GEMEINDE GORXHEIMERTAL / LANDKREIS BERGSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN " DIE HOFWIESE "

Gemeinde Gorxheimertal
Die Hofwiese
Nr:006-31-08-3064-004-T10-00

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal weist den Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" und als "Sportfläche"mit Sportplatz, Sporthalle und Parkplatz aus. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisungen im Grundsatz auf; er ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine geringfügige Abweichung zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat sich für einen gewerblichen Bereich an der Landesstraße ergeben: die jetzt vorgenommene Festsetzung dieser Fläche als "Mischgebiet" statt als" Wohnbaufläche" ist wegen des zwischenzeitlich vorhandenen Bestandes notwendig. Eine 2. Änderung betrifft das Grundstück im Norden des Sportplatzes. Hier soll -entsprechend der zwischenzeitlich vorhandenen Nutzung - die Sportfläche beibehalten werden und keine Umwidmung zur Parkplatzfläche erfolgen. Die Unterteilung des vor dem Sportgelände liegenden,bereits vorhandenen Parkplatz ergibt unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen ein Angebot von rd. 70 Plätzen. Nach den Richtzahlen der GaVO errechnet sich nur ein Bedarf von 30-40 Plätzen. Eine zusätzliche Bereitstellung von Parkraum ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Trösel südlich der Landesstraße 3257. Es schließt planungsrechtlich die Lücke zwischen der Landesstraße und dem weiter südlich gelegenen Neubaugebiet "Birkenacker". Die Wohnbauflächen werden zwischen der Landesstraße und dem Talbach (d.h. im nördlichen Bereich des Plangebietes und im Anschluß an die vorhandene Bebauung) angeordnet, die Sportflächen liegen südlich des Baches.

Die in den Plan einbezogenen Wohnbauflächen sind bereits annähernd zur Hälfte bebaut. Für die Bebauung der Restflächen liegen konkrete Bauwünsche vor. Um diese rechtlich zu sichern, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 3,85 ha. Davon entfallen rd. 1,5 ha auf die Wohnbauflächen, rd. 0,1 ha auf ein Dorfgebietsgrundstück und rd. 1,6 ha auf die Sportflächen einschl.Parkplatz. Die bachbegleitende Begrünung und die öffentlichen Grünflächen überdecken rd.0,3 ha. Die Restflächen sind private Grünflächen (Hausgärten) oder sonstige Strassen, d.h.Straßen außerhalb der Bauflächen.

1.3 Für den Großteil der Baugrundstücke erfolgt eine Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" in offener Bauweise. Kleinflächige Ausweisungen sind: "Mischgebiet" für einen bestehenden Gewerbebetrieb (Pelzhandel) an der Landesstraße und "Dorfgebiet" für die Altbebauung auf dem Grundstück 61/2. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zweigeschossigen höhenversetzten Reihenhäusern und mit Einzelhäusern, die als "Hangtypen",d.h.bergseitig 1-geschossig und talseitig 2-geschossig, ausgebildet werden können.

Die Art der vorgesehenen Bebauung mit Einzel - und Reihenhäusern in offener Bauweise entspricht den voraussichtlichen Bauwünschen in diesem Bereich der Gemeinde.

Bei einigen Abschnitten der Reihenhausbebauung werden die Grund-und Geschoßflächenzahlen über den Maximalwerten gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (§ 17 Abs. 10 BauNVO). Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der besonderen Grundstückssituation an dieser Stelle des Baugebietes, die von der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung , insbesondere aber von der z.T. steilen Geländeneigung , bestimmt wird, so daß sich hieraus eine besondere Gebäudezuordnung ableitet. Die Überschreitung an dieser Stelle des Plangebietes wird durch die großen Grün- und Freiflächen des Sportplatzes ausgeglichen. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Ausweisung nicht entgegen.

1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Flieder- und die Daumberg Straße, die im Osten bzw. Westen von der Landesstraße abzweigen. Für die weitere Erschließung innerhalb des Gebietes ist eine Querverbindung zwischen diesen Straßen vorgesehen, von der ebenfalls bereits ein Teilstück im Westen besteht. Der Zugang zu den Reihenhäusern ist über (fußläufige) Wohnwege/ Treppenwege vorgesehen. Für einen Teil der bereits bebauten Einzelhausgrundstücke sind befahrbare Wohnwege vorhanden.

1.5 Die Ver-und Entsorgung der Bebauung erfolgt über das bereits vorhandene örtliche Versorgungs-und Abwassernetz.

1.6 Die Beurteilung der landschaftlichen Situation und die Formulierung landschaftspflegerischer Zielsetzungen erfolgt auf der Grundlage des § 4 Hess.Naturschutzgesetz (HENatG).
Landschaftsbestimmend ist in diesem Teil der Gemarkung die Niederung des Talbaches, von der nach beiden Seiten die Hänge relativ steil ansteigen.

Der Talbach durchfließt von Ost nach West in geschwungenem Lauf das Gelände - er wurde im westlichen Teil des Plangebietes vor einigen Jahren begradigt. Beidseitig wird der Bach von einem dichten Baum-und Strauchgürtel begleitet, bei dem Erlen vorherrschen , aber auch Weiden, Ulmen und Birken zu finden sind.

Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Nutzgärten, bei den bereits bebauten Grundstücken auch als Ziergärten genutzt - z.T. liegen die Flächen brach. Die südlich angrenzende Zone wird durch das (planierte) Sportplatzgelände bestimmt, bei dem lediglich die Randzonen etwas begrünt sind.

Ziel der Planung in landespflegerischer Sicht ist vorrangig die Erhaltung und Stärkung der Niederungszone mit Bach und Uferbewuchs, um sowohl die ökologische und kleinklimatische Situation zu sichern und zu verbessern, und um die landschaftstypische Gestaltung dieses Raumes sichtbar zu erhalten. Zusätzliche Bepflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sollen als Ausgleichsmaßnahmen für die durch Neubauten entstehende weitere Befestigung des Geländes und als Ersatz für die (frühere) Planierung des jetzigen Sportplatzgeländes dienen. Im einzelnen ist dafür nördlich des Baches eine breitere Grünzone vorgesehen, deren Bepflanzung auf die uferbegleitende Begrünung abgestimmt werden soll. Auch südlich des Baches wird eine Verbreiterung der Pflanzzone festgesetzt, die sich mit der künftigen, punkt-und bandartig vorgesehenen Begrünung auf dem Parkplatz verzahnt. Für die privaten Grundstücksflächen, insbesondere für die Vorgärten, wird eine Mindestbegrünung vorgeschrieben, so daß auch eine allgemeine Durchgrünung des ganzen Baugebietes erreicht wird.

Damit sich die zusätzliche Begrünung gut in die vorgegebene landschaftliche Situation einfügt, sollen zur Pflanzung vorwiegend heimische Baum- und Straucharten, hier insbesondere typische Gehölze der Bach- und Flußauen (Erlen, Weiden, Ulmen, Pappeln u.a.)gewählt werden.

Sofern private Baugrundstücke nahe an den Bachlauf heranreichen, wird mit den Gebäuden ein Mindestabstand zum Gewässer eingehalten, um die Durchlüftung im Verlauf der Bachmulde weiterhin zu gewährleisten.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet ist bereits vermessen. Eine Baulandumlegung oder weitere Vermessungen sind nicht erforderlich.

3. Beginn der Baumaßnahmen

Der überwiegende Teil der Erschließungsstraßen ist bereits vorhanden. Der Ausbau der restlichen Teilstücke soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Gorxheimertal, den 16. Juli 1985

GEMEINDE GORXHEIMERTAL 1

Bürgermeister