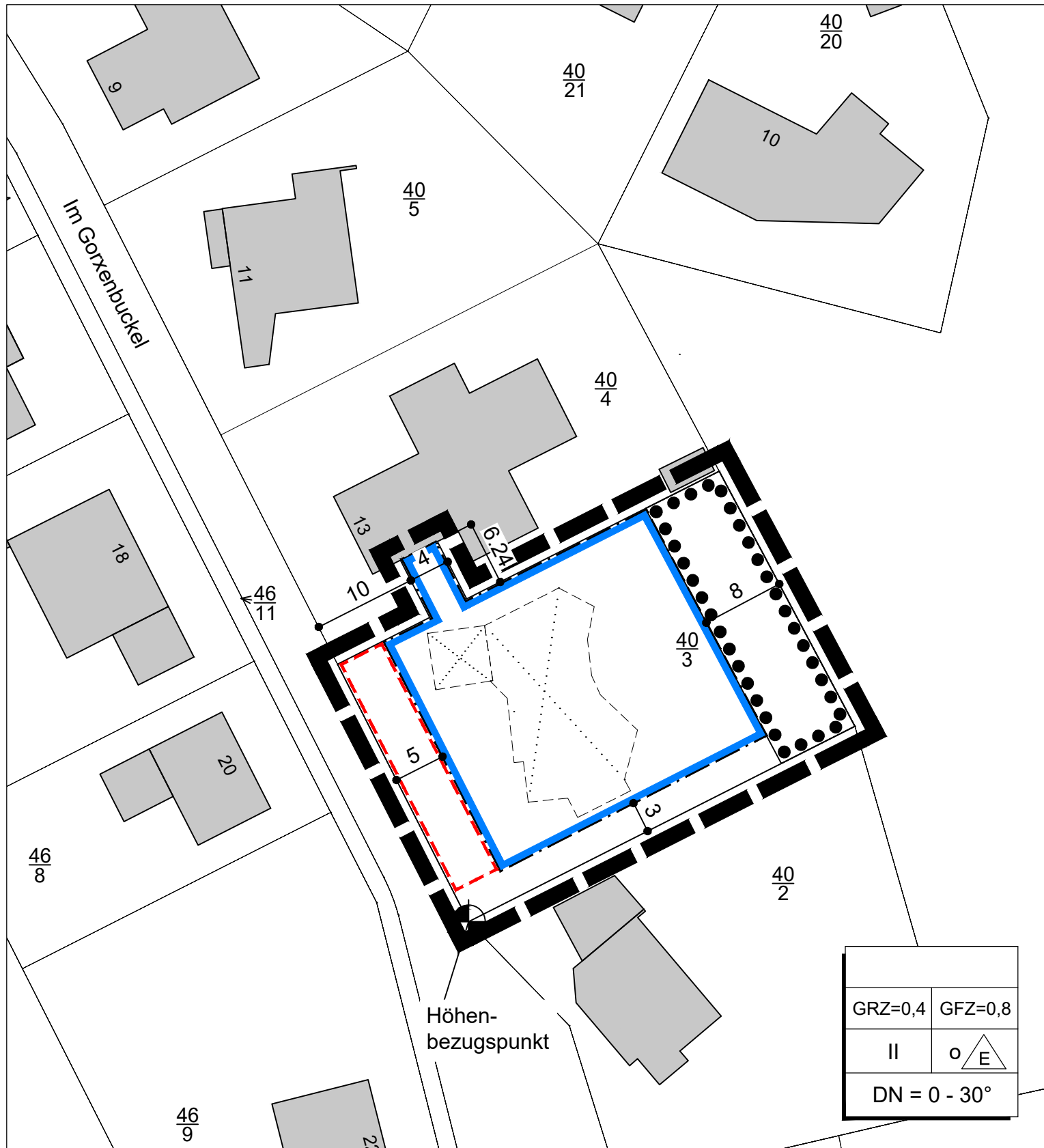


GEMEINDE GORXHEIMERTAL

VORHABENBEZOGENER

BEBAUUNGSPLAN

"IM GORXENBUCKEL 15"



LEGENDE

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

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal
GFZ	Geschossflächenzahl
E	nur Einzelhäuser zulässig
DN	Dachneigung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	Baugrenze
	offene Bauweise

Fläche für für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

	Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen
--	--

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

B. Sonstige Festsetzungen

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
--	--

C. Hinweise

	Gebäude vorhanden
--	-------------------

	Gebäude, Abbruch vorgesehen
--	-----------------------------

	Flurstücksgrenze vorhanden
--	----------------------------

	Flurstücksnummer vorhanden
--	----------------------------

	Maßangabe in Meter
--	--------------------

	Höhenbezugspunkt, vgl. textliche Festsetzungen
--	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

