

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986
 BGBI.I S. 2253
 Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 BGBI.I S. 1763
 Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 BGBI.I S. 833
 Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in
 den Bebauungsplan vom 28.1.1977 GVBl.I S. 102 in Verbindung mit der Hess.
 Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 GVBl.II S. 361-54
 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.9.1980 GVBl.I S. 309, II 881-17,
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.1986, GVBl. S. 253
 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.3.1987 BGBI.I S. 889
 Gemeinsamer Erlaß des Hess. Ministers für Landentwicklung, Umwelt,
 Landwirtschaft und Forsten und des Hess. Ministers des Innern vom
 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9(1) Nr. 1; §1-11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse
 als Höchstgrenze

Ⓜ

Zahl der Vollgeschosse
 zwingend festgesetzt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise



Offene Bauweise:
 nur Hausgruppen zulässig

b

besondere Bauweise

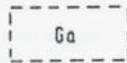


Baugrenze



Stellung der baulichen Anlage
 hier:
 Hauptfischrichtung bzw. Rich-
 tung der Längs- Außenseiten
 der baulichen Anlagen

Einfahrt



Garagen

Grünflächen
 (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmungen der Grün-
 flächen:



Spielplatz

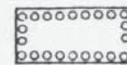


Freibad

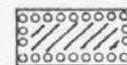


private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maß-
 nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
 Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9(1) Nr. 20 u. 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von
 Bäumen und Sträuchern



Fläche zum Anpflanzen von
 Bäumen und Sträuchern
 hier: Gartenflächen



Anpflanzen von Bäumen



Fläche zur Erhaltung von
 Bäumen und Sträuchern



Erhaltung von Bäumen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)



Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9,1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen für Fußgänger



Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich gem § 42 StVO

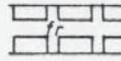


Standortempfehlungen öffentlicher Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich



öffentliche Parkfläche

Sonstige Planzeichen



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) hier: Fahrrecht



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB) sowie des Landschaftsplans "Die Langgewann", 1. Änderung des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16(4) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Teilbereich 1

BEG RÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan mit Landschaftsplan gehört eine schriftliche Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen werden die vorher bestehenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Die Langgewann" (rechtsverbindlich seit dem) für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Die Langgewann" aufgehoben.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig ist die in § 4(2) Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (§ 1(5) BauNVO):

- Wohngebäude

Nur ausnahmsweise zugelassen sind die in § 4(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie in § 4(3) Nr. 1, 2 und 3 genannten Nutzungen (§ 1(5) und § 1(6) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die in § 4(3) Nr. 4, 5 und 6 BauNVO genannten Nutzungen (§ 1(6) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

3.0 Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Bauweise - hier: halboffene Bauweise

In den mit Besonderer Bauweise festgesetzten Grundstücksflächen müssen die baulichen Anlagen jeweils unmittelbar an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (einseitige Grenzbebauung).

Die Anbau-Grenze wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Pfeilrichtung (←) angegeben.

4.0 Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden festgesetzt:

- bei offener Bauweise 400 qm
- bei besonderer (halboffener) Bauweise 400 qm
- bei geschlossener Bauweise 200 qm

6.0 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9(2) BauGB)

6.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden

Für die gesamte Bebauung gilt:
Obergeschoßkante Erdgeschoßfußboden auf der Eingangsseite ist auf maximal zulässig 0,90 m über Oberkante Fahrbahn in der Straßenachse festgesetzt.

7.0 Trauf- und Firsthöhen

7.1 Allgemeines Wohngebiet

7.1.1 Für die zweigeschossige Bebauung

Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze	TH 7,00 m
Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze (bezogen auf die Oberkante Straßenfläche)	FH 12,00 m

7.1.2 Für die eingeschossige hintere Bauzone

Für die eingeschossige hintere Bauzone wird zum Schutz des Nachbarn vor Verschattung durch Planeinschrieb festgesetzt:

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt	TH 3,00 m
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt (bezogen auf die Oberkante Straßenfläche)	FH 6,50 m

Anbauhöhe auf Grundstücksgrenze bei der eingeschossigen Bauzone
Wird direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut, so ist die oberste schattenwerfende Kante auf der Grundstücksgrenze mit der zulässigen Traufhöhe gleichzusetzen; damit darf die Anbauhöhe auf der Grundstücksgrenze höchstens 3,00 m betragen - bezogen auf die Oberkante Straßenfläche.

