

Gemeinde Gornheimertal
Herlenklinger Weg
Nr:006-31-08-3066-004-U03-00

1. Auslöser, Zweck und Ziele der Planung

Auslöser für die Bauleitplanung war der Wunsch der Grundstückseigentümer, die Fläche für den Eigenbedarf zu bebauen.

Zweck und Ziele des Bebauungsplanes sind

- * die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde zu lenken.
- * die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- * die Ausnutzung vorhandener Verkehrsflächen

2. Grundlagen der Planung

Anhand der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist die Durchführung der 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 untereinander und gegeneinander gewichtet wurden.

Aufgrund der gewünschten Planungstiefe im Hinblick auf die städtebaulichen Gegebenheiten der Umgebung hat die Gemeinde beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 18. 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 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)

Für die Gemeinde Gornheimertal ist kein Siedlungsflächenzuwachs im RROPS dargestellt. Die geplante Baufläche schließt direkt an vorhandene Bebauung an und liegt nahe der Ortsmitte des Ortsteils Unter-Flockenbach, in unmittelbarer Nähe des Rathauses und der Schule, an einer Seitenstraße der Hauptstraße.

3.2 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Gemäß den Darstellungen der Planungskarte zum LSG liegt das geplante Baugrundstück innerhalb der Innenabgrenzungslinie.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal

Die geplante Siedlungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

4.1 Verkehrserschließung

Die geplante Bauparzelle liegt an einem befestigten Weg, der im Bereich der geplanten Zufahrt nur 4,00 m breit ist. Auf dem Flurstück ist bereits Bebauung vorhanden, u.a. eine Gerätehalle. Unter Einbeziehung der Einfahrt bzw. des Stauraumes vor der Gerätehalle und der geplanten Einfahrt zu der Wohnbaufläche wird eine Wendefläche für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen auf dem Flurstück 19/1 geschaffen. Mit dieser Wendefläche ist gewährleistet, daß das geplante Wohnhaus trotz der geringen Breite der öffentlichen Verkehrsfläche problemlos angefahren werden kann.

4.2 Trinkwasserversorgung, schadlose Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche schließt direkt an die bebaute Ortslage an. Das Bauvorhaben soll an die im Herlenklinger Weg vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Durch die vorhandene Bebauung sind auf dem Grundstück bereits Grundstücksanschlüsse verlegt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können auf der geplanten Baufläche maximal 2 Wohnungen gebaut werden. Durch die Bauleitplanung ist in diesem Bereich also lediglich mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 7 Personen (= 2 Wohnungen x 3,5 Personen) zu rechnen. Die Mehrbelastung der Trinkwasser- und Abwasserbeseitigungsanlagen durch die geplante Baufläche ist als unwesentlich zu betrachten.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Wunsch des Grundstückseigentümers, der auch die Bebauung für den Eigenbedarf durchführt. Aus diesem Grund ist eine Umlegung nach § 49 ff BauGB nicht geplant.

6. Erläuterungen zur Planung

Die nördlich der vorhandenen Bebauung gelegene Fläche des Flurstücks 19/1 wird derzeit als Weide genutzt. Lediglich im Bereich der vorhandenen Gebäude des Grundstücks ist geringer Gehölzbestand vorhanden, der aber von der geplanten Baumaßnahme nicht berührt wird.

Auf dem östlich des Baugrundstückes liegenden Flurstückes 17/8 befindet sich - nur wenige Meter von der gemeinsamen Grenze zum Flurstück 19/1 entfernt - ein Fließgewässer. Der kleine Bachlauf weist im Bereich der geplanten Baufläche einen Ufergehölzsaum auf. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verläuft die hintere Baugrenze 10,00 m vom Gewässer entfernt; die Uferlinie weist etwa 5,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze der Bauparzelle auf. Damit ist gewährleistet, daß der Bachlauf durch die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes nicht beeinträchtigt wird.

Gegenüber der Baufläche - auf der anderen Seite des Herlenklinger Weges - steigt das Gelände steil an. Der Hang des hier befindlichen Wohngrundstückes ist mit einem ausgeprägten Laubgehölzbestand bestockt.

Die Grundstücksgrenze zur vorhandenen Bebauung ist mit 3,00 m (Abstandsfläche nach HBO) von der vorhandenen Bebauung geplant. Die Einfahrt zum Grundstück ist an dieser Grenze festgesetzt. Die Grundstücksgrenze wird im Bereich der Einfahrt um etwa 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen. Damit wird erreicht, daß

