

A.) GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 22.04.1993).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 22.04.1993.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenvorordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Hessische Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
- Hessische Garagenverordnung (GaVO) vom 16.11.1995.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) vom 19.09.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 und Gesetz zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994.

B.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 0,2** Grundflächenzahl GRZ (§16 BauNVO)
- 0,3** Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen (sowohl Straßenausbau als auch Wasser und Kanal sind bereits vorhanden)
- privater Erschließungsweg jeweils zur Erschließung von 2 Grundstücken

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

- vorhandene Stromversorgungskabel
- Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung: freiwachsende Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER

- Grundstücksgrenzen, vorhandene Grenzsteine und Flurstücksnummern
- Maßzahlen
- Nutzungsschablone
- Baugebiet
- Grundflächenzahl Bauweise
- Geschosflächenzahl Einzelhäuser

B.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) SOWIE DIE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

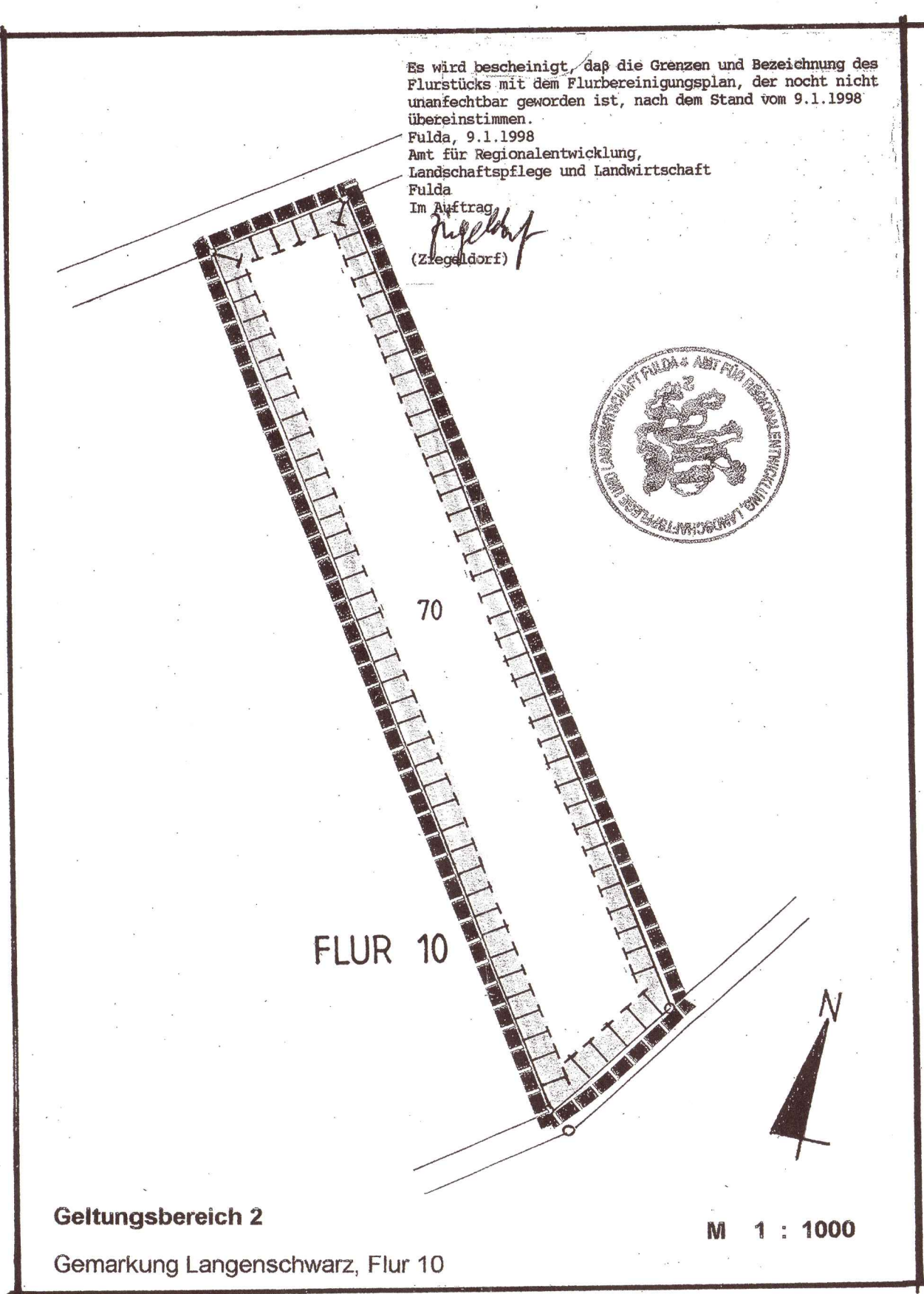
1.1 Bauweise	Baugebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	nur Einzelhäuser zulässig	max. Traufhöhe Talseite/ Bergseite	max. Firsthöhe
WA	0	0,2	0,3	E	5,00 m / 3,50 m	8,50 m	

1.2 Traufhöhen

Die max. Traufhöhe beträgt bergseitig 3,50 m, talseitig 5,00 m. Die Traufhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

1.3 Firsthöhen

Die max. Firsthöhe beträgt 8,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen ab mittlerem Geländeschnitt.



1.4 Ausbau des Dachgeschosses

Sofern ein Dachgeschoß als Vollgeschoß nach der HBO anzurechnen ist, ist dies zulässig, sofern die festgesetzte Geschoß- und Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

1.5 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die überbaubare Fläche ist so dargestellt, daß im Hangbereich Garagen entstehen können. Sie können in den Hang eingegraben werden. Die Breite der Garagen beträgt pro Grundstück max. 5,00 m. Die Grundstückseinfahrt beträgt 8,00 m für zusammenliegende Grundstücke und 4,50 m für Einzelgrundstücke.

Pro Grundstück darf max. 1 Garage entstehen mit max. 1 Garagator in einer max. Breite von 4,51 m. Der Bau von Doppelgaragen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist möglich. Die Garagen dürfen auch als Flachdachkonstruktion entstehen, um sie als Terrassen nutzen zu können.

2. BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB)

2.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 600 m².

3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)