Gebäudeteile, die oberhalb der Anbauhöhe errichtet werden, müssen innerhalb eines Winkels von 50 Grad von der Grundstücksgrenze zurückspringen; damit sind auf der Grundstücksgrenze nur Satteldächer, Walmdächer (50 Grad) bzw. eine entsprechende Bebauung zulässig; die Errichtung eines Giebels bis zur zulässigen Firsthöhe direkt auf der Grundstücksgrenze wird damit ausgeschlossen.

8.0 Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

8.1 Stellplätze

Innerhalb von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - hier private Gartenflächen im Blockinnenbereich - sind Stellplätze nicht zulässig (§ 12(6) BauNVO).

8.2 Garagen

Garagen sind zulässig in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen.
Garagen dürfen nicht unter Erdgleiche ausgeführt werden. Der Abstand der Garagen von der Straßengrenze muß mindestens 5,0 m betragen.

Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung kann § 21 a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO angewandt werden.

Innerhalb von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - hier private Gartenflächen im Blockinnenbereich - sind Garagen nicht zulässig.

9.0 Verkehrsflächen

9.1 Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)

Soweit öffentliche Verkehrsflächen höher oder tiefer als das natürliche Gelände hergestellt werden, sind die dazu notwendigen Böschungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) von den Anliegern auf ihrem Grundstück zu dulden.

10.0 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergrundstücke zur gemeinsamen Erschließung zu belasten. Die Zuordnung der Anliegergrundstücke zu diesen gemeinsamen Erschließungsflächen ist gekennzeichnet.

11.0 Hinweis auf Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Schloß/Glockenbau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht ist in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

GESTALTUNGSSATZUNG "DIE LANGGEWANN"

TEIL I

Zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes im alten Ortskern in der Modaustraße sowie zur gestalterischen Integration der Neubebauung in dem in unmittelbarer Nähe zum alten Ortskern gelegenen Allgemeinen Wohngebiet erläßt die Gemeinde für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die nachfolgende Gestaltungssatzung gemäß § 118(1) HBO in Verbindung mit § 9(4) BauGB.

§ 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb des besonders gekennzeichneten Teilbereichs des Bebauungsplans.

Zur Gestaltungssatzung gehört eine schriftliche Begründung.

§ 2 Dächer

Erläuterung

Das Ortsbild des alten Ortskerns von Crumstadt ist geprägt durch Gebäude mit steilen Satteldächern. Als Dachdeckung sind rote Biberschwanz- sowie rote Falzziegel dominierend.

2.1 Dachform

Zur Bewahrung des Ortsbildes sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nur Satteldächer, untergeordnete Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist unter Beachtung der Nachbargebäude festzulegen.

Die Mindestdachneigung der baulichen Anlagen beträgt im gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung 40 Grad.

2.3 Dachdeckung

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind Dacheindeckungen aus Wellasbest oder sonstigen Kunststoffplatten unzulässig.

Zu empfehlen sind nur rote bis rotbraune Ziegeldächer (Biberschwanz oder Falzziegel) sowie rote bis rotbraune Frankfurter Pfannen (oder ähnliche Dachsteine).

2.4 Ortsgang- oder Traufausbildung

Ortsgang- und Traufgesimse sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung im Maß der Auskragung und in der Profilierung wie folgt auszubilden: Bei Satteldächern sowie Zwerchgiebeln dürfen die Dachüberstände - v.a. der Ortsgang - nicht mehr als 30 cm betragen; bei Walmdächern sind größere Dachüberstände zulässig; die Höhe des Ortsgangs (Ortsgangbrett/Stirnbrett) darf maximal 30 cm betragen.

