

1. Auslöser, Zweck und Ziele der Planung

Auslöser für die Bauleitplanung war der Wunsch der Grundstückseigentümer, einen Teil der Wiesenfläche des Flurstücks 53/1 einer Bebauung zuzuführen. Eines der beiden geplanten Baugrundstücke dient dem Eigenbedarf der Grundstückseigentümer, die hier ein behindertengerechtes Wohnhaus errichten wollen.

Zweck und Ziele des Bebauungsplanes sind

- * die räumliche und bauliche Entwicklung der Siedlungsentwicklung zu lenken.
- * die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Siedlungsgebiet Frohnklingen.

2. Grundlagen der Planung

Anhand der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist die Durchführung einer Bauleitplanung das geeignete Instrument, die Ziele und Zwecke der Planung für alle Betroffenen verbindlich darzulegen, sowie aufzuzeigen, welche Festsetzungen der Berücksichtigung der betroffenen Belange dienen und in welcher Weise die Belange gegeneinander und untereinander gewichtet wurden.

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253; BGBl. I 1994 S. 3486; BGBl. I 1996 S. 189; BGBl. I 1997 S. 2081, 97a); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vp, 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5f); die Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)

Für die Gemeinde Gornheimertal ist kein Siedlungsflächenzuwachs im RROPS dargestellt. Die geplante Baufläche grenzt direkt an vorhandene Wohnbaugrundstücke an.

3.2 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Gemäß den Darstellungen der Planungskarte zum LSG verläuft die Innenabgrenzungslinie (Außenkante) ca. 12 m innerhalb der Parzelle 1. Dies bedeutet, daß etwa 2/3 der geplanten Siedlungsfläche im Landschaftsschutzgebiet liegen.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal

Im Flächennutzungsplan ist die geplante Baufläche nur z.T. - ein Grundstück - als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gegebenenfalls entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert.

4. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

4.1 Verkehrerschließung

Die Anliegerstraße endet an der derzeitigen Siedlungsgrenze. Für die Verkehrerschließung der beiden geplanten Grundstücke ist der Ausbau des vor dem Flurstück 53/1 verlaufenden Wirtschaftsweges - der die Fortführung der Wohnstraße darstellt - geplant. Um im Bereich der geplanten Baufläche eine Wendemöglichkeit für PKW zu schaffen, wurden die baulichen Anlagen so angeordnet, daß die geplante Straßenfläche und die Garagenzufahrten im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Fläche von mind. 13,00 m x 9,00 m bilden. Von dieser Wende- und Stellfläche sind auch die Stellplätze der Parzelle 2 - sofern welche angeordnet werden - anzufahren. Durch die gewählte Lösung kann der Flächenverbrauch für die Erschließungsflächen in etwa im üblichen Rahmen des Bedarfs an öffentlicher und privater Erschließungsfläche gehalten werden.

4.2 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde hat einen genehmigten Generalwasserplan, in dem die Parzelle 1 als Siedlungsflächenausweisung im FNP bereits berücksichtigt ist. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf der geplanten Parzelle 2 maximal 2 Wohnungen gebaut werden. Durch die Bauleitplanung ist in diesem Bereich also lediglich mit einem Einwohnerzuwachs von maximal 7 Personen (= 2 Wohnungen x 3,5 Einwohner) zu rechnen. Die Mehrbelastung der Trinkwasserversorgung durch diesen geringen Einwohnerzuwachs ist als unerheblich zu betrachten.

4.3 Schadlose Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Derzeit wird der Gesamtplan der Gemeinde Gornheimertal für die Abwasserableitung und schadlose Abwasserbeseitigung erstellt. Dabei ist die Parzelle 1 als Siedlungsflächenausweisung im FNP bereits Gegenstand der Planung. Aufgrund der Mischentwässerung in diesem Gebiet sind die Abwasserleitungen so bemessen, daß die geringe Mehrbelastung durch die Schmutzwässer der beiden Grundstücke keine Änderung dieser Leitungen bedingt. Um die Belastung der Abwasserleitungen durch die Bauvorhaben gering zu halten, kann das Niederschlagswasser von den Dachflächen dem Bachlauf unterhalb der Erschließungsstraße zugeführt werden.

Wie der Geländeschnitt im Anhang zur Begründung aufweist, ist das Baugelände zur Straße hin stark geneigt. Aufgrund dessen ist eine Versickerungsmöglichkeit für das Niederschlagswasser - die ja nur in den Vorgärten erfolgen könnte - auf den Grundstücken nicht gegeben.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Wunsch und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, sodaß eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen ist.

6. Umweltschutz

In der Umgebung des Baugebietes sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, von denen Immissionen oder Lärm ausgehen. Die Böden der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind nicht mit umweltgefährdeten Stoffen belastet (Wiesen- und Weidefläche).