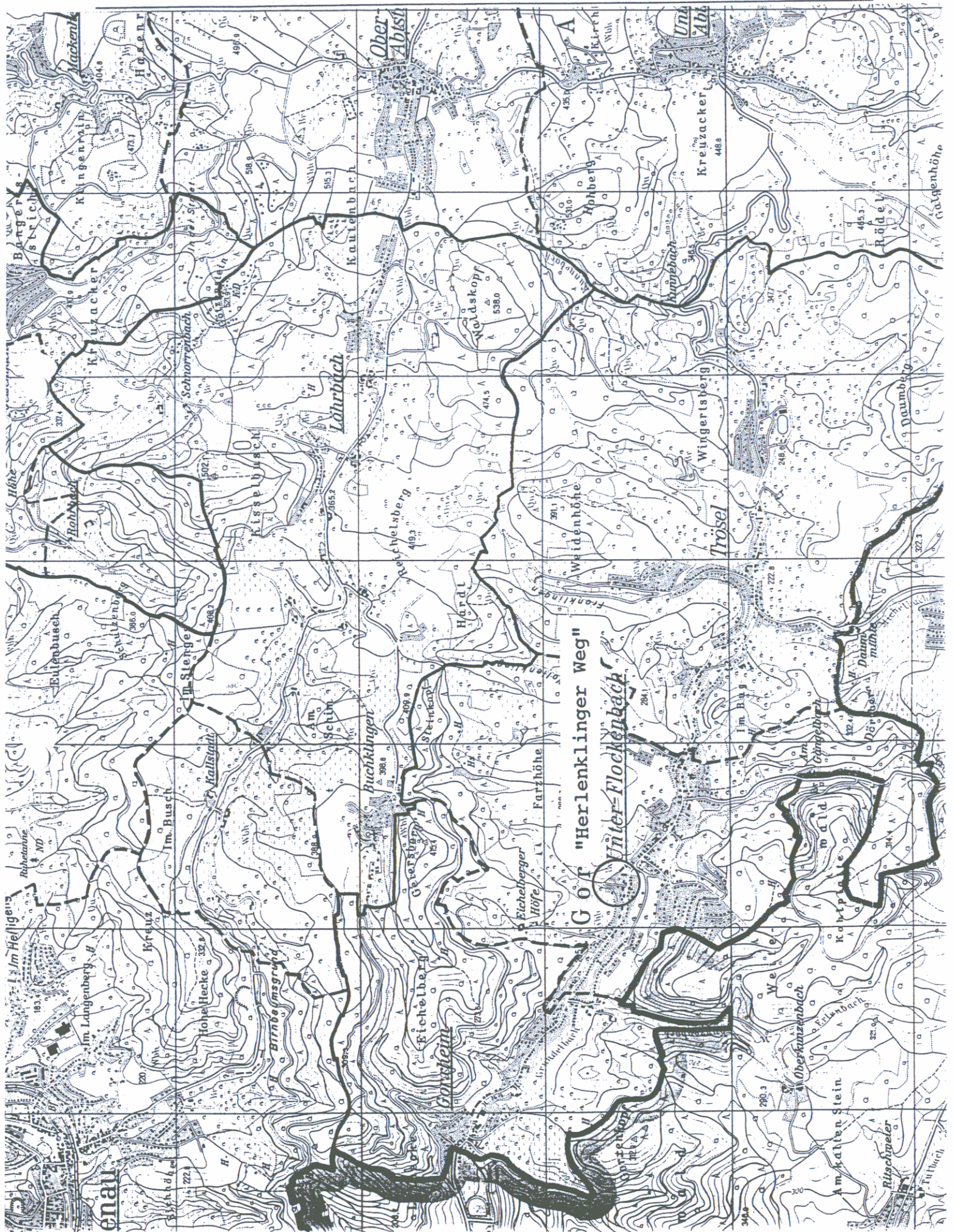
- * unter Einbeziehung des Stauraums vor dem vorhandenen Geräteschuppens für die geplante und vorhandene Bebauung eine Wendefläche entsteht.
- * die Verkehrserschließung auf den südlichen Grundstücksbereich, direkt im Anschluß an die vorhandene Bebauung, beschränkt bleibt.

