



**Gemeinde Gorxheimertal**  
**Einfacher Bebauungsplan "Im Gräben - 2. Änderung und Erweiterung"**  
 Gemarkung Gorxheim, Flur 3, Flurstücke 12/13, 12/14 und 12/39



**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 - 11 BauNVO
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Anpflanzen: Bäume (Standorte variabel)
	Anpflanzen: Sträucher
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zum Anschluss der Baugrundstücke auf dem Flurstück 12/39 an die öffentlichen Verkehrsflächen (Siedlungsstraße) nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Sonstige Darstellungen	
	Bebauung Bestand
	Geplante Zufahrt (wird privatrechtlich geregelt)
	Mögliche Grundstücksteilung
	Maßangabe in Metern

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	
		GRZ	GFZ
<b>WR 1</b> Reines Wohngebiet § 3 BauNVO <sup>1)</sup>		0,4	0,7
<b>WR 2</b> Reines Wohngebiet § 3 BauNVO <sup>1)</sup>		0,4	0,4

1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.  
 2) Abweichende offene Bauweise: Gebäudelänge max. 15 m.

**PLANVERFAHREN**

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung	am 27.04.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 08.05.2010
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	am 08.05.2010
Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB	vom 17.05.2010 bis 18.06.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 11.05.2010
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 10.08.2010

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal: Spitzer (Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21. Aug. 2010

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal: Spitzer (Bürgermeister)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- o Planzielenverordnung (PlanZVO)
  - o Baugesetzbuch (BauGB)
  - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - o Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
  - o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - o Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO**

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO)**  
 Im WR 2 können die südlichen Baugrenzen durch Terrassen und Anbauten, die zu mehr als 70% verglast sind (Wintergärten) bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Beendigung der Baumaßnahmen einer Folgenutzung zuzuführen.**
- Bei den im Plan festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchern ist eine geschlossene Hecke mit Arten aus folgender Liste zu pflanzen:**  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus sanguinea (Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Rosa rubiginosa (Weinrose)  
 Sambucus nigra (Holunder)  
 Viburnum opulus (Schneeball).

Je 1,5 lfm ist dabei ein Strauch (2x verpflanzt; Mindestgröße 60 - 100 cm) zu pflanzen, die Hecke am Westrand ist als zweireihige, frei wachsende Hecke auszubilden.  
 Pro Baugrundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum (Hochstamm 3x verpflanzt; Mindeststammumfang 14 - 16 cm) oder 1 Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
 Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppegauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform pro Gebäude zur Ausführung kommen.
  - Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
  - Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**  
 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter-, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive und teilbegrünte Materialien) auszubilden.

2.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren während der Brut- und Setzzeiten dürfen aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

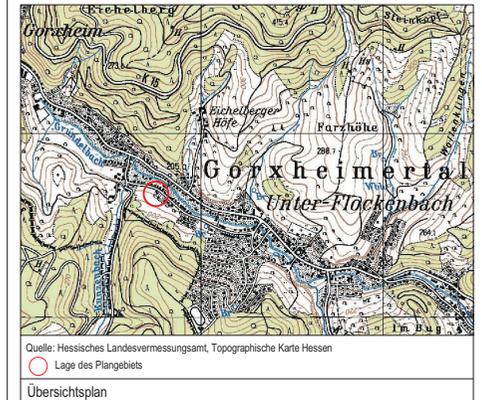
- C. Hinweise**
  - Bodenschutz**  
 Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

- Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**  
 Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten haben sich der Bauherr oder dessen beauftragte Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren und einweisen zu lassen, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

- Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- Zufahrt für Rettungsfahrzeuge**  
 Für eine sichere und ordnungsgemäße Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke ist die private Zufahrt auf dem Flurstück 12/13 mit einer Breite von mindestens 3,5 m zu errichten.

- Wasserrechtliche Hinweise**  
 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll gesammelt und verwertet werden (z. B. Gartenbewässerung) oder aber versickert werden (§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz). Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist in der Regel nicht erforderlich. Das Hessische Umweltministerium informiert auf seiner Homepage www.hmwlv.de in den beiden Broschüren „Entsiegeln und Versickern“ und „Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“ über Ausführungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die breitflächige Versickerung. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen (§ 47 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz). Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Interessenten sollten sich rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.



**Gemeinde Gorxheimertal**

**Bebauungsplan**  
 (Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)  
 "Im Gräben - 2. Änderung und Erweiterung"

Maßstab:	1:500	Datum:	Beschluss der Gemeindevertretung am 10.08.2010	gez.:	us/hö
Proj.-Nr.:	1200	Plan-Nr.:	3.0		
gebl.:	gebl.:	Schlüssel-Nr.:	006-31-06-2995-004-G04-02		

**Sartorius + Partner**  
 Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59  
 D-64625 Biebrich  
 Telefon +49 (0) 6251-1085-0  
 Telefax +49 (0) 6251-1085-10