

Gemeinde Gornxheimertal
Scheuerviese

Nr:006-31-08-3064-004-T07-00

1. Auslöser, Zweck und Ziele der Planung

Für die Siedlungsfläche wurde im Jahre 1994 eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB erstellt. Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen der Satzung war die Bauvoranfrage der Grundstückseigentümer, nach der auf der Fläche zwei Gebäude als Doppelhäuser errichtet werden sollten.

Aufgrund der bereits maßlich fixierten Bauabsichten der Eigentümer schien bezüglich der erforderlichen Planungstiefe eine Satzung nach § 34 ausreichend, um die gewünschte Bebauung planungsrechtlich abzusichern. Die getroffene Festsetzung zur Bauweise (nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig) sowie das auf dieser Festsetzung beruhende, im Anhang zur Begründung der Satzung dargestellte Bebauungsbeispiel schienen unter Berücksichtigung der Bauabsichten sicherzustellen, daß auf dem Grundstück zwei Gebäude mit Abmessungen entstehen würden, die sich laut § 34 (1) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen würden. Im Vertrauen auf die Absichten der Grundstückseigentümer bezüglich der baulichen Nutzung der Grundstücke wurde nur ein Baufeld mit einer Gesamtlänge von 55,00 m auf der Siedlungsfläche angeordnet. Dies hatte den Grund, bei der Anordnung der baulichen Anlagen einen größeren Freiraum zu gestatten.

Die geplanten Baugrundstücke der Satzung weisen eine Fläche von ca. 2.000 qm auf. Auf dieser Fläche sollten 4 Doppelhaushälften errichtet werden. Je Haushälfte sollte neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung möglich sein. Damit wären die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 8 Wohnungen gegeben und eine Siedlungsdichte von 40 Wohnungen/ha Baugrundstück erreicht worden. Dies stellt in Anbetracht des ländlichen Siedlungsraumes und der Ortsrandlage sowohl im Hinblick auf die Forderungen des RROPS als auch die ökonomischen Belange eine sehr gute Ausnutzung der Baufläche dar.

Nachdem durch die Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche geschaffen worden waren, hatten sich die Bauabsichten gegenüber den o.g. erheblich geändert. Nunmehr sollten auf dem Grundstück 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 6 Wohnungen errichtet werden. Durch Garagenbauten zwischen den Wohngebäuden wäre so eine Bauzeile mit einer Länge von 44,00 m entstanden. Die entsprechende Gebäudeplanung wurde als Bauantrag eingereicht.

Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung, die vorwiegend aus kleineren Wohnhäusern besteht, war nach Meinung der Gemeinde Gornxheimertal die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB (siehe § 3 der Satzung) nicht mehr gegeben: Die geplanten baulichen Anlagen überschritten sowohl bezüglich der Länge der Hauszeile als auch in der Anzahl der geplanten Wohnungen das Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung. Weiterhin wurde befürchtet, daß die Bauzeile im Vergleich zur benachbarten Bebauung und in Anbetracht ihrer Ortsrandlage das Ortsbild beeinträchtigen könnte. Diesen Bedenken zur vorgelegten Planung entsprechend, hat die Ge-

meinde ihre Zustimmung zu den Bauvorhaben nicht erteilt.

Um einerseits die hauptsächliche Planintention der Satzung beizubehalten und andererseits den geänderten Bauabsichten der Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Gornheimertal beschlossen, für den Satzungsbereich nach § 34 (4) 3. BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen und die Abrundungssatzung dann zu gegebener Zeit aufzuheben.

2. Grundlagen der Planung

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 5f); die Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)

Im RROPS sind für die Gemeinde Gornheimertal keine Flächen für den Siedlungszuwachs ausgewiesen. Die Fläche der Baugrundstücke im Bebauungsplan ist identisch mit der der Baugrundstücke in der rechtskräftigen Satzung. In der Anhörung im Verfahren nach § 34 (4) 3. BauGB wurden gegen die Planung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

3.2 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Die Fläche der Baugrundstücke im Bebauungsplan ist identisch mit der der Baugrundstücke in der rechtskräftigen Satzung, somit werden Belange die das LSG betreffen, vom Bebauungsplan nicht berührt.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal

Im derzeitigen Flächennutzungsplanverfahren erfolgt entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan eine Ausweisung von Wohnbauflächen.

4. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

4.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Bezüglich der Bauflächen sind die Darstellungen des Bebauungsplanes mit denen der rechtskräftigen Satzung identisch. Im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten erfolgt im Bebauungsplan

eine Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken, die der angenommenen Höchstanzahl von Wohnungen in der Satzung, nämlich acht Wohnungen, entspricht. Damit ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Einwohnerzuwachs verbunden.

4.2 Verkehrserschließung

Die beiden Grundstücke grenzen direkt an die L 3257 an. Die Parzelle 1 kann auch nur von hier angefahren werden. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 2 verläuft ein Privatweg, der vor der nördlichen Grundstücksgrenze in die L 3257 mündet. Bedingt durch die vorhandene steile Straßenböschung der Hauptstraße und des Weges in der Fläche des Baugrundstückes sowie den schmalen Einfahrtsbereich von der Landesstraße auf das Grundstück, läßt sich eine Zufahrt zu den Stellplätzen für ein Mehrfamilienwohnhaus nur schwierig und aufwendig gestalten. Aus diesem Grund ist eine Zufahrt zum Grundstück vom Privatweg im Bereich der östlichen Baufeldgrenze geplant.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine solche Zufahrt zu schaffen, hat sich der Eigentümer des Weges bereiterklärt, eine diesbezügliche Baulast zu übernehmen (siehe Anhang zur Begründung). Beim zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim bestehen gegen die Erschließung des Grundstückes über den Privatweg keine Bedenken (siehe Anhang zur Begründung).

4. Erläuterungen zur Planung

Gegenüber den Plandarstellungen und den planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung wurden nur wenige Änderungen vorgenommen:

1. Gemäß der bei der früher beabsichtigten Nutzung mit Doppelhäusern angenommenen Höchstanzahl von Wohnungen wird die zulässige Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken mit acht Wohnungen festgesetzt. Hier erfolgt im Bebauungsplan eine Präzisierung der Planintentionen der rechtskräftigen Satzung.

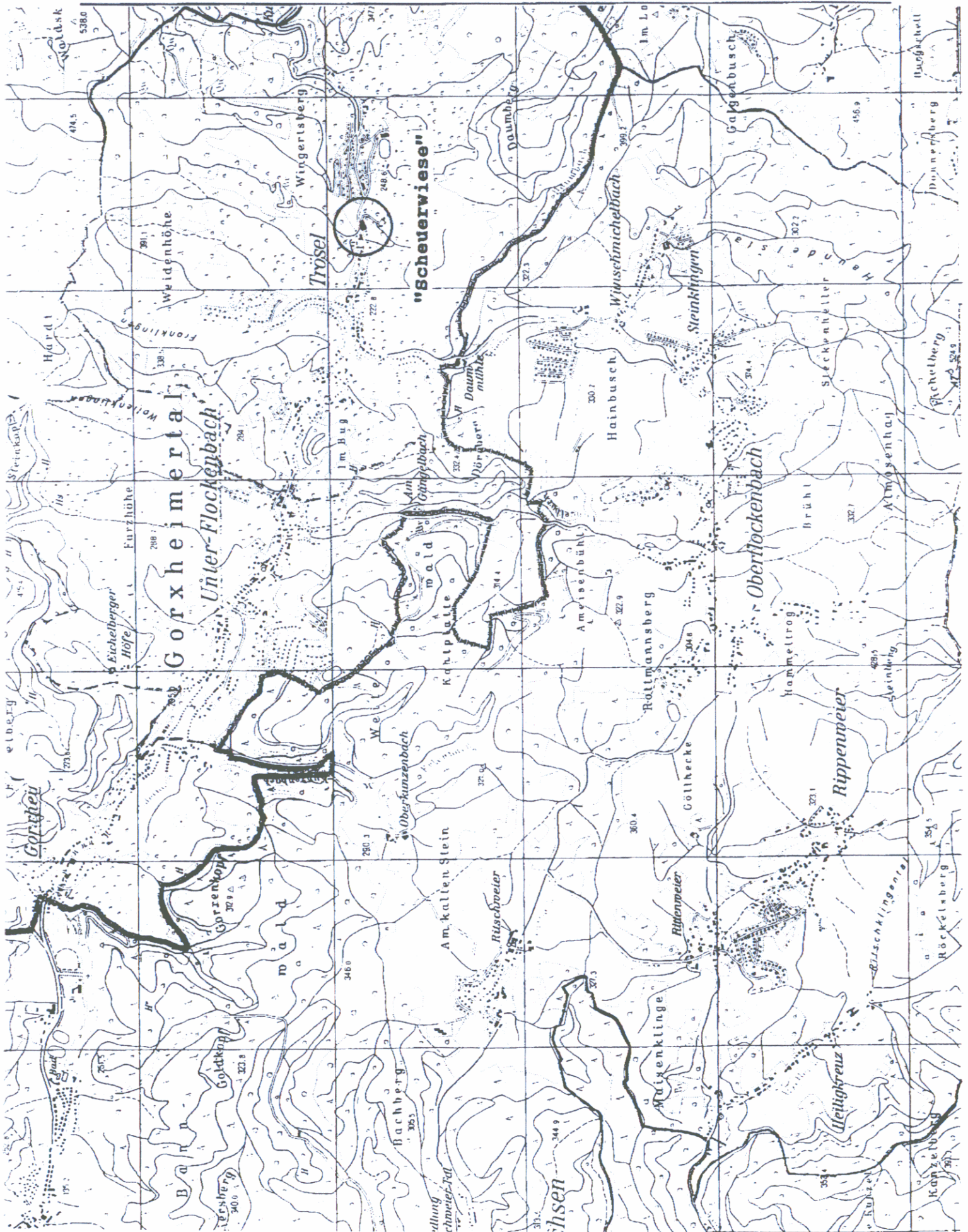
Mittlerweile ist die Siedlungsfläche in zwei Grundstücke geteilt worden. Entsprechend den unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist für die Parzelle 1 die zulässige Anzahl der Wohnungen mit drei und für die Parzelle 2 mit fünf festgesetzt.