2.5 Diese Festsetzungen gelten auch für Garagen.

§ 3 Fassaden

3.1 Wandflächen / Modaustraße

Die Wandflächen der straßenseitigen Fassaden in der Modaustraße sind als zusammenhängende, bündige Flächen auszubilden (Lochfassaden). Wandauflösungen in Einzelflächen, hervortretende oder eingeschnittene Einzelbauteile wie Erker, Veranden, Loggien, Balkone oder entsprechendes sind in den Straßenfassaden der Modaustraße unzulässig. Ebenso sind Kragplatten straßenseitig nicht zulässig.

3.2 Fassadengliederung / Modaustraße

Vorhandene Fassadengliederungen wie Gesimse bzw. Fenstergehänge in der Modaustraße sollen erhalten bleiben. Es wird empfohlen, bei Neubaumaßnahmen die Straßenfassaden entsprechend der umgebenden Bebauung durch Gesimse zu gliedern.

3.3 Fassadenmaterialien

Zu empfehlen sind helle Putzflächen bzw. helle Backsteinfassaden.
Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff-Platten, Metallverkleidungen.

§ 4 Fenster

4.1 Fensteröffnungen / Modaustraße

Fensteröffnungen in der Modaustraße müssen in der flächigen Lochfassade ringsum von Wandflächen umgeben sein. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche der straßenseitigen Fassade darf nicht kleiner als 50 % und nicht größer als 80 % sein (geschlossene Wandfläche = Gesamtfläche).

4.2 Fenstergliederung / Modaustraße

Bei der Fenstergliederung sind senkrecht stehende Fensterformate herzustellen:
Die Fensteröffnungen in der Fassade sind entsprechend als stehend-rechteckige Einzelöffnung herzustellen.
(Empfehlung: z.B. Breite = 0,90 m, Höhe = 1,20 m).
In Ausnahmen sind liegend-rechteckige Fensteröffnungen zulässig; in diesen Fällen sind durch Fensterteilungen (Fensterrahmen) die Fensteröffnungen in stehende Formate zu untergliedern.

4.3 Fenstergliederung / Gesamter Geltungsbereich

Für den gesamten Geltungsbereich der Gestaltsatzung wird die Einhaltung der Festsetzungen 4.2 empfohlen.

§ 5 Einfriedungen

5.1 In der Modaustraße sind die straßenseitigen Einfriedungen als ca. 2,00 m hohe Tore und Mauern herzustellen.

TEIL II

Für den restlichen Bereich des Bebauungsplanes außerhalb des in Teil I genannten Geltungsbereiches erläßt die Gemeinde die nachfolgende Gestaltsatzung; hier sind zum Teil diejenigen gestalterischen Festsetzungen aufgeführt, die in dem ursprünglichen Bebauungsplan "Die Langgewann" enthalten waren.

§ 1 Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich beidseitig der Straße "Am Lohrrain" außerhalb des unter Teil I genannten Geltungsbereiches der Gestaltsatzung.

§ 2 Dächer

2.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

2.1 Dachneigung

Die Mindestneigung der baulichen Anlagen beträgt 30 Grad.

§ 3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen der Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.

Bei Eckgrundstücken darf die Höhe der Bepflanzung im Abstand von 1,00 m radial vom Schnittpunkt der Begrenzung der Verkehrsflächen gemessen, nicht mehr als 1,20 m betragen. Damit soll die Übersichtbarkeit an den Straßenkreuzungen und Einmündungen gewahrt bleiben.

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 118 HBO sind von der Gemeindevertretung am als Bausatzung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlagen:

Auf Grund der §§ 67 und 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.1978 (GVBl. I S. 317) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.06.1978 (GVBl. I S. 420).

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HENatG

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4(1) und (2) HENatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2.0 Oberbodensicherung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern.

3.0 Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich

Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für eingetragene Bäume mit den nachfolgend genannten Gehölzen durchzuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920).

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

3.1 Artenauswahl für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen

Entsprechend den im Plan dargestellten Standortempfehlungen sind die folgenden Baum- und Straucharten zu pflanzen und langfristig zu unterhalten.

