

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Das Baugebiet WR 1 bis WR 4 werden als stilles Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 9 BauNVO.

2.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, § 9 (2) BauGB
 In den Baugebieten WR 1 bis WR 4 ist die innerhalb der Gebäudezeilen und Doppelreihen sowie in der Höhe der Oberkante Fertigfußböden im Erdgeschoss zu erhaltende bzw. wieder herzustellende Höhenlage festzusetzen.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

3.1 Gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten nach der Grundflächenzahl GRZ und der Wandhöhe (Traufhöhe) Maße festgesetzt:

| Gebiet | GRZ | Überschreibung nach § 19 (4) BauNVO | Wandhöhe (Traufhöhe) |
|--------|------|-------------------------------------|----------------------|
| WR 1 | 0,35 | 30 v. Hundert | 5,80 m |
| WR 2 | 0,35 | 50 v. Hundert | 5,80 m |
| WR 3 | 0,35 | 30 v. Hundert | 5,80 m |
| WR 4 | 0,35 | 30 v. Hundert | 5,80 - 7,00 m |

3.2 den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 beträgt die Wandhöhe (Traufhöhe) zwingend 5,80 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußböden im Erdgeschoss. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachtrauf.

3.3 Im reinen Wohngebiet WR 4 beträgt die zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) 5,80 m bis 7,00 m. Unterer Bezugspunkt ist das Höhenniveau der Erschließungsstraße (Gleiwitzer Straße). Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachtrauf.

3.4 In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 ist eine stichweises 9,00 m tiefe eingeschossige Anbauzone festgesetzt. Für Außenwände wird hier eine Wandhöhe von maximal 2,70 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußböden im Erdgeschoss. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachtrauf oder der obere Abschluss der Wand.

4.0 ANZAHL DER WOHNUNGEN, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Im reinen Wohngebiet WR 4 sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.0 BAUWEISE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Im Plangebiet werden folgende Bauweisen festgesetzt:

- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, nur Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, nur Doppel- u. Reihenhäuser zulässig
- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, nur Reihenhäuser zulässig
- geschlossene Bauweise, § 22 (3) BauNVO

6.0 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstückskellern sind mit ihrer Hauptfächrichtung gemäß Pläneintrag zu errichten.

7.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

1.0 DACHFORM UND -NEIGUNG
 Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung im Gebiet WR 1 beträgt 30° - 40°, in den Gebieten WR 2, WR 3 und WR 4 beträgt sie 30° - 35°. Dies gilt nicht für Anbauten in der Erweiterungzone.

2.0 BALKONE UND DACHTERRASSEN
 In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sind Balkone und Dachterrassen nur in der Höhe der Dachtrauf zulässig. In den Gebieten WR 2 und WR 3 sind Balkone und Dachterrassen zulässig. Überdachungen von Balkonen und Dachterrassen sind unzulässig.

3.0 DACHGAUBEN
 Dachgauben sind nur als Satteldachgauben zulässig. Die zulässige Breite einer Gaube beträgt mindestens 40% und höchstens 25% der Breite der jeweiligen Gebäudeseite.

4.0 DACHÜBERSTÄNDE
 Dachüberstände sind an der Traufe bis zu einer Tiefe von 0,50 Meter und am Ortsgang bis zu einer Tiefe von 0,20 Meter zulässig.