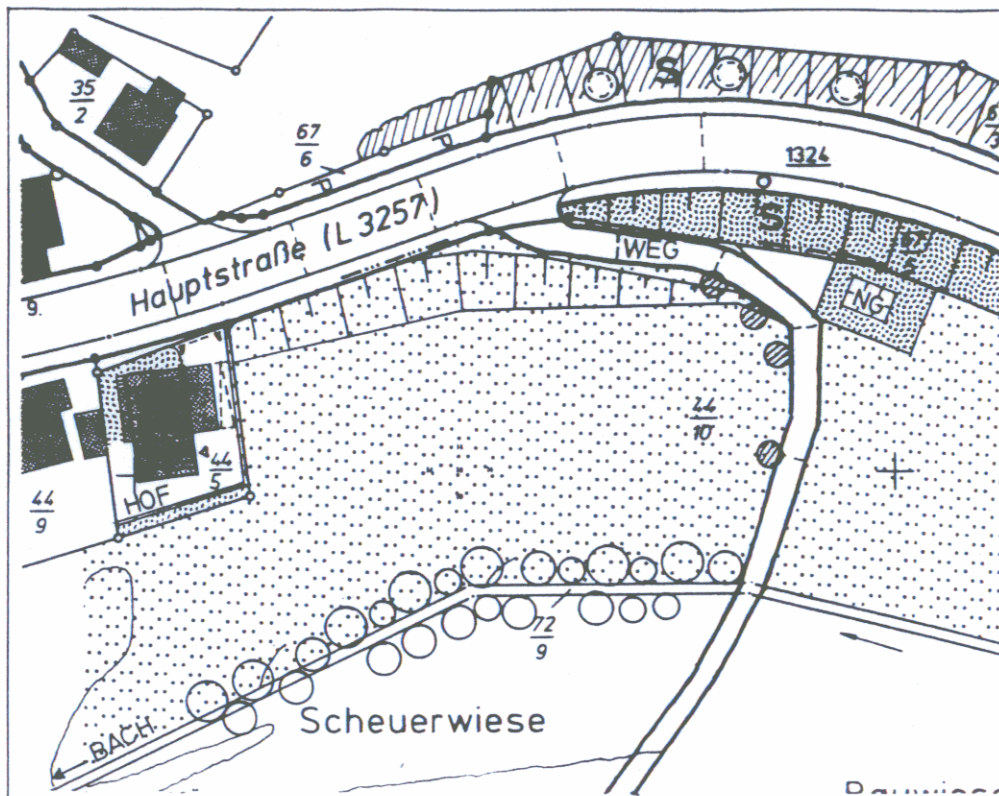
2. Durch die Teilung der Grundstücke sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Abstandsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen trennen nunmehr die überbaubaren Grundstücksflächen voneinander und verhindern, daß auf der Siedlungsfläche eine geschlossene Bauzeile entsteht. In diesen Abstandsflächen ist nur die Anordnung je eines Stellplatzes zugelassen. Damit sind die Planintentionen der rechtskräftigen Satzung - wie im Bebauungsbeispiel im Anhang der Begründung zur Satzung dargestellt - gewahrt. Abgesehen von der o.g. Abstandsfläche ist die überbaubare Fläche auf den Grundstücken beibehalten worden.