7. Erläuterungen zur Planung

Zur Zeit wird die geplante Baufläche als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Das Grünland weist Extensivierungstendenzen auf. Die Fläche ist lediglich mit drei Obstbäumen bestockt. Entlang des Wirtschaftsweges ist eine kleinere Böschung vorhanden. Westlich und nördlich des Grünlandes grenzt Waldfläche an. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in einem Abstand von über 40 m zur Waldgrenze.

Unterhalb der Anliegerstraße und des Wirtschaftsweges liegt die Talsohle des Siedlungsgebietes Frohnklingen. In der Talsohle fließt ein kleiner Bachlauf. Zwischen den Verkehrsflächen und dem Fließgewässer ist ein stark geneigter Hang vorhanden, der mit Bachauengehölzen bestanden ist. Die straßenseitige Baugrenze liegt an der südlichen Grundstücksseite der Parzelle 1 etwa 17 m von der Uferlinie des Gewässers entfernt. In nördlicher Richtung wird dieser Abstand größer. Da der für die Erschließung der Bauflächen notwendige Ausbau des Wirtschaftsweges zu Lasten des Flurstücks 53/1 geht, erfährt das Bachtal durch die geplante Siedlungsflächenenerweiterung keine Eingriffe.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) und zum Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung getroffen. Aufgrund der Hanglage der Grundstücke wurde die hintere Baugrenze gegenüber der Bebauung auf dem Flurstück 54/13 etwas zurückgenommen. Die Höhe der baulichen Anlagen auf dem südlichen Nachbargrundstück - dessen Geländeverhältnisse mit denen auf den geplanten Bauflächen vergleichbar sind - wurde bei der Bestandsaufnahme ermittelt und als Grundlage für die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwendet.

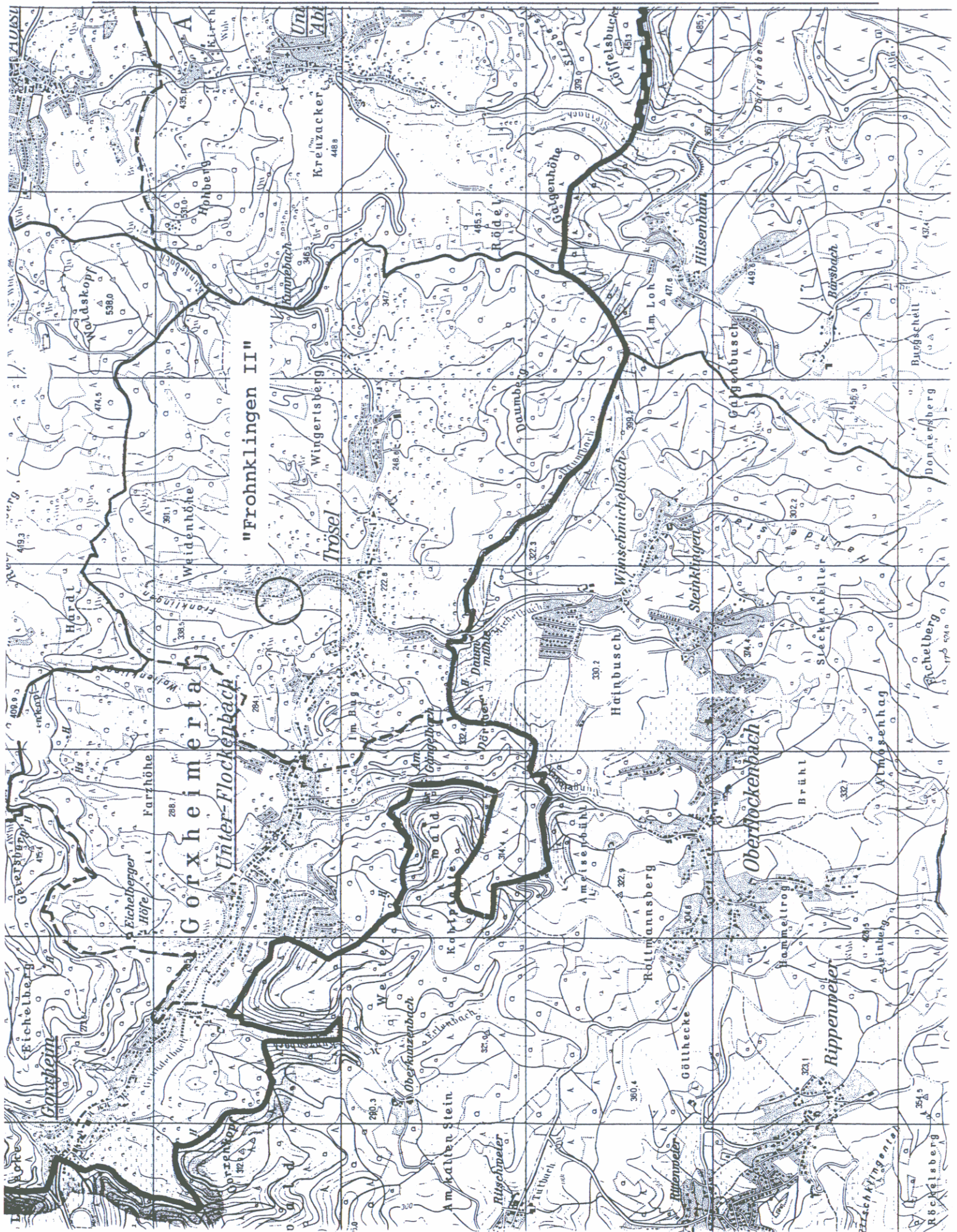
Durch die geplante Siedlungsfläche wird nur ein Teil des Grundstücks in Anspruch genommen. Auf der Restfläche wird die für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft notwendige Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Entlang der geplanten Baugrundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist hier zur Eingrünung und Kennzeichnung der Siedlungsgrenze ein Gehölzstreifen angeordnet. Um die bereits vorhandene Extensivierung des Grünlandes nachhaltig zu unterstützen, ist die Wiese zukünftig als extensiv genutzte Frischwiese zu bewirtschaften. Die auf der Ausgleichsfläche anzupflanzenden Obstbäume, der festgesetzte Gehölzstreifen entlang der Siedlungsgrenze sowie die vorhandenen Bachauengehölze entlang des Erschließungsweges gewährleisten, daß durch die geplante Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben sein wird.

