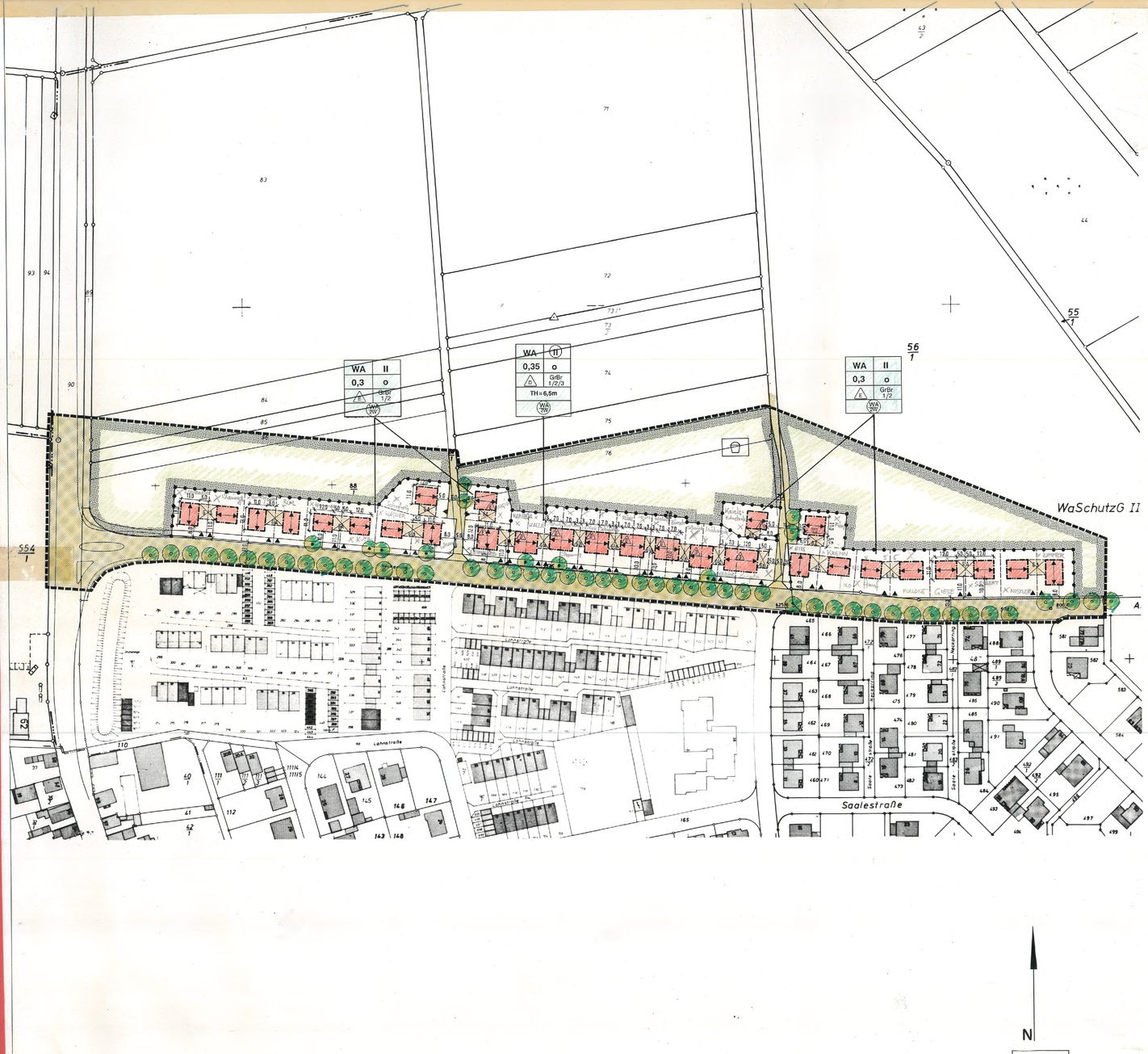

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990.
Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.
Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990.
Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 19.09.1980.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

WA 2W – Nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB + § 16 (3) BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 (3) BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (3) BauNVO)

z.B. GRZ = 0,3 – Grundflächenzahl GRZ (§ 19 + § 16 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19(4) BauNVO ist für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

TH=6,5m – Straßenseitige Traufhöhe in Meter , zwingend (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe der Gebäude ist definiert durch den Schnittpunkt von aufgehender Außenwand und der Dachhaut. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der straßenseitigen Traufhöhe gilt die nächstgelege, im Bebauungsplan gekennzeichnete Bezugshöhe auf der Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche Neckarring.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit öffentlichen Flächen zusammenfallen.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o – Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E – Nur Einzelhäuser zulässig

D – Nur Doppelhäuser zulässig

Die vorgeschriebenen Grundstücksbreiten parallel zum Neckarring betragen:

GrBr1 – bei Grundstücken mit giebelständigen Einzelgebäuden 18,0 m

GrBr2 – bei Grundstücken mit traufständigen Einzelgebäuden 20,0 m

GrBr3 – bei Grundstücken mit traufständigen Doppelhäusern 10,0 m

- Für die Eckgrundstücke an den Einmündungen der beiden Feldwege sowie für die Grundstücke am westlichen , östlichen und nördlichen Bebauungsende sind andere Grundstückbreiten zulässig.