3. Gegenüber der bisherigen Planung erfolgt nunmehr die Festsetzung der zulässigen Grundfläche für beide Grundstücke getrennt. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes - die ein Untergeschoß bedingt - und der zulässigen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt ist gewährleistet, daß die festgesetzte Grundfläche für die beabsichtigte Nutzung ausreichend ist.
4. Für das Flurstück 44/14 ist die Grundstückszufahrt von dem angrenzenden Privatweg geplant. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 4.2.
5. Weitere Änderungen wurden bezüglich der festgesetzten Anpflanzungen vorgenommen. Hier sind Präzessierungen bezüglich der Pflanzabstände von Bäumen und Sträuchern erfolgt, die Anzahl der Bäume im Gehölzstreifen und die Pflanzbreite der Gehölzstreifen festgelegt worden. Der Gehölzstreifen entlang der südlichen Baugrundstücksgrenze ist nunmehr auf der Ausgleichsfläche angeordnet, um für die Baumkronen einen größeren Abstand zur hinteren Baugrenze zu erreichen. Die Ausgleichsfläche und ihre Zweckbestimmung sind gegenüber der früheren Planung nicht geändert.

Gorxheimertal/Frankfurt, den 20.02.1998
Aufgestellt: Wasel-Nielen

Übersichtsplan





PLANZEICHEN

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, Privatweg
 Einfahrtsbereich zum Grundstück

Grünflächen

- | | |
|---|------------------------------------|
|  | Private und öffentliche Grünfläche |
|  | Nutzgarten |
|  | Straßenböschung |

Flächen für die Landwirtschaft

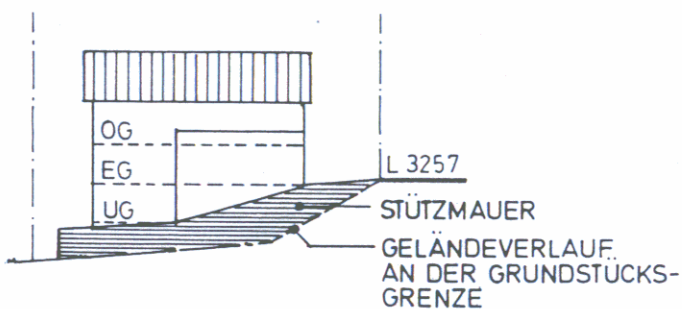
- 
- Weidefläche

Gehölzbestand

-
- Das Diagramm zeigt ein Landschaftsprofil mit folgenden Elementen:
- Obstbäume:** Ein einzelner Baum mit einem schraffierten Stamm und einer runden Krone.
 - ausgeprägtes Bachbegleitgrün aus vorwiegend Erlen + Weiden:** Eine Reihe von runden Bäumen, die entlang einer horizontalen Linie (Bach) angeordnet sind.
 - Feldgehölzstreifen mit Bäumen:** Ein rechteckiger Bereich mit schraffiertem Hintergrund, der zwei runde Bäume enthält.

Bebauung

-  Gebäudebestand
-  Stützmauer



OSTANSICHT BEBAUUNG
FLST. 44/5 M. 1:500

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Scheuerwiese", Gemeinde Gorxheimertal, Gemarkung Trösel, Flur 2, Flurst. 44/13 und 44/14

