



PLANFESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBL. I, S. 127)

1
allgemeines Wohngebiet, max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,5, offene Bauweise - nur Einzelhäuser, Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschosfußboden) max. 0,75 m und min. 0,5 m über Straßenniveau, Traufwandhöhe max. 5,60 m (gemessen zwischen Oberkante Sockel und dem Dachanschnitt an der Außenwand), Garagen oder Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
TRAUFE 5,60

2
allgemeines Wohngebiet, max. 1 Vollgeschos, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, besondere Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung im Westen - nur Einzelhäuser, Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschosfußboden) max. 0,75 m und min. 0,5 m über Straßenniveau, Traufwandhöhe max. 5,60 m (gemessen zwischen Oberkante Sockel und dem Dachanschnitt an der Außenwand), Garagen oder Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
TRAUFE 3,90

3
allgemeines Wohngebiet, max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, offene Bauweise - nur Einzelhäuser, Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschosfußboden) max. 0,75 m und min. 0,5 m über Straßenniveau, Traufwandhöhe max. 5,60 m (gemessen zwischen Oberkante Sockel und dem Dachanschnitt an der Außenwand), Garagen oder Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
TRAUFE 5,60

4
allgemeines Wohngebiet, max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden, max. 1 Vollgeschos, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, besondere Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung im Westen - nur Einzelhäuser, Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschosfußboden) max. 0,75 m und min. 0,5 m über Straßenniveau, Traufwandhöhe max. 3,90 m (gemessen zwischen Oberkante Straße und dem Dachanschnitt an der Außenwand).
TRAUFE 3,90

5
allgemeines Wohngebiet, max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden, max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6, offene Bauweise - nur Einzelhäuser, Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschosfußboden) max. 0,75 m und min. 0,5 m über Straßenniveau, Traufwandhöhe max. 5,60 m (gemessen zwischen Oberkante Sockel und dem Dachanschnitt an der Außenwand), Garagen oder Stellplätze sind an der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
TRAUFE 5,60

6
allgemeines Wohngebiet, max. 1 Vollgeschos, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, offene Bauweise nur Einzelhäuser, Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschosfußboden) max. 0,75 m und min. 0,5 m über Straßenniveau, Traufwandhöhe max. 5,60 m (gemessen zwischen Oberkante Sockel und dem Dachanschnitt an der Außenwand), Garagen oder Stellplätze sind an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
TRAUFE 5,60

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL | GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BAUWEISE | TRAUFHÖHE

6 1
WA
II
0
a
b

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Nutzungsschablone
Gebietekennziffer
allgemeines Wohngebiet
offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
besondere Bauweise
Baugrenze - Vortretende Gebäudeteile (Bauseingänge, Erker etc.) sind bis 1 m Tiefe über die Baugrenze bei max. 50 % der Gebäudefront möglich.
überbaubare Grundstücksfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flächen für Garagen
Flächen für Stellplätze
Öffentliche Verkehrsfläche, Ausbau verkehrsberuhigt
Flächen für das Parken
Straßenbegrenzungslinie
Trafostation geplant
Abwasser
Wasserversorgung

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 4 HmNTG und § 8 a HmNTG

Öffentliche Grünfläche hier: Straßenbegleit-/Verkehrsgrün Anlage von ca. 20 cm hoch gefähten Pflanzrabatten ca. 2 m breit - zur Minderung des Verkehrsflusses wechselseitig angelegt - mit Baumstandorten und bodendeckender, staudenspezifischer Unterpflanzung in Arten wie z. B.:
Potentilla Fruticosa "Goldteppich" (Fingerkraut),
Cotoneaster Micro "Cochleatus" (Felsenmispel),
Mahonia Aquifolium "Apollo" (Mahonie),
Spiraea Japonica "Little Princess" (Niedr. Spiree),
Rosa "The Fairy" (Bodendeckrose)

anzupflanzende Bäume innerhalb des Straßenraumes in den Pflanzrabatten als Hochstämmle mit min. 18-20 cm Stammumfang standortgerechter Arten wie z. B.:
Pyrus Callieriana - Stadtbirne
Corylus Colurna - Baumhasel
Sorbus Aucuparia - Hübenecke
Sorbus Aria - Mehlbeere

