



Gemeinde Gornheimertal

Bebauungsplan "Klingenwiese" im Ortsteil Gornheim

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Gornheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 46/2 und Nr. 49/91 (teilweise)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Klingenwiese“ wird der bestehende Bebauungsplan „Im Gornbuckel“ im Ortsteil Gornheim (rechtskräftig seit dem 05.08.1965) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Traufwand-Fläche	Flach-Fläche	Dachform	Dachneigung	
GRZ	GFZ						
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,3	0,6	1'	△	6,50	9,50
						freigestellt	maximal 40°

¹⁾ Siehe die ergänzenden, textlichen Festsetzungen unter A.2.

²⁾ Angabe in Meter über Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe im untersten oberirdischen Geschoss.



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB LV.M. DER BAUNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
LV.M. § 23 BauNVO

VERKEHRSLINIEN

Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Anpflanzen: Sträucher und Bäume (siehe textliche Festsetzung A.7) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Gebäude Bestand

Beispielhafte Bebauung

Beispielhafte Grundstücksteilung

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Bebauungsplan „Klingenwiese“ im Ortsteil Gornheim zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.M., §§ 1 und 3 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) bestimmt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht abgrenzten Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im „Reinen Wohngebiet“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.M., § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsartbestimmung angegebenen Maßzahlen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss oder Dachgeschoss zugelassen werden, wenn sich die Gebäude hinsichtlich seiner Höhe in die umgebende Bebauung einfügt und nicht mehr als drei Nutzungsebenen entstehen.

Hinsichtlich der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die BauNVO 1990 maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV.M., §§ 22 und 23 BauNVO)

Es sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücke sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV.M., § 12 BauNVO)

Garagen und oberirdische Stellplätze ohne Seitenwände bzw. offene Garagen (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 5,0 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 14,0 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdruckstetiger Oberfläche herzustellen (z.B. Splittengestein, Rasengestein, Rasengesteinpfaster etc.).

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Niederschlagswasserversickerung ist dabei betrieblich über die bebaute Bodenzonen (Muldenversickerung) vorzusehen. Eine Schachtwandversickerung ist nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungesetzten Wechsel von Kleinsägen zu gewährleisten.

Als Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Bewässerung des Zuwachses der Pflänzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Auch bei diesen jederzeit zulässigen Form- und Pflegeschritten darf nicht gegen die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) verstoßen werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen.

An der Westgrenze der Baugrundstücke ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zur Eingrünung eine mindestens zweifache freiwachsende Hecke anzupflanzen (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m). Die Hecke soll einen 15-jährigen Anteil an Bäumen (Halter, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) aufweisen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unter stehender Lese zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzliste für Pflanzungen:

Baumarten:			
Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Fraxinus excelsior	Traubeneiche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Melbire	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde		

Straucharten:			
Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelrösche
Cornus sanguinea	Hartweide	Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Waldrose	Eucryphia europaea	Rote Heckenrösche
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenrösche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HGB)

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 m und die maximale Traufwandhöhe auf 6,50 m festgesetzt, jeweils gemessen über Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe im untersten oberirdischen Geschoss.

Die Dachform ist freigestellt. Eine maximale Dachneigung von 40° darf nicht überschritten werden.

Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geringe Dachflächen über 15° Neigung sind ausschließlich kleinformatige Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betonziegel) zulässig.

Dachflächen und Fassaden sind nicht spiegelfrei oder stark reflektierend auszuführen, wobei Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren ausdrücklich zulässig sind.

Die Ausführung von Dachgäuben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamthöhe der Gäuben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandhöhe dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HGB)

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuzäunen, zu umplanieren oder mit einem sonstigen geeigneten Schuttschicht (z.B. Splittsteinen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterhaltung 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 ergreifen.

2. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger, Solarenergieerzeugung

Zur Unterstützung schallbarer Umweltbestrebungen (Reduktion klimaschädlicher Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerzeuger zu Heizzwecken vorzuziehen bzw. regenerativ Energieformen (z.B. Erdwärme, Wärmepumpen, Holzpellets etc.) zu nutzen.

3. Nutzung der Erdwärme

Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie (Erdwärme) ist im Baugebiet möglich (laut Karte des HLUG zur Standortbewertung liegt das Baugebiet im hydrologischen und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet). Erdwärmehochleistungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

4. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenveränderungen und Fundamentreste (z.B. Schornsteine, Stützmauern, Skelettmauern) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Bodenschutz / Baugrund / Grundwasserstände

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verkleinerung oder Vergrößerung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Gefährdungsabschätzungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschritten werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen in späteren Gartenbereichen ist ausschließlich Aushubmaterial (nützlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unverfügbare Befehle oder Zertifikate von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-deutlichen Boden- und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsebenen nach DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) 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 (Darmstadt IV / D 41.5), zu informieren.

6. Löschwasseranforderung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Verband W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektkategorie ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

7. Kampfmittelkündendienst

Der Gemeinde liegen keine Informationen bezüglich des Vorhandenseins von Bombenfundstücken oder sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastung im Plangebiet vor. Soweit demgegenüber im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtige Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelkündendienst umgehend zu verständigen.

8. Regionale Herkunft von Gehölzen und Saatgut

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölze und Saatgut, welche zur Begründung der Ausgleichsflächen verwendet werden, gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG aus regionaler Herkunft stammen sollten.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 08.11.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 19.11.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 28.11.2011 bis 30.12.2011

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschnreiben vom 22.11.2011

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 14.04.2012

Förmliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.04.2012 bis 25.05.2012

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschnreiben vom 13.04.2012

Nach der Prüfung der förmlich eingegangenen Einwendungen

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 11.09.2012

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gornheimertal

Gornheimertal, den 13. Sep. 2012

Sieghe Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 15. Sep. 2012

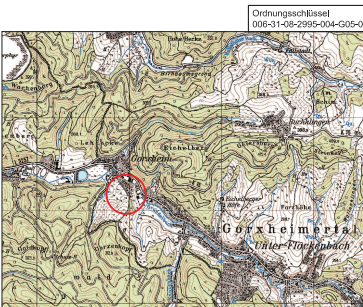
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gornheimertal

Gornheimertal, den 17. Sep. 2012

Sieghe Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planungsrecht (PlanZV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Gemeinde Gornheimertal

Bebauungsplan "Klingenwiese" im Ortsteil Gornheim

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr.: 90.050

Datum: September 2012 Plan-Nr.: s_1000

gepr.: SFBJ gepr.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Gothestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@stzp.de
64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.stzp.de