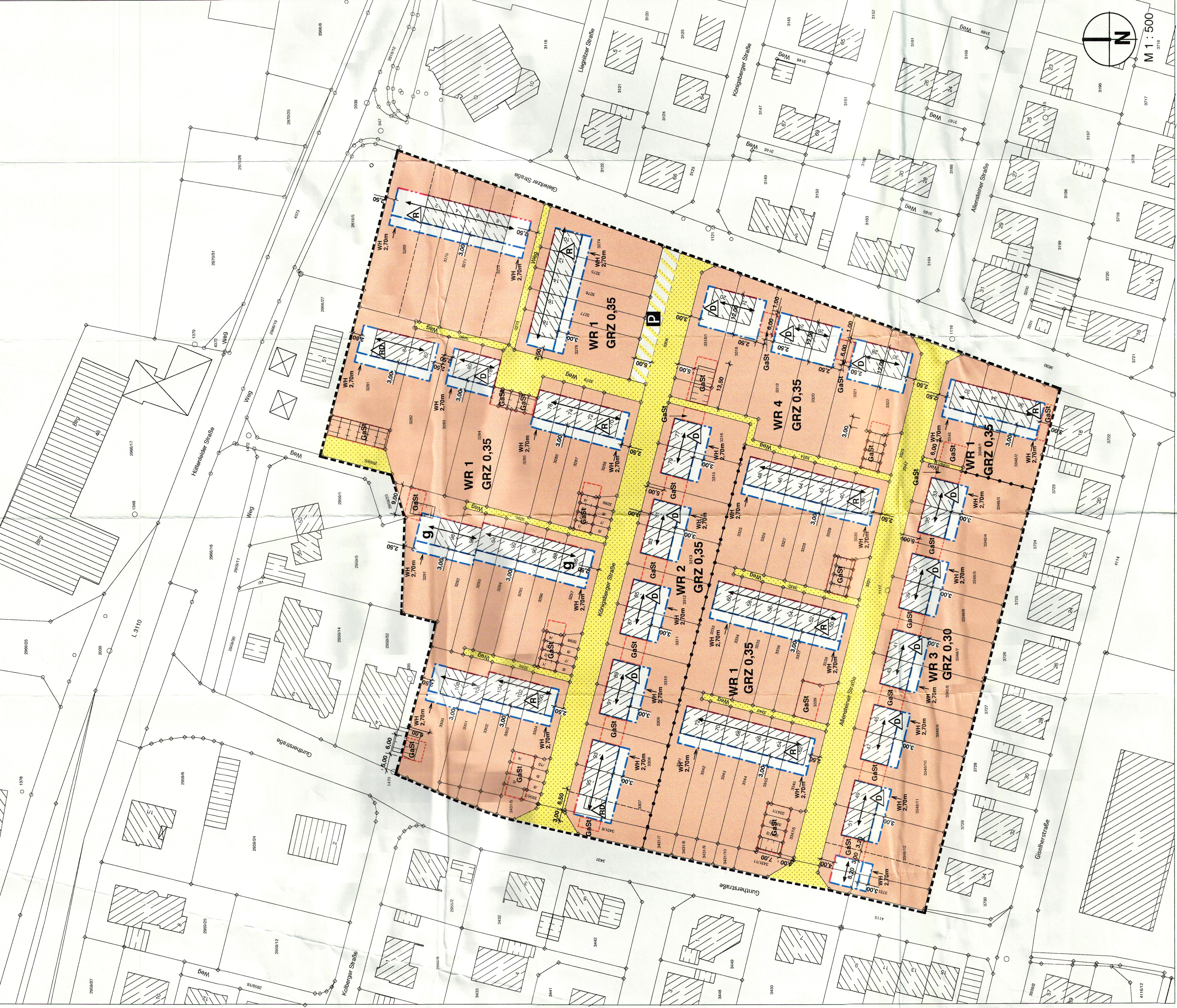
5.0 EINFRIEDRUNGEN
 Einfriedungen sind nur aus Zäunen / Hecken zulässig. Im Vorgartenbereich darf ihre Höhe maximal 0,80 m betragen. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Einfriedungshöhe ist das vorhandene natürliche Geländeiveau.

6.0 ABWEICHUNG VON DEN FESTSETZUNGEN
 Abweichend davon sind innerhalb der eingeschlossenen Anbauzone sowie bis zu einer Entfernung von 3,00 m hinter diese Zone Einriedungen auch als Mauer sowie bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Unterer Bezugspunkt hier ist die Oberkante Fertigfußböden im Erdgeschoss.

7.0 RAUMHÖHEN
 Raumböden und Dachterrassen sind stichweises bis zu einer Tiefe von 1,70 Metern hinter die rückwärtige Baugrenze des Obergeschosses sowie mit einer maximalen Höhe von 1,70 m über Oberkante Fußboden, Obergeschoss zulässig.

D: HINWEISE

--- Vorschlag für die Aufteilung der Grundstücke (keine Festsetzung)
 - Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die Geltungsbereiche der beiden bestehenden Bebauungspläne "Untere Gänsweide" vom 10.10.1982 und "Untere Gänsweide, südlich" vom 28.02.1995. Diese beiden Bebauungspläne wurden 2003 ersetzt und durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan "Untere Gänsweide 2003" ersetzt.



Verkehrflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche

Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmilieus
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB

Überbaubare Grundstückskellern, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Baulinie, § 23 (2) BauNVO
 Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, hier: nur Reihenhäuser zulässig
 Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, hier: nur Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO, hier: nur Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Geschlossene Bauweise, § 22 (3) BauNVO

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Einfrieden, § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 hier: Flächen für Garagen + Stellplätze
 Gst

A: FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG
 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Feines Wohngebiet, § 9 BauNVO
 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
 Wandhöhe, § 18 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Hauptfächrichtung des Daches

VERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat hat am 17.06.2004 den Aufstellungsbeschluss erlassen. Ortsübliche Bekanntheit dieses Beschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 16.02.2001.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung gem. § 3 (1) BauGB am 03.07.2001.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE
 Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 12.02.2003 die Planung gebilligt und die Auslegung begonnen. Der Gemeinderat hat am 15.12.2003 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 16.07.2003 bis 16.07.2003 gem. § 3 (2) BauGB aus. Zeitgleichige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2003.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

ERNEUTE OFFENLAGE
 Erneute Offenlage gemäß § 3 (3) BauGB nach Planänderung vom 29.03.2004 - 30.04.2004.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

SATZUNG
 Der Gemeinderat hat am 17.06.2004 über die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen entschieden und den Satzungsbeschluss gefasst.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

INKRAFTTRETEN
 Inkrafttreten durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 28.06.2004.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

VERFAHREN ZUM SATZUNGSERFASS DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat hat am 15.12.2003 die öffentliche Auslegung des Satzungserlasses der Ortsüblichkeit dieses Beschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 16.02.2001.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

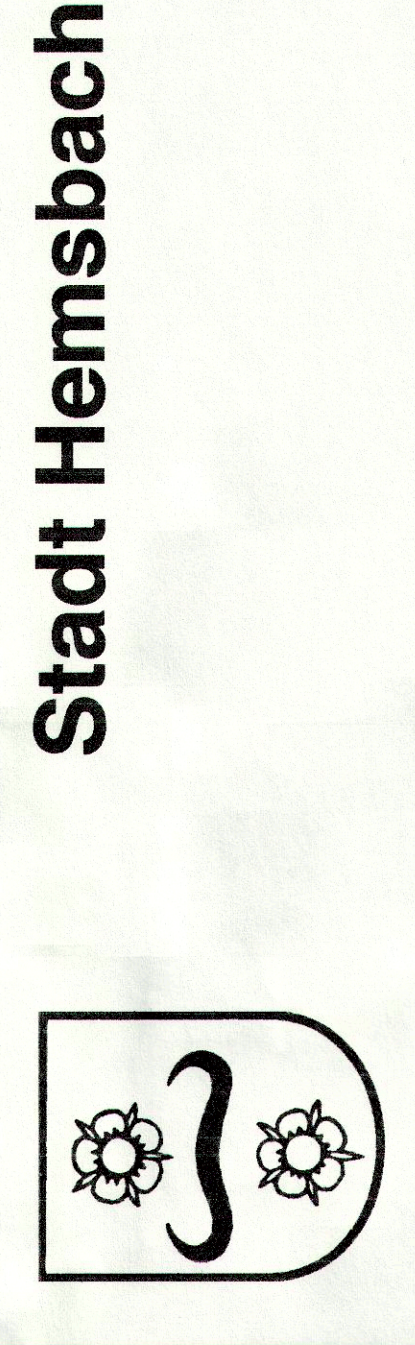
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Gemeinderat hat am 12.02.2003 die öffentliche Auslegung des Satzungserlasses der Ortsüblichkeit dieses Beschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 16.02.2001.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

SATZUNG
 Der Gemeinderat hat am 17.06.2004 über die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen entschieden und den Satzungsbeschluss gefasst.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

INKRAFTTRETEN
 Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 28.06.2004.
 Hemsbach, den 17.06.2004
 Bürgermeister
 Valter

RECHTSGRUNDLAGEN

Bausatzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I, S. 214), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 190), § 127, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
 Platzsatzverordnung (PlatzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 1995 (GBl. S. 617)



Bebauungsplan "Untere Gänsweide 2003"

Aufhebung der Bebauungspläne "Untere Gänsweide" und "Untere Gänsweide, südlich" und
 und
 Neuaufstellung des Bebauungsplans "Untere Gänsweide 2003" und
 Satzung zu örtlichen Bauvorschriften

Bearbeitung:
 Maßstab: 1:500
 Bearbeiter: JBU/HB
 Datum: 15.05.2003
 04.05.2004
 24.05.2004

Echler + Schauss + Partner
 Architekten und Stadtplaner
 Erbsacker Straße 4
 66283 Darmstadt
 Tel. 06151-17980