A) Vorgartenzonen sind als Rasen- oder Ziergartenflächen zu gestalten (keine Nutzgartenbereiche).
Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, daß die Pflanzungen der öffentlichen Grünflächen in ihrem Wuchs und Gedeihen nicht negativ beeinträchtigt werden.
B) Sonstige Gartenzonen können als Wohn- oder Nutzgärten angelegt werden.
C) Bei der Gestaltung der Gärten sind bodenständige Gehölzarten gegenüber exotischen Exemplaren wie auch Koniferen vorzuziehen.
D) Die in der Satzung nach § 118 (1) HmNTG beschriebenen Sichtschutzwände sind mit min. 2 Stk. Kletterpflanzen nachfolgend vorgesehener Arten zu bepflanzen:
Clematis (Waldrabe)
Hedera Helix (Efeu)
Parthenocissus Tric. (Wildwein)
Hydrangea Petiolaris (Kletterhortensie)

E) Die Versiegelung nicht überbaubarer Gartenflächen durch Terrassen usw. darf 20 % der überbaubaren Gesamtfläche nicht überschreiten.
anzupflanzende Bäume 2. Ordnung innerhalb privater Gartenzonen als Hoch- oder Halbstamm mit min. 14-16 cm Stammumfang in Arten wie z. B.:
Ebereschen (Sorbus in Arten)
Feldahorn (Acer Campestre)
Nußbaum (Juglans Regia)
oder auch Obstbäume wie Kirsche, Apfel, Birne

zu erhaltende Laubbäume - in privaten Gartenzonen sowie nach Neuparzellierung der Anliegerstraße in den öffentlichen Straßenraum fallend - zu erhalten und im Bestand zu schützen
Ju = Juglans Regia (Walnuß)
B = Betula Pendula (Sandbirke)
Ki = Kirschbaum
A = Apfelbaum
Bl = Birnbaum

vorh. Koniferenpflanzung (Douglasien, ca. 8 m hoch) als Grünkliese in Bestand zu erhalten
Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Bei der Verwendung zur Gartenbewässerung dient es der Grundwasserneubildung. Eine Versickerung kann nach den Vorschriften des HmNTG zugelassen werden.
Eine entsprechende Fassadenbegrünung wird zugelassen, um die wärmspeichernde Wirkung der Bebauung abzumildern und somit zusätzlich günstig auf das Lokalklima einzuwirken.

ZEICHNERISCHE HINWEISE
vorhandene Obstbäume innerhalb privater Gartenzonen, die infolge zukünftiger Bebauung entfallen
Ki = Kirschbaum
A = Apfelbaum
geschnittene Lebensbaumhecke (Thuya) hier: ca. 2,0 - 2,50 m hoch
vorh. Strauchpflanzung über 4 m Wuchshöhe

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
Gemäß § 118 (1), 1, 3 und 6 der HmNTG in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I, S. 476) i.V.m. § 9 (4) BauGB

Dachformen
Für die Gebiete der Kennziffern 1, 3, 4, 5 und 6 gilt das Satteldach als verbindliche Dachform. Im Gebiet der Kennziffer 2 ist außer dem Satteldach auch das versetzte Pultdach zulässig.

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 40°.

Dachaufbauten / Dachneigungen
Dachaufbauten sind zulässig bei einer Mindestneigung ab 32°. Sie sind als Schleppgauben oder stehende Gauben (als Satteldach- oder Dreiecksgauben) auszuführen. Dabei beträgt der vertikal gemessene Mindestabstand vom First 0,5 m, von der Traufe 0,9 m und seitlich vom Ortsgang 1,25 m.
Die max. Breite der Gauben beträgt bei:
- Schleppgauben 50 % der Länge der Dachfläche,
- Satteldachgauben 2,5 m,
- Dreiecksgauben 1,0 m.
Ein Dachneigung ist bis zu einer Breite von 2,5 m je Dachfläche zulässig. Er darf max. 0,6 m unter First, vertikal gemessen, einschneiden (Alternative zur Gaube).