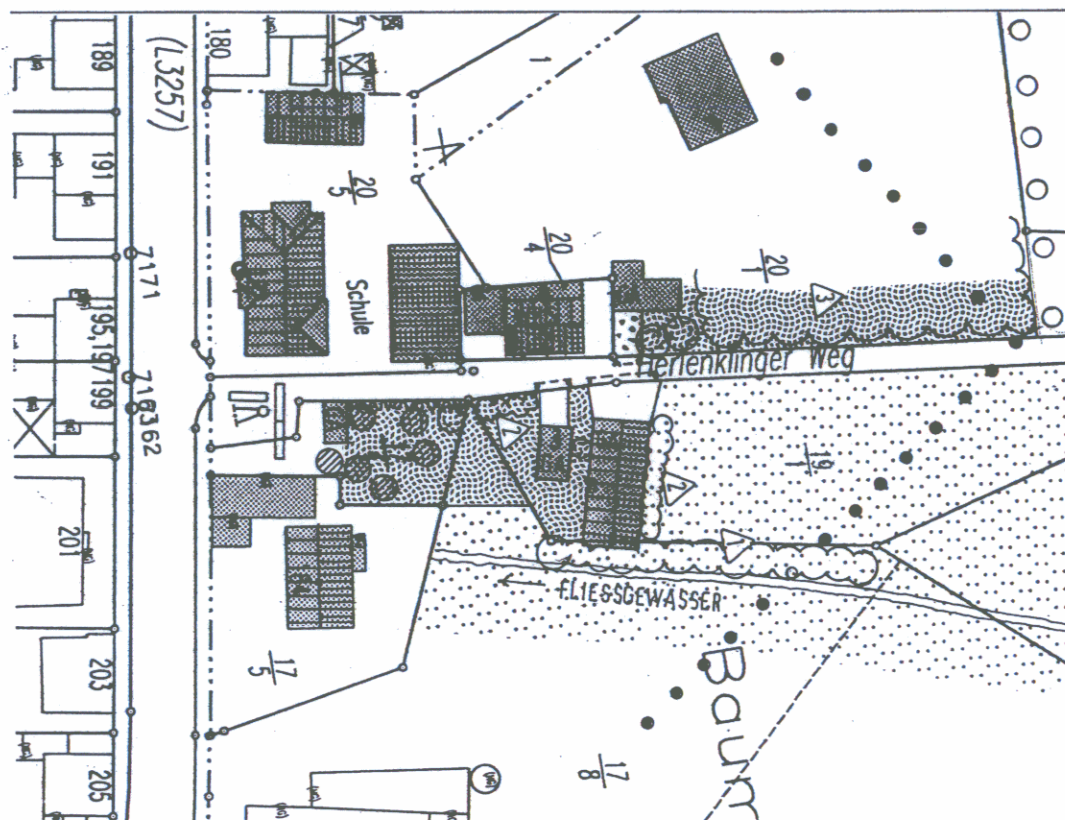
Der Herlenklinger Weg weist von Nord nach Süd ein Gefälle auf. Das gegenüber dem Flurstück 19/1 liegende Wohnhaus hat auf der straßenzugewandten Seite bergseits einen Sockel von etwa 1,10 m und talseits ein sichtbares Untergeschoß. Über dem Erdgeschoß ist ein Kniestock vorhanden. In Anlehnung an diese Bebauung wurden die Höhen der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Firstrichtung kann entsprechend der umgebenden Bebauung parallel oder senkrecht zum Erschließungsweg angeordnet werden.

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde auf einem Teil der nördlich des Baugrundstückes verbleibenden Wiesenfläche eine neu anzulegende Streuobstwiese festgesetzt. Durch den vorhandenen Ufergehölzsaum entlang des Fließgewässers und die Obstbäume wird die Baufläche eingegrünt, sodaß nach Aufwuchs des Streuobstbestandes eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung nicht gegeben sein wird.

Gorxheimertal/Frankfurt, den 08.01.1999
Aufgestellt: Wasel-Nielen

Übersichtsplan





Legende

1. Bauliche Nutzung

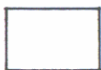


vorhandene Bebauung, Kennzeichnung
 - derzeitige Nutzung:

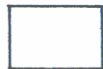
WHS Wohnhaus, GA Garage,
 F Feuerwehr

- vorhandene Dachform:

Satteldach Pultdach Flachdach



2. Verkehrsflächen

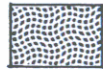


Straßenverkehrsfläche



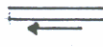
Einfahrtsbereich zum Grundstück
 (Schotterbelag o.ä.)

3. Grünflächen

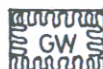


private Grünflächen

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



Fließgewässer (Bachlauf)



Schutzgebiet für Grund- und
 Quellwassergewinnung

4. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald



Grasland (Viehweide)



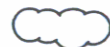
Wald

6. Bepflanzungen



Einzelbäume, Kennzeichnung der Art:

Laubbäume Obstbäume Nadelgehölze



Sonstige Bepflanzungen, Kennzeichnung
 der Art:



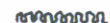
Ufergehölzsaum, vorwiegend
 Bäume



Hecken-/Gebüschpflanzung
 (Ziergehölze)



Feldgehölz



Hecke beschnitten (Grundstücksein-
 friedung)

7. Sonstige Planzeichen



Innenabgrenzung zum LSG-Bergstraße/
 Odenwald

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Herlenklinger Weg", Gemeinde Gornheimertal, Gemarkung Unter-Flockenbach

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

Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
06.200 Weide intens. genutzt	21	962		20.202	
10.530 Schotterfläche (Ein-fahrtsbereich Gerätehalle)	6	45		270	
Planung					
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg.					655,5
Ziergehölze (Einfriedung)	23		28,5		15.283
03.120 Streuobstwiese (neu)	31		493		
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortger. (2 Stck. à 4 qm)	31		(8)*		248
10.520 nahezu versiegelte Flä- che (Erschließungsflächen)	3		100		300
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3		172		516
11.220 Private Grünfläche (Haus- garten)	14		213,5		2.989

() * Ansatz ohne darunterliegende Fläche

Summe	1.007	1.007	20.472	19.991,5
-------	-------	-------	--------	----------

Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6

Biotopwertdifferenz: 480,5

Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____	Bei Ersatzmaßnahmen: _____	Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt _____
	Grundstücksbereitstellung: _____		
	Technische Baumaßnahme: _____	Sa. _____ DM	
	Biologische Baumaßnahme: _____		