



Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1998 (BGBl. I, S. 2225) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1992 in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 69) als Satzung aufgestellt.

Wesentliche neue Grundlage ist das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (GBBl. I, S. 466), das unter anderem das Bundesnaturschutzrecht geändert. Der neue § 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes wird für alle verbindlich.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.).

Gestaltungsbefreiung werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87, Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 - 705) in der Planung berücksichtigt.

Grundwasserbeschaffungen werden gemäß § 4 Hessisches Naturwassergesetz vom 10.03.1990 (GVBl. I, S. 38 - 56) zulässig gestattet. Dies ist zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.1998 (GVBl. S. 253) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange werden gemäß Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 144-154) i. V. m. dem gem. Erlass des HM und des HMUULF vom 09.09.1983 berücksichtigt.

Luft § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Nachrichtliche Übernahme

Flurnummer z.B. Fl. 15
Flurstücknummer z.B. 97
Flurstückgrenzen vorhanden
Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.
- 145

TEIL A

Planzungsrechtliche Festsetzung

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und § 9 Abs. 4, 10 und 11 BauGB)
- Bezeichnung der Bereiche mit unterschiedlicher Art unterschiedlichen Misch oder unterschiedlicher Bauweise, z. B. A
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 9 BauVO)
- In den Planbezirken sind Ausnahmen der § 4 Abs. 3 BauVO nicht zulässig
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindergarten

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und § 9 Abs. 4 BauVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die in Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit Auslagen der Landesbauaufsicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwängen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgegeben

3.3 Grundflächenzahl (§ 9 BauVO z.B. GFZ 0,4)

3.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO z.B. GFZ 0,6)

4. Bauweise, Baugrenzen der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2 § 23 BauVO)

4.1 Bauweise

4.1.1 Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauVO)

4.1.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.1.3 nur Doppelhäuser zulässig

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauVO)

5.1 Maximale straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse

5.1.1 Die maximal zulässige straßenseitige Höhenlage der Erdgeschosse bei einem ebenem Gelände und einer Geländehöhe von 0,60 m entspricht der maximalen zulässigen sichtbaren Bauhöhe

5.1.2 Die Höhenlage wird wie folgt gemessen: OK Gelände bis OK Erdgeschoss

5.2 Maximale Drehpfeilhöhe

5.2.1 Die maximal zulässige Drehpfeilhöhe beträgt 0,60 m

5.2.2 Die Drehpfeile wird wie folgt gemessen: OK Dachhaut mit Außenkarre Fassade

5.3 Maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe

5.3.1 Die maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe beträgt 7,40 m

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauVO)

6.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauVO)

6.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.2.1 Die baulichnutzbare Fläche der Anlagen (Hauptbauteile) ist innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt

6.2.2 Die Hauptnutzung entspricht der Ausnutzung der Baukörperlänge- oder querseitige

6.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (ohne rechtliche Bindung)

7. Flächen für Steilplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauVO)

7.1 Die Drehpfeile wird wie folgt gemessen: OK Dachhaut bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkarre Fassade

7.2 Maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe

7.3.1 Die maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe beträgt 7,40 m

7.3.2 Die maximal zulässige straßenseitige Traufhöhe beträgt 7,40 m

7.4 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.5 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.5.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.6 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.6.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.7 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.7.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.8 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.8.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.9 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.9.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.10 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.10.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.11 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.11.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.12 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.12.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.13 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.13.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.14 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.14.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.15 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.15.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.16 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.16.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.17 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.17.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.18 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.18.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.19 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.19.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.20 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.20.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.21 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.21.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.22 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.22.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.23 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.23.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.24 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.24.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.25 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.25.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.26 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.26.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.27 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.27.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.28 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.28.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.29 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.29.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.30 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.30.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.31 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.31.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.32 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.32.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.33 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.33.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.34 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.34.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.35 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.35.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.36 Maximal zulässige Gebäudehöhe

7.36.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,40 m

7.37 Maximal zulässige Gebäudehöhe</