

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 gehört eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB sowie ein Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB.

Planverfasser: Architekt und Planung
Dipl.-Ing. J. Wasel-Nielsen
Feuerbachstraße 5
60325 Frankfurt am Main

Aufstellungsvermerk und ortsübliche Bekanntmachung:

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 30. Jan. 1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Beschluß wurde am 19. Nov. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister [Signature]

Erörterungsvermerk:

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

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister [Signature]

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 23. Juni 1998 entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister [Signature]

Satzungsbeschlußvermerk:

Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 23. Juni 1998 als Satzung beschlossen.

Gorxheimertal, den 28. Juni 1999
Der Bürgermeister [Signature]

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 [Signature]

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

Gorxheimertal, den _____
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 52.2-6.1004/01-Unt. 12-9
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 (2) 1. BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) 1. Bau NVO)

0,4

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

Traufhöhe:
Zulässig ist eine Traufhöhe (Maß von OK Bezugspunkt bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitige Außenwand) von maximal 4,50 m.

Firsthöhe:
Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 8,5 m über OK Bezugspunkt.

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

Auf dem ausgewiesenen Baugrundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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)

Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück 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)

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 -strüchern. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind verbindlich. Auf dem 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

Die auf dem Flurstück 19/1 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche sind ausschließlich Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach ihrem Absterben zu ersetzen. Je 100 qm Wiesenfläche ist mindestens ein Obstbaum anzupflanzen.

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.

Planzeichen lt. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
SD 30-45° Satteldach mit 30 bis 45° Dachneigung zulässig
TH + 4,50 m Traufhöhe max. 4,50 m über Bezugspunkt
FH + 8,50 m Firsthöhe max. 8,50 m über Bezugspunkt
Bezugspunkt, OK Belag Weg + 0,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze
festgesetzte Hauptfirstrichtung

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
festgesetzter Einfahrtsbereich zum Grundstück

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
Frischwiese
Streuobstanbau

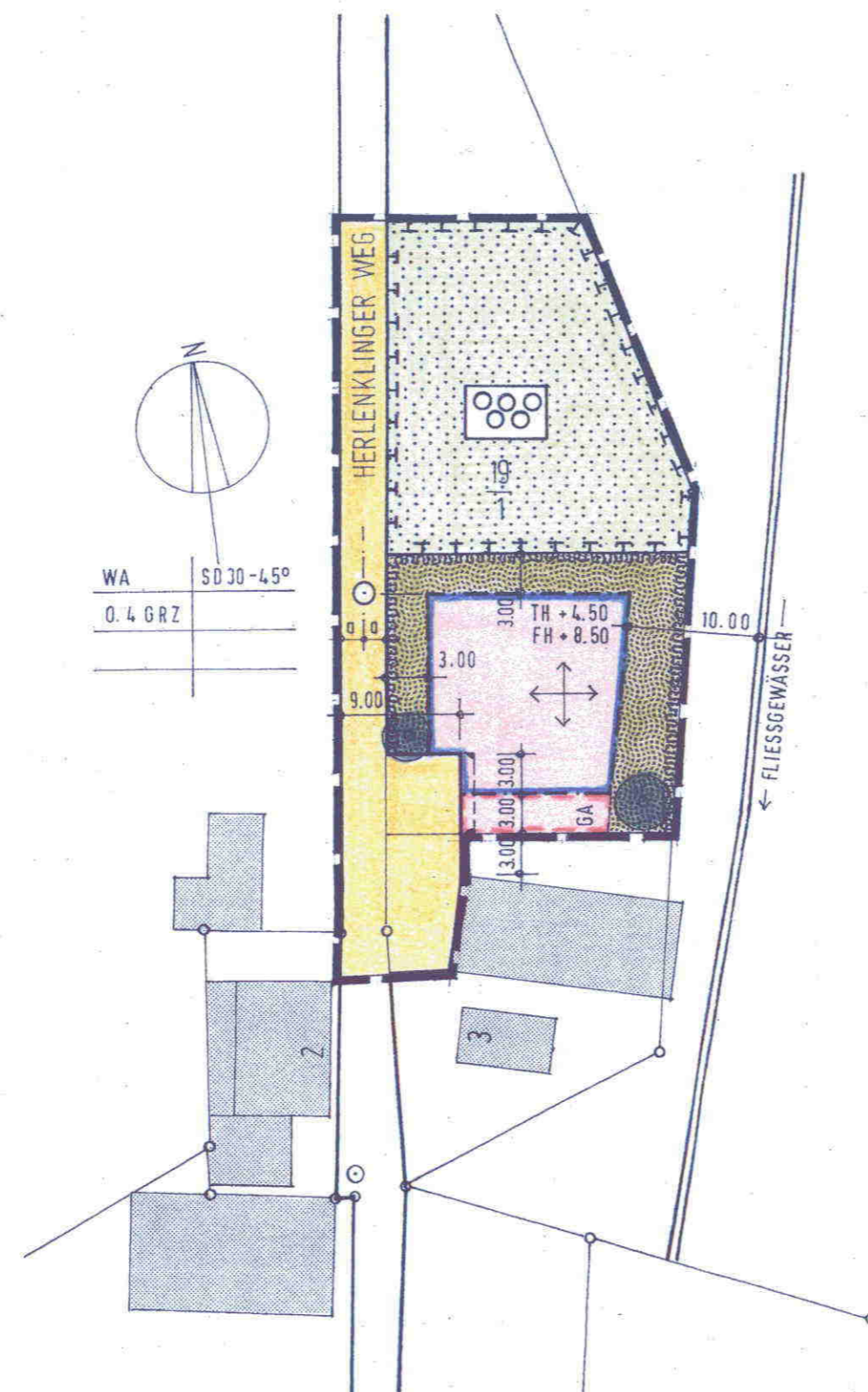
Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen:

Anpflanzung:
Bäume

Einfriedigungen:
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 Wurzelnwirkung zu schützen.



Hecke beschnitten (Hainbuche oder Liguster)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
vorhandene Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Stellplätzen bei Anordnung in der seitlichen Abstandsfläche

Bestandsdarstellungen:

vorhandene Bebauung
Fließgewässer

Bebauungsplan Nr.
"Herlenklinger Weg"
Gemeinde Gorxheimertal Gemarkung Unter-Flockenbach
Maßstab 1 : 500 Entwurf 21.09.1997