Planungsablauf

Dieser Plan ist aufgestellt nach den §§ 1, 1a, 2, 3, 8, 9, 10 sowie § 13 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. § 13 Nr. 2 BauGB.

Planverfasser:

Architektur und Planung
Dipl.Ing. J. Wasel-Nielen
Feuerbachstraße 5
60325 Frankfurt am Main
Tel. 069/724868

Aufstellungsvermerk und ortsübliche Bekanntmachung:

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 13. Juni 2000 die Änderung des Bebauungsplanes. Der Beschluss wurde am 16. Juni 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Gorxheimertal, den 18. Mai 2001

Der Gemeindevorstand

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Erörterungsvermerk:

Über die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB wurde von der Gemeindevertretung entsprechend dem beigefügten Protokoll entschieden.

Gorxheimertal, den 18. Mai 2001

Der Gemeindevorstand

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Beteiligungsvermerk:

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung am 31. Oktober 2000 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gorxheimertal, den 18. Mai 2001

Der Gemeindevorstand

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Satzungsbeschlußvermerk:

Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 31. Oktober 2000 als Satzung beschlossen.

Gorxheimertal, den 18. Mai 2001

Der Gemeindevorstand

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Vermerk über die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes:

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 5. März 2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gorxheimertal bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gorxheimertal, den 18. Mai 2001

Der Gemeindevorstand

Der Bürgermeister

Bürgermeister

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach HBO und GAVO wurden gemäß § 87 HBO von der Gemeindevertretung am 31. Oktober 2000 als Satzung beschlossen.

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: 3,00 m
Parzelle 2: 2,00 m

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

Parzelle 1: 7,00 m; Parzelle 2: 6,00 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: 7,35 m

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

Parzelle 1 und 2: 1,00 m

Kniestock:
Maximal zulässige Höhe des Kniestockes (Maß von OK Fußboden Dachgeschoß bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand):

Parzelle 1 und 2: 1,00 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 zur freien Landschaft dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu 1 m Entfernung von der Baugrundstücksgrenze vorgenommen werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Gelände zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Bauweise wird festgesetzt als offene Bauweise. Es ist die Errichtung eines Doppelhauses zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden umschlossen von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken, zur talseitigen Ausgleichsfläche und zur öffentlichen Verkehrsfläche) sind vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachüberstände, Blumenfenster, Hauseingangspodeste und -treppen, Eingangsüberdachungen und Türvorbauten gem. § 6 Abs. 6 HBO zulässig. Weiterhin sind in zulässig

- Erker in der seitlichen Abstandsfläche, Breite max. 0,4 der zugehörigen Hauslänge, Tiefe max. 1,40 m, Höhe max. 1 zugehörige Geschoßhöhe + notwendige Höhe der Umwehrung für einen auf dem Erker angeordneten Balkon oder einer Terrasse.

- Erker in der talseitigen Abstandsfläche, Breite und Tiefe wie vor, Höhe max. 2 zugehörige Geschoßhöhen + notwendige Höhe der Umwehrung für einen auf dem Erker angeordneten Balkon oder einer Terrasse. Zweigeschossige Erker sind als Zwerchhäuser auszubilden.

Bauteile und Vorbauten sowie Erker in den Abstandsflächen sind nur erlaubt, sofern die ungehinderte Zugänglichkeit des Gebäudes gesichert ist, die angrenzende Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden und sie von den Grenzen des Baugrundstückes mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

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. Flächen sowie Maßnahmen 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 standortgerechte 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 pflanzende 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 bei Erhalt auf diese Quote 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.