Blatt: 1

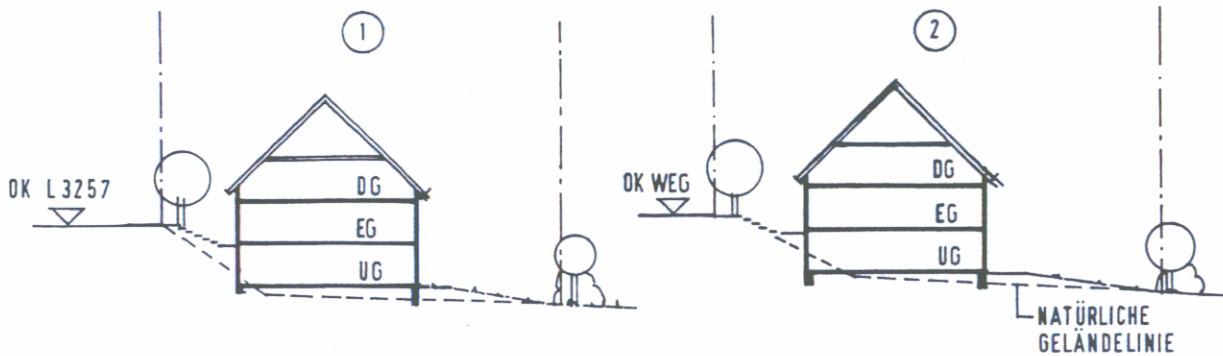
Kreis Nr.:	Maßnahmen Nr.:			
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher (Sp.2xSp.3) nachher (Sp.2xSp.4)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5 Sp. 6

Gegenüber der rechtskräftigen Satzung; deren Flächenbilanz eine Biotopwertdifferenz von -8.236,5 Wertpunkten aufweist, sind im Bebauungsplan nur geringe Änderungen vorgenommen worden:

- * die zulässige Grundfläche (= 10.710 Dachfläche nicht begrünt) wurde um 60 qm reduziert
- * die zulässige Anzahl der Wohnungen hat sich nicht geändert, dadurch bleibt für 10.520 nahezu versiegelte Fläche (= Stellplätze) der Flächenansatz (= 12 Stellplätze à 15 qm) mit 180 qm gleich. Für die Zufahrt zur Parzelle 2 ist neben der Stellplatzfläche bei Ausnutzung mit 5 Wohneinheiten noch eine Fläche für die Zufahrt zu den Stellplätzen anzusetzen (ca. 100 bis 110 qm je nach Anordnung der Grundstückszufahrt vom Privatweg = (110 qm Zufahrt - 60 qm Grundfläche) x (14 Wertpunkte 11.221 - 3 Wertpunkte 10.520) = 550 Wertpunkte).

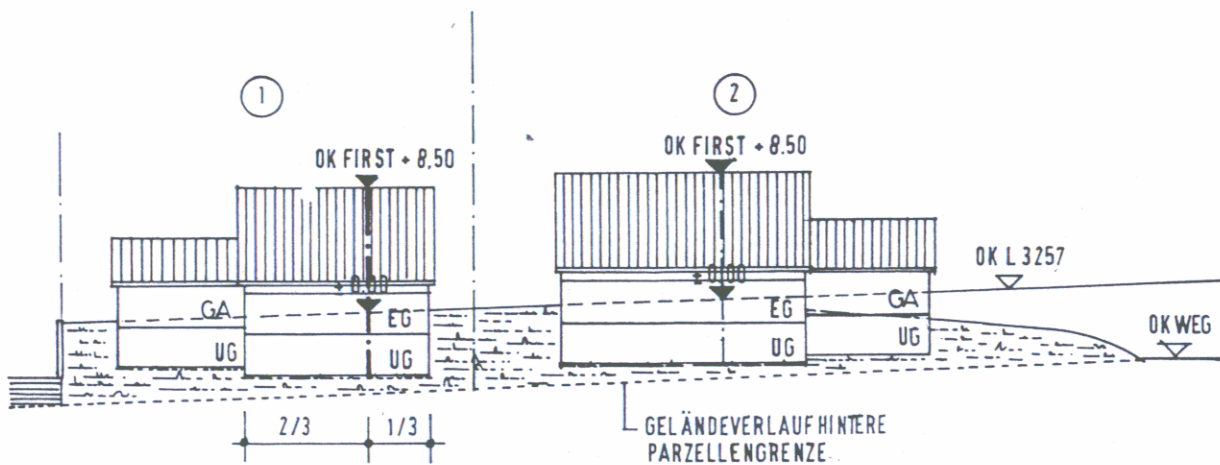
Unter Berücksichtigung des Wertpunkteüberhanges von über 8.000 Punkten, ist davon auszu-gehen, daß durch die Änderungen, die im Bebauungsplan gegenüber der rechtskräftigen Sat-zung vorgenommen werden, der Ausgleich der Eingriffe nicht gefährdet ist.

