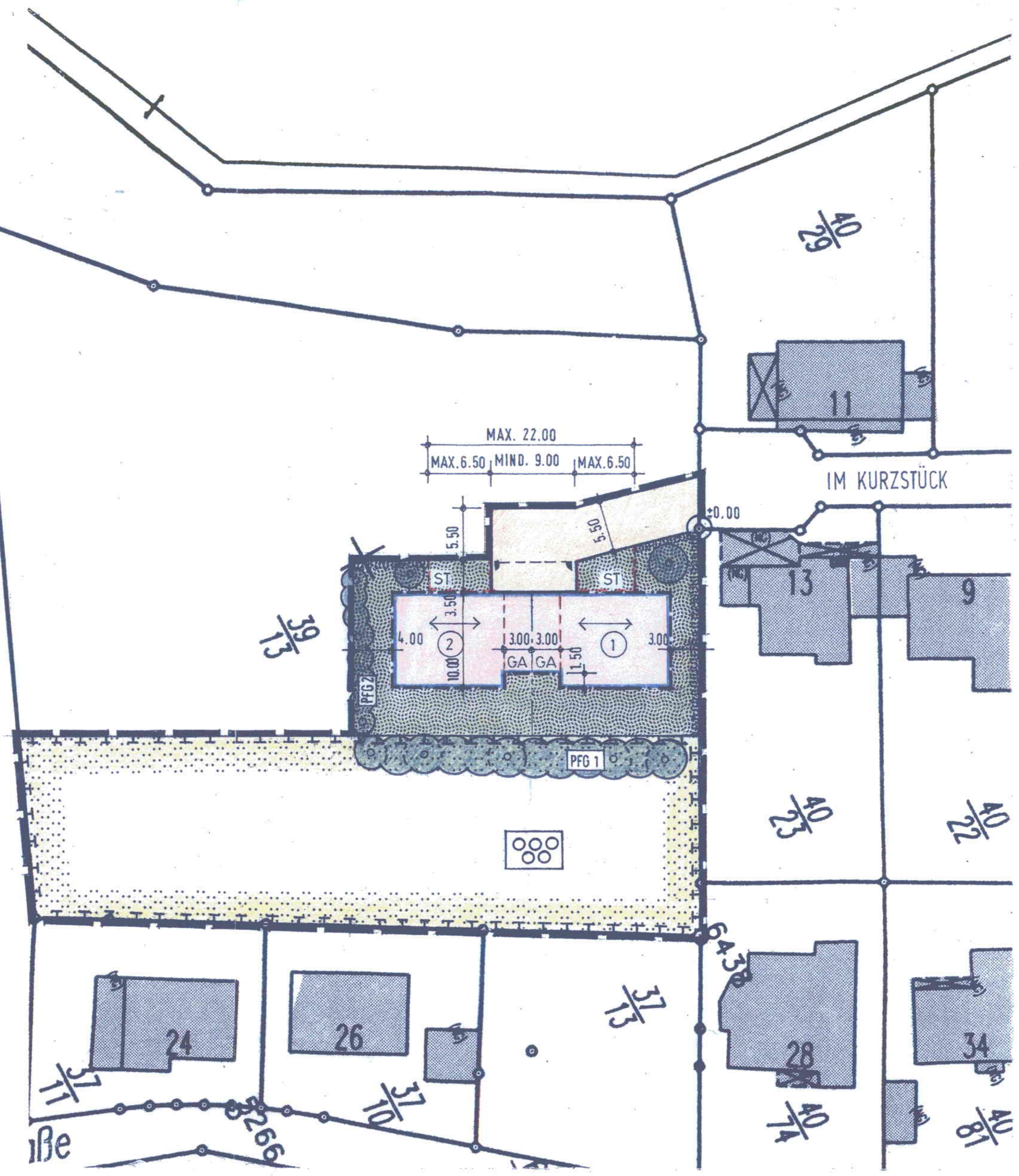
Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit stehenden Fensterformaten auszuführen. Dachgauben dürfen die Dachneigung des Hauptdaches max. um 10° unter- bzw. überschreiten. Sie müssen zur Giebelwand, zur Traufe und zu OK First des Hauptdaches 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.



Planzeichen lt. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
TH + 2.00	Traufhöhe max. 2.00 m über Bezugspunkt
FH + 6.00	Firsthöhe max. 6.00 m über Bezugspunkt
⊙	Bezugspunkt, OK Belag Wendefläche ± 0,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

festgesetzte Hauptfirstrichtung

SD 25 - 38° Satteldach mit 25 bis 38 ° Dachneigung zulässig

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

festgesetzter Einfahrtsbereich zum Grundstück, Mindestbreite 4,50 m, Maximalbreite 6,00 m je Parzelle

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:

Streuobstwiese:

extensiv genutzte Frischwiese

Streuobstanbau

PFG 1 Gehölzstreifen, heimisch, standortgerecht mit mindestens 6 Bäumen

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Anpflanzung:

Bäume

PFG 2 Hecken-/Gebüschpflanzung, einheimisch, standortgerecht, Mindestbreite 1,50 m

Hecke beschnitten (Hainbuche oder Liguster)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

39/13 Flurstücksnummern

(2) Parzellennummern der geplanten Baugrundstücke

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen bei Anordnung in Abstandsflächen, Zweckbestimmung:

GA Garage

St Stellplatz mit Pergola, dauerhaft begrünt

Bestandsdarstellungen:

vorhandene Bebauung

Bebauungsplan Nr.	
"Im Kurzstück-Süd"	
Gemeinde Gorxheimertal Gemarkung Unter-Flockenbach	
Maßstab 1 : 500	DATUM: DEZ. 98