

FESTSETZUNGEN FÜR DAS ERWEITERUNGSGEBIET

WA	I+ID
0,4	0,6
	SD
	30°-40°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

FESTSETZUNGEN FÜR DAS PLANGEBIET

WA	II
0,4	0,8
o	SD-WD
	30°

LEGENDE DER PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- bestehende bzw. geplante Grundstücksgrenzen
- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze
- eingeschossige Bauweise und ein ausgebautes Dachgeschoß
- Baugrenze
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Fläche für Aufschüttung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- zulässige Dachformen (Satteldach, Walmdach)
- zulässige Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET

- Sichtwinkel : Innerhalb des Sichtwinkels (Sichtdreieck) dürfen Anpflanzungen in Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Einzäunung darf die Sicht nicht behindern. Die straßenseitige Einfriedigung darf nicht durch Türen oder Tore unterbrochen werden.
- Art der baulichen Nutzung : "Allgemeines Wohngebiet" -WA- im Sinne des § 4 BauNVO. Die in § 4, Abs. 3 geplanten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bauweise : Für das Baugebiet wird offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- Kniestöcke : Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen von OK. Decke bis OK. Pfette, zulässig.
- Dachform, Dachaufbauten, Dachneigungen : Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht gestattet. Die Dachneigung wird allgemein auf 30 Grad festgesetzt, wobei eine Abweichung von 5 Grad nach oben oder unten zulässig ist.
- Einfriedigungen : Alle Grundstücke sind straßenseitig einzufriedigen. Die Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,00 m, die Sockelhöhe nicht höher als 30 cm, gemessen von der Gehweg-Oberkante, sein.
- Garagen : Garagen sind 5,00 m hinter der Straßengrenze zu errichten.
- Grundstücksgrößen : Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ERWEITERUNGSGEBIET

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird bei 0,4 festgesetzt, die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) bei 0,6. Die Gebäude sind eingeschossig zu errichten, wobei die Möglichkeit besteht, das Dach im Rahmen der zulässigen GFZ und der Vorschriften der LBauO als Geschoß auszubauen.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Für das Erweiterungsgebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als "offene Bauweise" festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.
  - Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BBauG)
    - Entlang der Plangebietsgrenze im Westen ist eine frei wachsende und geschlossene Baum- und Strauchpflanzung als Übergang zur freien Landschaft, sowie zur Verbesserung des Landschaftsbildes anzulegen und zu erhalten. Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden, die aus folgender Liste auszuwählen sind:  
 Bäume:  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Alnus incana - Grauerle  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rosa carina - Hundsrose  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
    - Zusätzlich soll auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum gepflanzt und erhalten werden. Die oben angeführten Arten sollen bevorzugt verwendet werden, darüber hinaus können aber auch Apfel-, Kirschen- oder Birnenarten verwendet werden.
    - Zum Schutz gegen Lärm und Staub wird an der nördlichen Grenze des Gebietes ein Wall aufgeschüttet. Die Herstellung und die entsprechende Bepflanzung des Walls erfolgt durch die Ortsgemeinde.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 123 LBauO)
  - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) Dachform, Firstrichtung, Dachneigung Im Erweiterungsgebiet sind nur Satteldächer zulässig, die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der Eintragung im Plan. Die Dachneigung soll zwischen 30° und 40° (alte Teilung) betragen.
  - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 07.04.87
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 22.05.87
- Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 16.07.87 - 31.07.87
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von: 11.05.87  
bis: 26.06.87
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14.07.87
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 14.07.87
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 27.07.87
- Berichterstattung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28.07.87
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 

1. Auslegung	2. Auslegung
von: 14.08.87	./.
bis: 14.09.87	./.
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 

1. Auslegung	2. Auslegung
./.	./.
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 

1. Auslegung	2. Auslegung
./.	./.
- Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB 15.09.87
- Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
- Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB 07.01.88



**GENEHMIGT**  
mit Verfügung vom 1.5. DEZ. 1987  
Az.: 610-13/63-05/Genr. 10/KL

Im Auftrag  
*Eidma*  
(Eichner)  
Regierungsrat

den  
*Bau*  
ORTSBÜRGERMEISTER

ANMERKUNGEN:

Die Abkürzung BBauG (Bundesbaugesetz) ist durch die Abkürzung BauGB (Baugesetzbuch) zu ersetzen, da seit 1.07.87 das Baugesetzbuch in Kraft getreten ist. Der § 123 der alten LBauO entspricht dem § 86 der am 1.07.87 in Kraft getretenen neuen LBauO (Landesbauordnung).

2. Ausfertigung Amtsplan

	<b>ORTSGEMEINDE GEROLSHEIM</b>	
<b>VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND</b>		
Bebauungsplan "Nördlich der Ziegelhütte, Erweiterungsbau I"		
	M. 1 : 1 000	
Für die Planung <i>Brau</i> Brau Dipl.-Ing.	Für die Ortsgemeinde <i>Brau</i> Buch, Ortsbürgermeister	