Summe	Biotopwertdifferenz:	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____	Bei Ersatzmaßnahmen: _____ DM/Punkt _____ Sa. _____ DM
Bei Ersatzmaßnahmen		

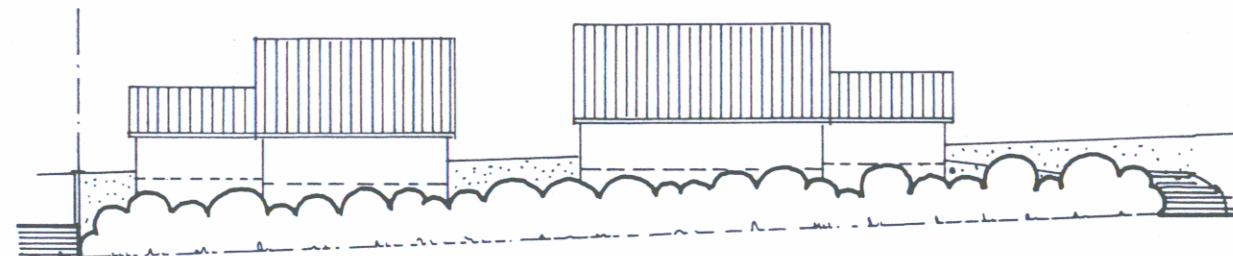


SNITT PARZ. 1

SNITT PARZ. 2



TALANSICHT MIT GELÄNDEVERLAUF



TALANSICHT MIT EINGRÜNUNG

02-FEB-1998 00:35

ASU BENSHEIM -265

+49 6251 135265 5.02/02


**AMT FÜR STRASSEN- UND
VERKEHRSWESSEN BENSHEIM**

 AMT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN BENSHEIM
 Postfach 1755, 64607 Bensheim

 Gemeindevorstand
 der Gemeinde Gornheimertal
 Hauptstraße 201

69517 Gornheimertal

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)

43-6161

 Beschlussteile
 Frau Michalek

 Landwahl
 274

 Datum
 30. Januar 1998

 Bauleitplanung der Gemeinde Gornheimertal;
 Vorabstimmungnahme zum Bebauungsplan „Scheuerwiese“ (vorher Abrundungssatzung Nr.3.1),
 Erschließung der Parzelle Nr.44/14

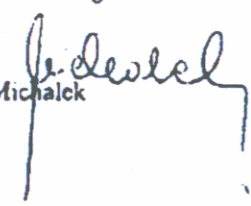
Sehr geehrte Damen und Herren,

 gegen die Erschließung der Parzelle 44/14 über den angrenzenden priv. Weg bestehen unsererseits keine
 Bedenken.

 Zur gegebenen Zeit bitten wir Sie, uns den Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der TÖB zur
 Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

 Michaelck


zu. H. H. Spitzer

 Jürgen Krutzinski
 Freischaffender Architekt
 Architektenliste Hessen Nr. 7765
 Rimbacher Straße 19
 69506 Mörlenbach/Bonow.
 Tel. 0 62 09 62 66 Fax 0 62 09 18 16

2.2.98

Gleitende Arbeitszeit! Bitte Besuche und Anrufe zwischen 9.30 und 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr. Ruhetage 8.30 - 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung

 64625 Bensheim
 Görtnerweg 29

 Telefon 06251 / 13 540 (Vermittlung)
 Telex 06251 / 13 52 95

ERHALTEN VON

49 6251 135265

02.02.1998 09:25

GESAMT SEITEN 02

S. 2

---ENDE---

Hans-Jürgen Eck

Hauptstr. 417
69517 Gornheimertal, den 2.2.98

An den
Gemeindevorstand
der Gemeinde Gornheimertal
z.Hd.Herrn Spitzer
Hauptstr. 201

69517 Gornheimertal

Betr.: Bebauungsplan "Scheuerwiese" Gemarkung Trösel, Flur 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erkläre ich mich als Eigentümer des Flur/_Stück-Nr. 39/1 bereit,
meine Einfahrt meiner Schwester zum Grundstück (Fl.St.Nr.44/14) zur
Verfügung zu stellen.

Diese Zusage wird später durch entsprechende Baulast gesichert.

Mit freundlichem Gruß

Hans Jürgen Eck