1.1 Im Plangebiet sind allgemein zulässig:

- Wohnungen sowie die zugehörigen Nebenanlagen
- Garagen und Stellplätze, sowie Ausstellungs- und Lagerflächen oder -räume für Fahrzeuge, jeweils mit den zugehörigen Zufahrten, soweit sie den Bewohnern des Gebiets dienen.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe, gemessen als vertikaler Abstand zwischen der Höhe des Höhenbezugspunkts, gemessen an der Hinterkante Gehweg, und dem höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt maximal 6,50 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind zudem Ausstellungs- und Lagerflächen oder -räume für Fahrzeuge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Terrassen sind - auch wenn sie Teil des Gebäudes sind - bis zu einer Fläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Terrassen, Oberlicht oder zur Aufstellung von Solaranlagen dienen.
- Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

5. Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher darf der natürliche Neuaufwuchs von Bäumen und Sträuchern nicht behindert oder unterbunden werden.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)

7. Dächer

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 35°.

8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) zur Gestaltung der Gartenflächen ist unzulässig.
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorbheimertal ist zu berücksichtigen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten).

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

Schichtenwasser

Der Gemeinde liegen keine qualifizierten Informationen zur Grundwassersituation im Plangebiet vor. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen das mögliche Auftreten von Schichtenwasser zu berücksichtigen.

Grundwasserhaltung während der Bauzeit

In der Bauphase möglicherweise notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann. Gegebenenfalls ist die Erlaubnis des betreffenden Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen, Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.

Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist gemäß der

Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Brandschutz

Gemäß § 36 Abs. 3 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO) dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Da dies in Gorbheimertal aktuell nicht der Fall ist, ist bei entsprechender Gebäudehöhe ein zweiter Rettungsweg baulich sicher zu stellen.

Darüber hinaus ist im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge vorzuhalten (bei GFZ > 0,7 mindestens 96m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden). Soweit das bestehende Trinkwassernetz hierzu nicht ausreicht, ist ein entsprechender Löschwasserteich oder -tank vorzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 11.08.2020 |
| 2. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes | 11.08.2020 |
| 3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 29.08.2020 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung von: | 07.09.2020 |
| bis: | 09.10.2020 |
| 5. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben von: | 27.08.2020 |
| bis: | 09.10.2020 |
| 6. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der in der Sitzung am Beschluss gefasst. | 15.12.2020 |
| 7. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | 15.12.2020 |

Gorbheimertal, den 17.12.2020

Spitzer
Bürgermeister



Gorbheimertal, den 21.12.2020

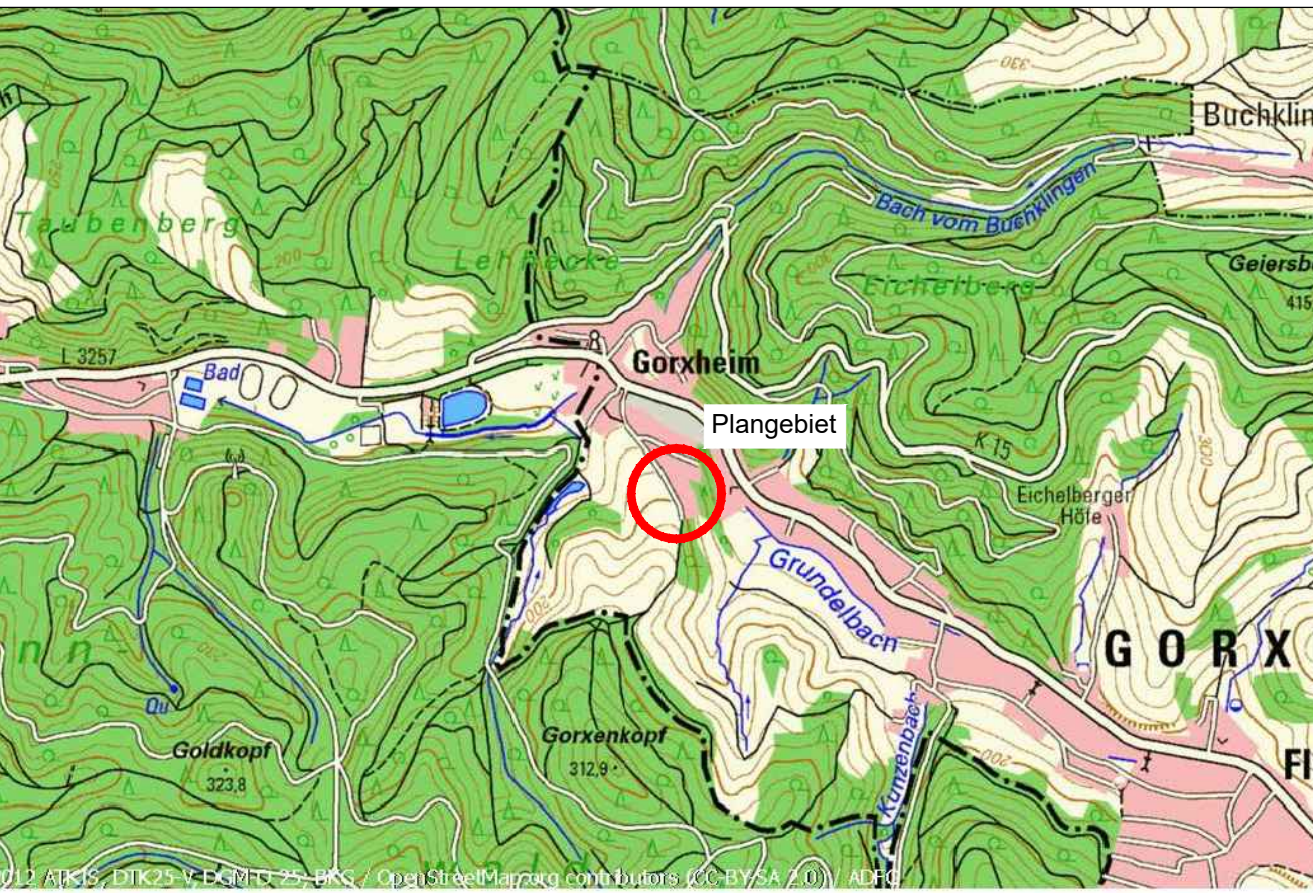
Spitzer
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

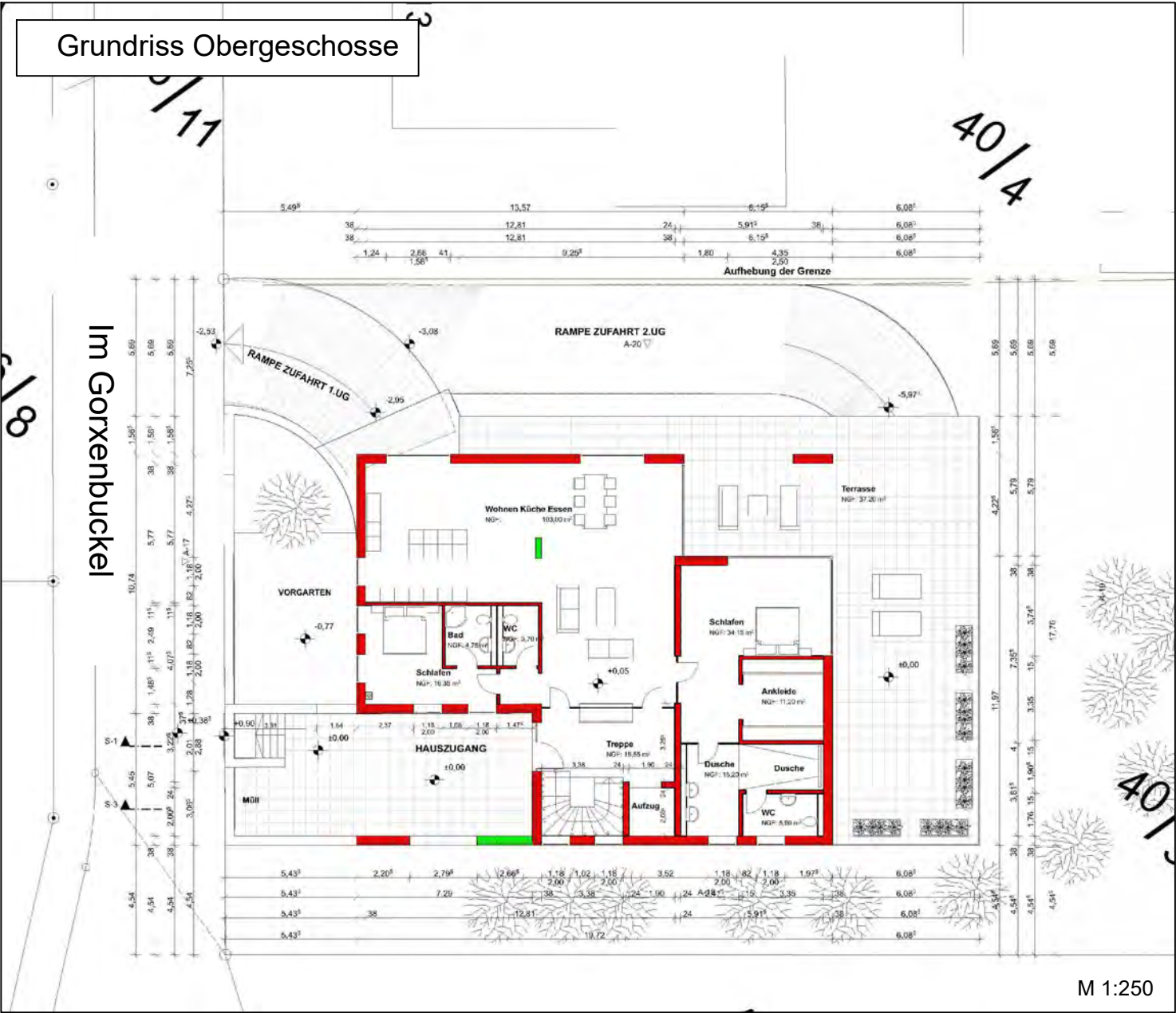
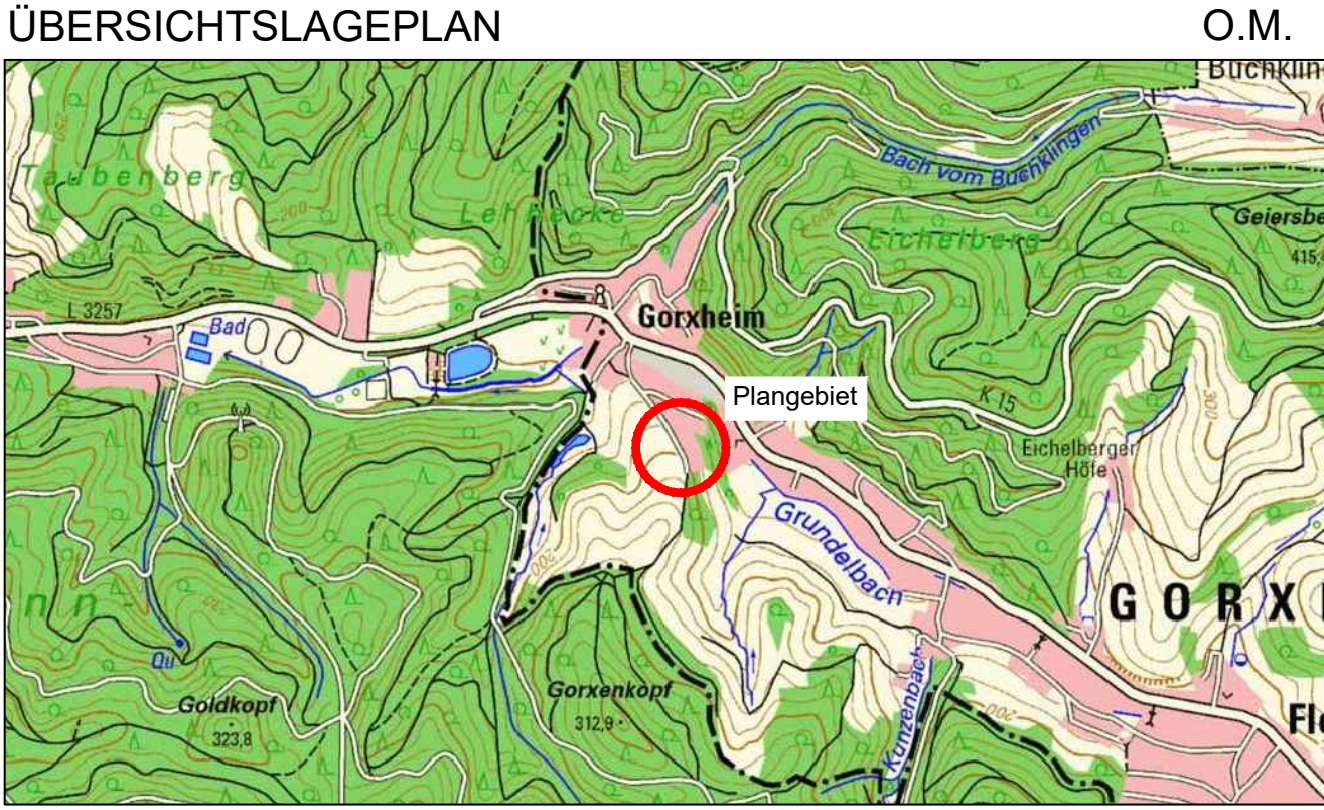
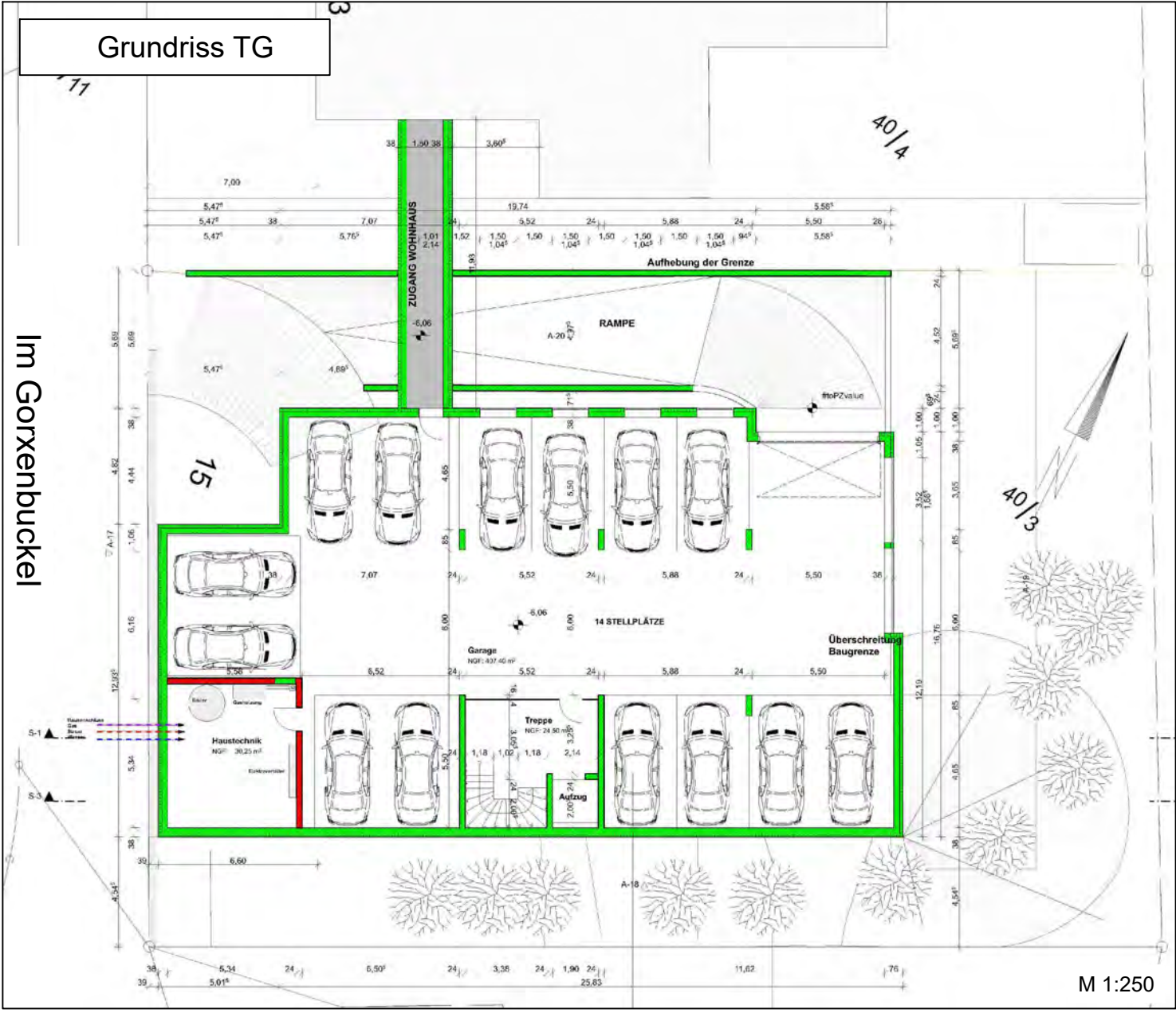
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Gorxheimertal		PROJ.NR.	19105	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Im Gorxenbuckel 15"		BEARB.	Vi		
	PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	MK	MASSTB	1:500	
			BLGR.	88/44	DATUM	15.12. 2020	
	BAUH.						

GEMEINDE GORXHEIMERTAL
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"IM GORXENBUCKEL 15"



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Gorxheimertal		PROJ.NR.	19105	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Im Gorxenbuckel 15"		BEARB.	Vi		
	PLAN	Vorhaben- und Erschließungsplan		GEZ.	MK	MASSTB	1:500/ 1:250
				BL.GR.	83/41	DATUM	15.12. 2020
					BAUH.		