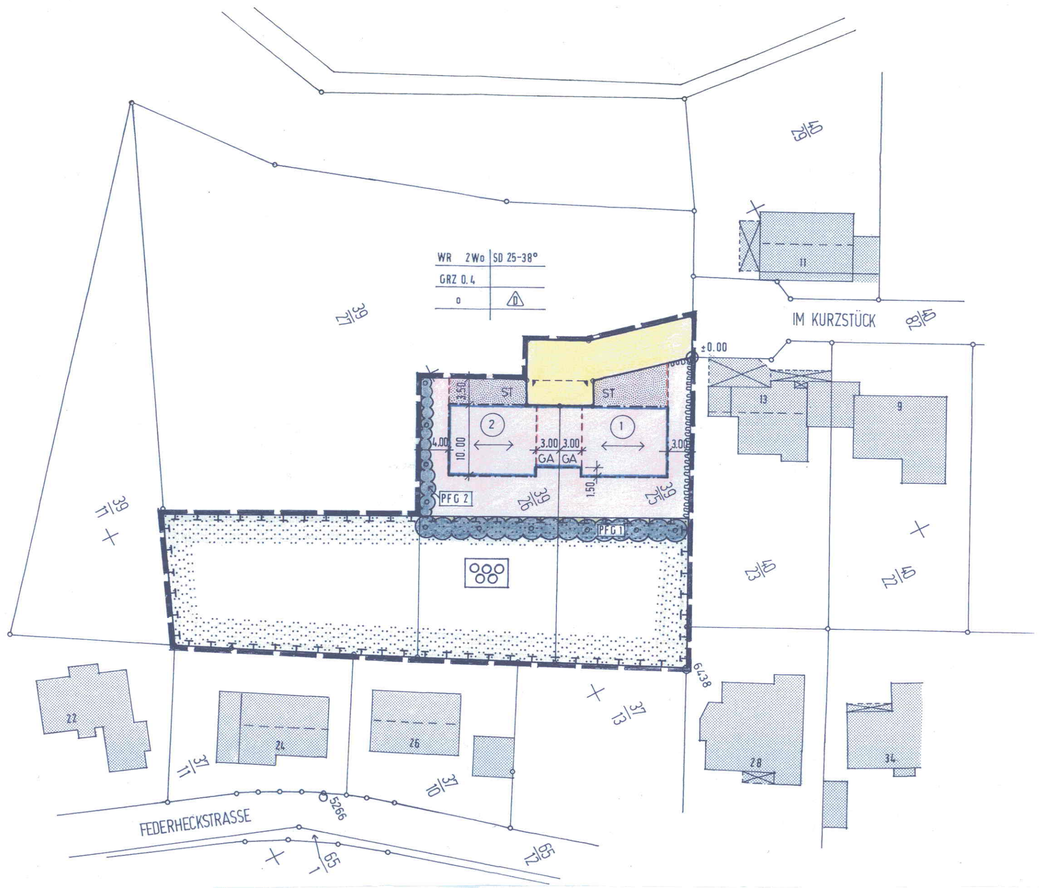
Zwerchhäuser:
Der Abstand zwischen OK First Zwerchhaus und OK First Hauptdach muß mindestens 1,00 m betragen. Die Breite des Zwerchhauses darf 0,4 der dazugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.

Garagen:
Werden die Garagen beider Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung (= gleiche Ausführung von: Traufhöhe, Firsthöhe, Höhe OKF, Höhe der Öffnungen, Dachform und Dachneigung) auszuführen.

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 tief wurzelnde 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 (§ 9 (1) 1. BauGB)

Reines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

Bezugspunkt, OK Belag Wendefläche + 0,00 m

2 Wo Je dargestellter Bauparzelle 2 Wohnungen zulässig

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2. BauGB)

Baugrenze

festgesetzte Hauptfirstrichtung

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

o offene Bauweise

D Bebauung mit Doppelhaus

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

festgesetzter Einfahrtsbereich zum Grundstück

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zweckbestimmung:

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

Flurstücksnummern

Parzellennummern der Baugrundstücke

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Zweckbestimmung:

GA Garage

ST Stellplatz mit Pergola, dauerhaft begrünt

vorhandene Bebauung (Bestandsdarstellung)

1. Änderung des Bebauungsplans

"Im Kurzstück-Süd"

Gemeinde Gorxheimertal, OT Unter-Flockenbach

Maßstab 1 : 500