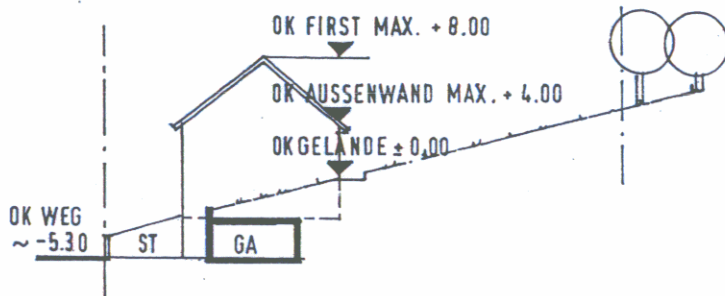
Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann die Flächenbilanz bis auf 2.086 WP ausgeglichen werden. Die Biotopwertdifferenz beträgt lediglich ca. 1,5 % des Biotopwertes der Spalte 5. Unter Berücksichtigung dessen, daß die baulichen Anlagen (überbaubare Grundstücksfläche Wohnhaus und Garage 190 qm und Verkehrsflächen) mit maximalem Flächenansatz in der Flächenbilanz aufgeführt sind, ist davon auszugehen, daß die Flächenbilanz ausgeglichen ist.

Frankfurt, den 17.12.1998
Aufgestellt: Wasel-Nielen

Bauleitplanung der Gemeinde Gorxheimertal
 Bebauungsplan "Frohnklingen II"
 Gemarkung Trösel