Dachüberstände
Im Gebiet der Kennziffer 2 darf der Dachüberstand am Ortsgang zum Nachbarn max. 0,5 m betragen.
Im Gebiet der Kennziffer 4 darf der Dachüberstand an der Traufe zum Nachbarn max. 0,5 m betragen.

Dacheindeckung
Geneigte Dächer sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Einfriedigungen
Als vordere Grundstücksgrenzung an der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sind nur Sockel mit einer Höhe von max. 0,3 m über Oberkante Bürgersteig, oder lebende Zäune mit einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Für die nördlich und südlich an diese Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke sind als seitliche und rückwärtige Einfriedigungen Zäune aus Draht, Holz oder Metall mit Massivsockel bis zu einer Höhe von 1,2 m, oder lebende Zäune zulässig.

Müllboxen
Müllboxen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Gebäudeteilen zulässig. Die Ausführung in Waschbeton ist unzulässig.

Sichtschutzwände
Im Bereich von Terrassen können Sichtschutzwände aus Holzlamellen in einer Länge von max. 3,5 m ab Gebäude und einer Höhe bis 1,8 m über Oberkante Erdgeschosfußboden errichtet werden. Die Sichtschutzwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

HINWEIS
Im Plangebiet ist mit wechselnden Grundwasserständen zu rechnen.

GENEHMIGUNGS-ANZEIGEVERMERK
§ 11 BAUGB

PLANBEZEICHNUNG:
BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12 BAUGB (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 6. DEZEMBER 1986 (BGBL. I, S. 2191) SOWIE GEMÄß DER BAUORDNUNGSVERORDNUNG (BAUVO) IN DER FASSUNG VOM 27. JANUAR 1990.

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN NR. 18

FÜR DEN BEZIRK "IM GÄSSEL - IM OBERDORF" EINHAUSEN

DER GEMEINDE GRODHAUSEN

PLANGRÖÖE: 59 x 165 PLAN-NR. EH 1
BESTEHEND AUS: -1- BLATT PLANTEL MARSTAB 1: 500
ANLAGE: -1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG (§ 9 (4) BAUGB) VOM: 02.02.1994

PLANUNG UND VERFAHREN:
PLANUNGSGRUPPE ARCHITEXTEN
PROF. DIPL.-ING. POLF. HÖCHSTETTER, DIPL.-ING. KONRAD GÄRTNER, DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT
6100 DARMSTADT, TEL. 06151 / 64588
ERGANZT: 15.08.1989

PLANUNGSTEAM:
DIPL.-ING. DIETER HÖBEL, DIPL.-ING. RICHARD WÄLZSTR., DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT
LEIBERSTRASSE 26 - 6460 DARMSTADT, TEL. 06151 / 24019, TELEFAX: 06151 / 298121

DARMSTADT, DEN 01.09.1988
ERGANZT: 15.08.1989

VERFAHREN:
AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM: 02.07.1988
OFFENLAGE VOM: 15. DEZ. 1989
BIS: 15. JAN. 1990

§ 2 (1) BAUGB: 10. NOV. 1994
§ 3 BAUGB: 10. NOV. 1994
§ 18 BAUGB UND § 118 HmNTG: 10. NOV. 1994

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT: 07. NOV. 1994

Bürgermeister

PRÜFUNGSVERMERK DES KATASTERAMTES
ES WIRD BESCHNITTET, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VON ÜBEREINSTIMMEN.
HEPPENHEIM, DEN 13. OKT. 1988
DER LANDESKATASTERAMT
3m Auftrag