Gemeinde Gorxheimertal
Im Kohlläppel – 1. Erweit.
Nr:006-31-08-3064-004-T04-00

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

BEBAUUNGSPLAN " KOHLLÄPPEL" -IERWEITERUNGSPLAN

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan " Kohlläppel " wurde im Jahr 1970 aufgestellt und am 16.10. 1970 vom Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt. Das Gebiet ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Um die an dieser Stelle des Ortsteils Trösel in den letzten Jahren entstandene Baufläche abzurunden und um einen endgültigen Ortsrand ausbilden zu können, soll das Gebiet jetzt um 4 Baugrundstücke in nordwestlicher Richtung erweitert werden. Damit werden auch die noch vorhandenen Baulücken entlang des Bergweges geschlossen.

Das Gebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan sah jedoch an der Hangseite dieses Gebietes eine annähernd gradlinige Begrenzung, etwa parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße vor. Diese zunächst schematische Abgrenzung hat sich bei der jetzt durchgeführten Detailplanung als ungünstig herausgestellt, da sie nicht auf die topographische Situation abgestimmt war. Um die neuen Gebäude in die an dieser Stelle muldenartig geformte Landschaft einzupassen, ist eine geringfügige Abweichung von der vorgegebenen nördlichen Gebietsgrenze notwendig: sie soll künftig nicht mehr gerade, sondern bogenförmig verlaufen, d.h. sich im mittleren Teil etwas weiter nach Nordosten ausdehnen, im Westen und Süden dagegen näher zur Straße verlaufen. Die Flächengröße, die im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung an dieser Stelle vorgesehen ist, wird damit nicht verändert. Diese geringfügige Korrektur wird mit dem Entwicklungsgebot als noch vereinbar angesehen.

Um für die anstehenden baulichen und grünordnerischen Maßnahmen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Gorxheimertal die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG (jetzt: BauGB) beschlossen.

1.2 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 0,62 ha. Davon entfallen :
rd. 0,3 ha auf die Wohnbauflächen und
rd. 0,32 ha auf die verbleibenden landwirtschaftlichen und gärtnerish genutzten Freiflächen.

1.3 Es sind Grundstücke für 2 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Sie werden in ihrer Lage den geschwungen verlaufenden Höhenlinien angepaßt. Da das Gelände stellenweise relativ steil ansteigt, werden sogen. "Hangtypen" zwingend vorgeschrieben, bei denen auf der Teilseite max. 2 Vollgeschosse und auf der Bergseite max. 1 Vollgeschoß zulässig sind. In Anpassung an die jeweilige topographische Situation müssen die Geschosse zusätzlich gegeneinander in der Höhe versetzt werden.

1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an den vorhandenen Bergweg. Da die topographische Lage der Baugrundstücke eine direkte Zufahrt von der Straße zu den Häusern nicht zuläßt, wird im Zentrum der Gebäudegruppe ein Gemeinschaftshof angeordnet, von dem aus jeweils die Garagen der Gebäude erreicht werden. Von dort aus sind dann Treppenwege zu den höherliegenden Häusern vorgesehen.

1.5 Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das bereits in der Straße vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz.

Die Abflußsituation für das anfallende Hangwasser aus dem Gebiet oberhalb der Baufläche verändert sich im Vergleich zur heutigen Situation nicht. Die verbleibende und zusätzlich zu begrünende Freifläche oberhalb der Bebauung -bis zum nördlich angrenzenden privaten Wirtschaftsweg- steht weiterhin für die Versickerung des Hangwassers zur Verfügung. Die künftigen Bauherren werden darüber hinaus durch einen Hinweis im Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, daß sie - wie jeder Bauherr in einem Hanggelände - ihre Gebäude durch Drainagen und/oder Sperrschichten gegen einen evtl. Wassereinbruch sichern müssen.

1.6 Zeitlich parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Landschaftsplan (Grünordnungsplan) aufgestellt und anschließend in den Bebauungsplan integriert. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen soll insbesondere eine Einbindung der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum bewirkt und es sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben werden.

Zur Erhaltung des "gewachsenen" Landschaftsbildes wird zunächst festgesetzt, daß alle Bäume auf den Grundstücken erhalten bleiben müssen, soweit sie nicht im engeren Bereich der neuen Gebäude liegen. Zusätzlich wird sowohl auf den Baugrundstücken, insbesondere aber auf dem nördlich und nordöstlich angrenzenden Garten- und Feldbereich eine Neubegrünung, d.h. die Umwandlung der intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Streuobstwiese festgesetzt. Die künftige "Versiegelung" von z.Zt. freien Flächen kann dadurch ausgeglichen werden.

Der Abstand von dem im Nordwesten gelegenen Gebäude zu dem angrenzenden Niederungswald wird in Absprache mit der Forstverwaltung auf 24 m festgesetzt. Dieser Abstand kann wegen der Art des vorhandenen Baumbestandes und wegen der speziellen topographischen Situation als ausreichend angesehen werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Bergweg ist bereits vorhanden und kann auch für die Erschließung dieser Neubaugrundstücke dienen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, so daß auf die Gemeinde Gorxheimertal voraussichtlich keine Erschliessungskosten entfallen werden.

Der nordöstlich des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg, der am Ende des Bergweges beginnt, bleibt nach wie vor nur in privater Hand. Er ist weder für die Erschließung der Neubauflächen geeignet noch dafür vorgesehen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Vermessung der geplanten Baugrundstücke erforderlich. Eine Umlegung muß nicht durchgeführt werden, da das gesamte Grundstück einschließlich der verbleibenden Freiflächen einem Eigentümer gehört.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den (privaten) Baumaßnahmen kann sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Im einzelnen richtet sich der Zeitpunkt für die Bebauung nach den jeweiligen Wünschen der Grundstückseigentümer.

Gorxheimertal, den 3.5.1989

Bürgermeisterin