Übersichtsplan



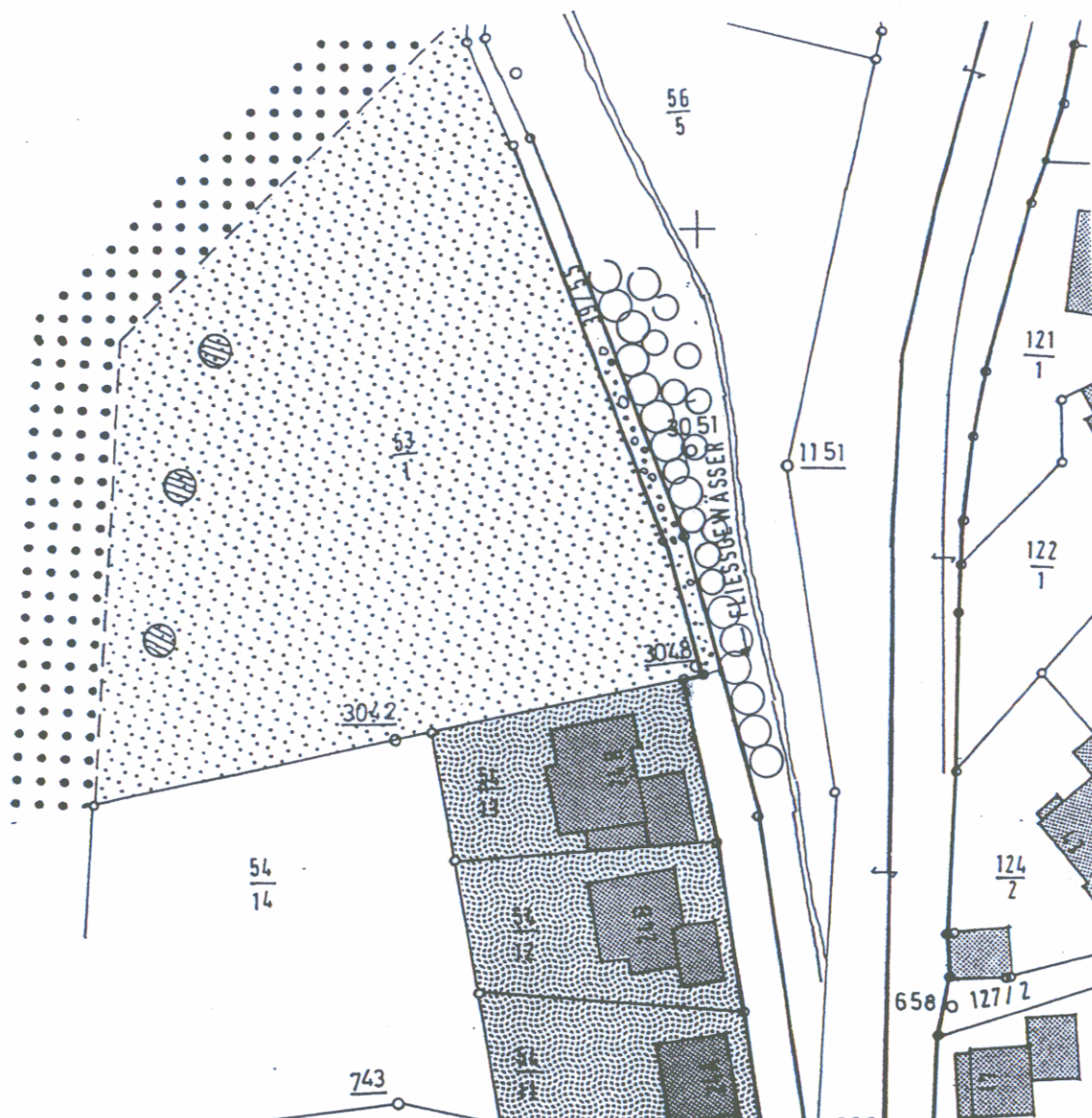


Schnittdarstellung M. 1:500

mit Darstellung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen

Anmerkung:

Die dargestellten Geländehöhen sind durch Einmessung an der Grenze zum südlichen Nachbarn ermittelt. Die Höhen der baulichen Anlagen sind analog der dieses Nachbarn festgesetzt worden.



Planlegende

	Gebäudebestand (Wohnhäuser)
	Verkehrsflächen:
	Versiegelte Fläche (Anliegerstraße)
	Wirtschaftsweg (wasserdurchlässiger Belag)
	private Grünflächen (Hausgärten)
	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald:
	Frischwiese
	Wald

	Gehölzbestand:
	Einzelbäume (Obstbäume)
	Bachbegleitgrün
	Fließgewässer (Bachlauf)

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Frohnkingen II", Gemeinde Gornxheimertal, Gemarkung Trösel

Blatt:

Kreis Nr.: Maßnahmen Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme	Biotopwert vorher (Sp.2xSp.3)	nachher (Sp.2xSp.4)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 5	Sp. 6
Bestand				
04.210 Baumgruppe (Obstbäume)				
3 Stck. à 4 qm	33	(12)*	396	
06.320/06.310 Frischwiese mit Extensivierungstendenz	35	3.940	137.900	
10.530 Schotterfläche (Weg)	6	80	480	
Planung				
02.400/04.210 Hecken-/Gebüsch- pflanzung mit Bäumen, heimisch, standortgerecht	28			4.648
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg. Ziergeh. (Einfriedung)	23	16		368
04.210 Baumgruppe (Obstbäume)	33	(72)*		2.376
18 Stck. à 4 qm				
04.110 Einzelbäume, heimisch standortger. (4 Stck. à 4 qm)	31	(16)*		496
06.310 Frischwiese extensiv ge- nutzt (neu)	44	2.708		119.152
10.520 nahezu versiegelte Flä- che (Erschließungsflächen)	3	220		660
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	336		1.008
10.730 Dachfläche intens. begrünt (Garagen)	13	54		702
11.220 Private Grünfläche (Haus- garten)	14	520		7.280

Summen

138.776

136.690

Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6

Biotopwertdifferenz: 2.086 (= 1,5 % Sp.5)

() * Ansatz ohne darunterliegende Fläche