3.1.1 Baumpflanzungen entlang der Nibelungenstraße sowie entlang der Verbindungsstraße von der Nibelungenstraße zur Straße "Am Lohrrain"

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm
Tilia cordata Winterlinde

3.1.2 Gehölze in Grünflächen, Spielplatz sowie im Bereich "Kindergarten und Einrichtungen für soziale Zwecke"

Bäume

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbüsche, 3xv. StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Walnußbäume	
Obstbaumhochstämme	

Sträucher

Mindestgröße: 2xv. 60-100 cm

Es sollen vorwiegend heimische Arten verwendet werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa spec.	Wildrosenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.1.3 Baumpflanzungen in Belagsflächen

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm

Aesculus spec.	Roßkastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia in Sorten	Lederhülsenbaum
Sophora japonica	Schnurbaum

Gleichzeitig mit der Anpflanzung sind Einrichtungen zur Belüftung, Bewässerung und zum Schutz von Beschädigungen vorzusehen.

3.1.4 Baumpflanzungen im Parkplatzbereich südlich des Schwimmbades

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm

Acer platanoides	Ahorn
Prunus serr. 'Kanzan'	Jap. Zierkirsche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde

3.1.5 Bei der Unterhaltung der vorgenannten Pflanzmaßnahmen ist der Pestizid- und Herbizideinsatz nicht zulässig.

3.2 Artenauswahl für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in privaten Freiflächen

3.2.1 Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum der folgenden Liste zu pflanzen und langfristig zu unterhalten.

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv. StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbaumhochstämme	
Walnußbäume	

3.3 Wandbegrünungen an öffentlichen und privaten Gebäuden

An Hauswänden mit wenigen oder kleinen Fensteröffnungen sowie an Garagen, Müllbehältern etc. sollen ausdauernde Kletterpflanzen gepflanzt werden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblatt
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

4.0 Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 Für die im Plan mit dem Zusatz "Bolzplatz/Festplatz" und "Festwiese" gekennzeichneten Flächen ist nur die Oberflächengestaltung als Sport- bzw. Landschaftsrasen zulässig.

4.1.2 Auf der im Plan mit dem Zusatz "Spielplatz" bezeichneten Fläche sind absolut versiegelte Flächen wie z.B. Asphalt nicht zulässig. Zulässig sind wassergebundene Decken oder Rindengranulatflächen. Eine Modellierung des Spielplatzes um max. +/- 75 cm ist zulässig. Bei der Geräteauswahl sind Spielgeräte aus Holz unbedingt zu bevorzugen.

Mind. 20 % der Fläche ist mit geschlossenen Pflanzflächen sowie mit mind. 3 Solitär-Laubbäumen gem. Nr. 3.1.2 auszustatten.

4.1.3 Auf den im Plan mit dem Zeichen "Einrichtung für soziale Zwecke" gekennzeichneten Flächen ist ein Anteil von mind. 70 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Zuwegungen sind nur Verbundpflaster und wassergebundene Decken zulässig.

4.2 Private Freiflächen (Gärten)

4.2.1 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Ein Anteil von ca. 30 % soll aus Bäumen und Strauchpflanzungen bestehen. Damit dürfen höchstens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überbaut werden.

4.2.2 In den durch das Zeichen "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; hier: Gartenflächen" gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

4.2.3 Die Nutzung der Freiflächen zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgärten) als Lager- und Abstellplatz ist nicht zulässig.

5.0 Freiflächenplan

5.1 Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.

VERFAHREN	
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde von der Gemeindevertretung am 5.7.1985 beschlossen.</p> <p>Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 19.7.1985 ortsüblich bekanntgemacht.</p>	
<p>Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 7.5.1987</p>	
<p>Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschloß die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Diese Beschlüsse erfolgten am 18.3.1988</p>	
<p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 3.6.1988. Die gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.</p> <p>Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.6.1988 bis einschließlich 13.7.1988</p>	
<p>Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und darüber mit Beschluß vom entschieden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan wurde gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.</p>	
<p>Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan wurde dem Regierungspräsident in Darmstadt am gemäß § 11 BauGB angezeigt.</p>	
<p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Landschaftsplan in Kraft.</p>	
<p>Mit Inkrafttreten der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung - Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.</p>	