Hauptfirstrichtung

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, die

von Baulinien und / oder (§ 23 (2) BauNVO)

von Baugrenzen gebildet werden. (§ 23 (3) BauNVO)

Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahme: Garagen dürfen zusätzlich in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Garten- und Gerätehütten mit einer Grundfläche von max. 8 qm sind auch außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Fläche zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB + § 12 u. 14 BauNVO)

Ga – Flächen für Garagen

Grundstückszufahrten mit max. 5,0 m zulässigerer Breite.

Garagen, und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Garagen dürfen nicht unter Erdgleiche errichtet werden.
Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, so sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Stellplätze im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Ausnahme im Einfahrtsbereich zu Garagen mit einer max. 5,0 m Breite.

Kreisstadt Groß-Gerau — Stadtteil Dornheim

BEBAUUNGSPLAN "NECKARRING"

TEILPLAN 1

mit integriertem Landschaftsplan und Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- kombinierter Rad- und Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB
Zu erhaltende Bäume

Neu anzupflanzende Bäume

Ausgefallene Bäume sind durch neue mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,8 m bis OK Rohdecke über KG.
Als Bezugspunkt gilt die dem Baugrundstück nächstgelegene Höhenangabe der Fahrbahnmitte über N.N.
Hinweis:
Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude verbindlich anzugeben. Außerdem ist der geplante Geländeverlauf um das zu errichtende Gebäude durch Höhenangaben verbindlich einzutragen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB + § 118 (4) HBO)

1. Dächer

Nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Bei 2-geschossigen Gebäuden beträgt die vorgeschriebene Dachneigung 30°.

Bei 1 -geschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung mindestens 30° und höchstens 45°.

Für die Dacheindeckung der Doppelhäuser sind rote Farbtöne vorzusehen.
Die Dachformen (Dachneigung und Dachmaterial) von Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen müssen den Dachformen des Hauptgebäudes entsprechen. An sonsten sind Garagen und untergeordnete Gebäudeteile nur als begrünte Dächer zulässig.

Andere Dachmaterialien wie z.B. Glasdächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind ausnahmsweise zulässig.

Der vorgeschriebene Traufüberstand beträgt mindestens 30 cm und höchstens 50 cm. Bei den Doppelhäusern wird er einheitlich auf 50 cm festgelegt.

Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Traufläge des Hauptdaches überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zu halten. Die Schnittfläche von Dachgauben und Zwerchhäusern mit dem Hauptdach muß mind. 0,5 m tiefer als die Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Dachgauben bei Doppelhäusern sind nicht zulässig.

Drempel sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig.

Drempel sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Drempeldefinition: Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenwand zwischen den Schnittpunkten mit der OK über EG und der Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) gemessen.

2. Sockel, Einfriedungen

Massive Sockel bis 0,50 m über Straßenniveau sind zulässig, die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,00 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich sowohl zum Nachbarn als auch straßenseitig sind nur Hecken und/ oder Lattenzäune zulässig; massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Maschendraht ist nur in Verbindung mit Heckenbepflanzung zulässig.

Bei Eckgrundstücken darf die Höhe der Bepflanzung in einem gleichschenkligen Dreieck, dessen Schenkellänge 10,0 m gemessen vom Schnittpunkt (S) der Begrenzungslinien der Verkehrsflächen beträgt, nicht mehr als 1,2 m über der Verkehrsfläche betragen. Dadurch soll die Übersichtlichkeit an den Straßenkreuzungen und -einmündungen gewahrt bleiben.

3. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht hauswirtschaftlichen Zwecken dienen, oder als Stellplätze erforderlich sind.

Die als hauswirtschaftliche, Arbeits- und Stellplatzflächen genutzten Grundstücksteile sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit versickerungsfähigen Materialien (Pflaster, Kies) zu befestigen. Geschlossene Beton- und Bitumenbefestigungen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

Vorhandene Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bezugshöhen über N.N. für Traufhöhen und Sockelhöhen

Die Grundwasseroberfläche kann unter natürlichen Bedingungen auf ca. 1 - 2 Meter unter Flur ansteigen, ist aber durch Grundwasserentnahme beeinflußt. Die Erfahrungen aus der anschließenden Bebauung soll bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Der Planbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone III A.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 7.5.91 gem. § 2 (1) S. 1 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.9.91 gem. § 2 (1) S. 2 BauGB veröffentlicht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB wurde auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.5.92 gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Ort und Dauer der Auslegung sind am 25.6.92 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 6.7.92 bis 6.8.92 öffentlich ausgelegen.

Über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.2.93 entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.2.93 gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 (2) S. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetz dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt.

Bürgermeister

Vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am genehmigt.

Genehmigt
mit Vfg. vom 20. Sept. 1993
Az.: IV/34.61d 04/01 – Dornheim 13
Darmstadt, den 28. Sept. 1993
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Der Regierungspräsident in Darmstadt

Bürgermeister

2. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN