



Gemeinde Goxheimertal

1. Änderung Bebauungsplan "Die Hofwiese"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Trösel, Flur 5,
Flurstücke Nr. 50/16, Nr. 50/19,
Nr. 51/2 (tw.) und Nr. 72/8

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	Dachform Dachneigung	Flurhöhe in m über NN (DIN 1023/11)
WA	Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	GRZ 0,4 GRZ 0,6	Sanktionshöhe 10' - 45' a.T. 11,50

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudebreite.



LEGENDE

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO § 22 BauNVO
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO
- GRÜNPLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**
- Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauO
 - Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauO
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauO
 - Vorgeschriebene Flurstückteilung § 9 Abs. 4 BauO § 9 Abs. 8 BauO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauO
 - Vorschlag Grundstückteilung
- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
- Gebäude Bestand

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO**
Innerhalb der Geltungsbereiches wird „Algemeines Wohngebiet - WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgewiesene zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO i.V.m. § 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmeweise können gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO gefällige Querstreifen der Baugrenze bis zu 1,0 m Tiefe durch Gebäudebreite zugelassen werden, wenn diese bei Erhalten nicht breiter als die Hälfte der Gebäudtiefe sind. Die Abstandsvorschriften der HBO sind zu beachten.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauO

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsetzung der Gemeinde Goxheimertal zu ermitteln und nachzuweisen.
Garagen und oberdecks Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen sind Flächen für Fußwege vorzusehen. Diese Stellplätze sind mit einer Länge von mindestens 5,00 m herzustellen. Bei Garagenanlagen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Stellplätze einseitlich ihrer Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind in einem Bereich von 5,00 m ab Oberkante Böschung des Tabackschen zulässig.

Der Versiegelung des Geländes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohnkernhöfe, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnkernhöfe (WK) zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO

Vogelstößen ist bei der Bau nicht bedingungslos zulässig. Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauO

Von den Vorgartenfläche sind mindestens 50 % als Grünfläche anzulegen und zu pflanzen. Je angelegtem 10,0 m Frontbreite ist mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Zusätzlich ist je angelegtem 10 m Vorgartenfläche mindestens ein Strauch vorzuziehen.

Sonstige Bepflanzungen

- In öffentlichen Grünflächen (Übergeplanzung des Tabackes)

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Vielblättrige
Sorbus aucuparia	Eberesche
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Prunus spec.	Zierkirsche
Malus spec.	Zierapfel
Sorbus alba	Melbirene
- Auf den privaten Grünflächen:
Die unter A. 1. aufgeführten Arten sowie folgende:
Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne (verschiedene Arten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rothbuche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus alba	Melbirene
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eiche
Tilia cordata	Weißdorn

Sträucherarten

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Hortensie |
| Corylus avellana | Hasel |
| Colutea tocyta | Waldhorn (verschiedene Arten) |
| Euonymus europaeus | Platten-Ahorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenrose |
| Prunus profressa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Syringa vulgaris | Flieder |

Alle Pflanzungen sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BGB (Bund Deutscher Baumeister) und nach DIN 19106 zu pflanzen. Sie sind einzeln zu errichten und zu pflanzen sowie dabei folgende weitere Pflichten zu beachten: Pflanzensort, Pflanzensort, Pflanzensort, Pflanzensort.

7. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauO

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen und dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Außerdem der öffentlichen Grünflächen sind Gehölzbestände ausschließlich im Zeitraum vom 01. September bis 15. März jeder Jahre zulässig. Vogelstößen ist bei der Bau nicht bedingungslos zulässig.
Ein Rückschnitt des an die Grundstücksflächen angrenzenden Erdenbestandes ist nur im Rahmen der Pflege des Gehölzbestandes und damit nur in die üblichen Zeiträume für gewässerregulierende Erden zulässig. Ein dauerhafter Rückschnitt kommt damit nicht in Betracht, so dass der Überhang von Ästen, Laubbau und Verschattung zu dekretieren.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauO

1. Außer Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dächern sind als Sattel- oder Walldächer auszuführen. Eine glatte Oberfläche der Dachbedeckung ist unzulässig. Für geneigte Dächern sind ausschließlich Metallprofile, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betonziegel) zulässig.
Technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung der Solarenergie, sind zulässig.

2. Einbauten, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Die Gesamtheite der seitlichen und hinteren Grundstücksbefestigung darf maximal 1,25 m (gemessen ab Oberkante geneigtes Gelände) betragen. Die Gesamtheite der Befestigung entlang der öffentlichen Grundstücksfläche darf das Maß von 0,80 m über der Oberkante Fußweg nicht überschreiten. Mauerwerk sind unzulässig. Bei Zäunen ist zwischen Zaununterseite und Boden ein Abstand von 10 cm einzuhalten, um den ungehinderten Verkehr von Menschen (z.B. Kegel) zu gewährleisten.
Innerhalb der als baulichen Anlagen betrachteten Flächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Befestigungen mit Ausnahme fest wachsender Hecken unzulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc.), als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
Die Bodenverfestigung ist aus ökologischen Gründen auf das unbedingte Maß zu beschränken: wo es möglich ist, sind Oberflächenverfestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für eine Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garagenzufahrten und Stellplätze erforderlich ist.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es ist vorzusehen, anfallendes Niederschlagswasser in Zusammen zu sammeln und für die Brauchwassererzeugung und/ oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserentlässe sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
Nach Möglichkeit und geeigneten Umgebungsbedingungen ist Regenwasser vernünftig als Niederschlagswasser innerhalb der Grundfläche oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Damit sind Anlagen zur oberirdischen Versickerung von Regenwasser nicht zulässig.
Nicht zulässig ist die Verwendung von Regenwasser zur Bewässerung von Grünflächen, die nicht als Grünflächen ausgewiesen sind.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSHG

Es sind darauf hinzuwirken, dass bei Errichten, Instandhalten, Restaurieren, Abrufen und/ oder Grundwasserarbeiten vor, bei und nach Baumaßnahmen, die einen Eingriff in die Boden erfordern, bei archaischen Aufbauten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Darmstadt (Telefon: 41-2), zu informieren.

2. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser

Es ist darauf hinzuwirken, dass bei Errichten, Instandhalten, Restaurieren, Abrufen und/ oder Grundwasserarbeiten vor, bei und nach Baumaßnahmen, die einen Eingriff in die Boden erfordern, bei archaischen Aufbauten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Darmstadt (Telefon: 41-2), zu informieren.

3. Pflanzensubstrat bei Versorgungsleitungen

Bei Unterlegung eines Abwasserkanals mit bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsgeber zu ermitteln.

4. Nachweis der Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß Anhang B1 DIN EN 405 von 66 m³ für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist durch den Nachweis der Löschwasserversorgung 1:30 nicht unterscheidbar.

5. Oberflächengewässer

Künstliche Veränderungen am Gewässerlauf des Tabacks bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

6. Überhang von Ästen, Laubbau und Verschattung

Der Überhang von Ästen, Laubbau und die Verschattung durch den an die Grundstücksflächen angrenzenden Erdenbestand sind zu dulden.

7. Ausnahmegenehmigung nach § 31 Abs. 2 HEMG bzw. § 30 Abs. 3 BImSchG

Die Ausübung der durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach § 31 Abs. 2 HEMG bzw. ab 01.03.2010 nach § 30 Abs. 3 BImSchG.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauO in Verbindung mit § 13a BauO durch die Gemeindevertretung am 10.06.2008

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauO in Verbindung mit § 3 (2) BauO am 30.08.2008

Öffentliche Auslegung der Bebauungsänderung mit Begründung gemäß § 13a BauO in Verbindung mit § 3 (2) BauO vom 08.09.2008 bis 08.10.2008

Beteiligung der berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauO in Verbindung mit § 4 (2) BauO am 02.09.2008

Sitzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauO am 26.05.2009

Nach der Prüfung der öffentlich eingegangenen Anregungen

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsänderung unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekannt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Goxheimertal, den 25. Juni 2009

Siegel:

Ordnungsschlüssel

008-31-036-004-T10-01



Gemeinde Goxheimertal

1. Änderung Bebauungsplan "Die Hofwiese" im Ortsteil Trösel

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr.: 22.006
Datum: Mai 2009 Plan-Nr.: 5_500
gezt.: BJ/AG gezt.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11 Fon: (06251) 855 12-0 e-mail: info@stzp.de
64625 Bensheim Fax: (06251) 855 12-12 http://www.stzp.de