



Gemeinde Gorxheimertal Bebauungsplan "Abrahamshof"

Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 3,
Flurstücke 14 tlw., 17/10, 17/11, 17/12 tlw., 18/1 tlw., 19/2 tlw., 19/3 und 19/4.



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen: Flüssiggastanks

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Private Grünfläche: Bachschutzstreifen

Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Bachlauf mit Uferböschung

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Neuanlage von Streuobst
- Bewachsene Feldwege
- Anpflanzen: Laubbäume (Standort variabel)
- Anpflanzen: hochstämmige Obstbäume (standort variabel)
- Anpflanzen: Schwarzerlen
- Erhalten: Obstbaum
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehözen
- Grenze Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
	GRZ	Traufhöhe ¹⁾	Firsthöhe ¹⁾	Zahl der Vollgeschosse	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	max. 7,5 m	max. 9,5 m	II	o ED
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,6	max. 7,5 m	max. 9,5 m	II	o

¹⁾ Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses des jeweiligen Baukörpers. Das unterste Geschicht (Kellergeschoss) darf im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche herausragen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass Vergnügungstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
Die Baugrenzen können nach § 23 Abs.2 BauNVO durch Bauweise oder Gebäudehöhe geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.
- Größe der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
Die Mindestgrundstücksgröße im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 275 m² festgesetzt.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorxheimertal zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB sowie in dem Bereich zwischen Baufenster und anbaunder Verkehrsfläche zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Bachaufs sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1
Die vorhandenen, überwiegend abgängigen, nicht standortgerechten Hybriddappeln entlang des Baches sind einzuschlagen. Im Uferbereich sind mindestens 10 Erlen (Aulus glutinosa), STU 16-18 cm anzupflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
Während der Bauphase ist der Schutz des Baches sowie ein Schonstreifen von mindestens 5 m beiderseits des Baches zu gewährleisten.

5.2
Um einen Eingriff in das Gewässerkontinuum zu vermeiden, ist bei der Bachüberquerung durch die Erschließungsstraße eine das Gewässer überspannende Brückenkonstruktion zu wählen, deren Widerlager so gestaltet sind, dass der Bach selbst und ein beidseitiger Uferstreifen von mindestens 2 m eingriffsfrei und damit als Vernetzungselemente erhalten bleiben. Die bereits vorhandene Verrohrung (30 m nördlich der geplanten Gewässerquerung) sollte in gleicher Weise umgestaltet werden.

5.3
Die im Norden befindlichen Ausgleichsflächen sind durch Pflanzung einheimischer Obstbaumstämme in eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist in unregelmäßiger Anordnung je ein Obstbaum-Hochstamm pro 200 qm Grünlandfläche zu pflanzen.
Pflege: Mindestens einmalige, max. zweimalige Mahd des Grünlandes oder vergleichbare Beweidung, Obstbaumpflege durch Pflegeschnitt in 2-jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgängiger Obstbäume.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen sind standortgerechte Gehölze, z. B. der folgenden Artenliste, zu verwenden.
Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum unten stehender Liste anzupflanzen.

Laubbäume:
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eßkastanie), Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze in Arten und Sorten und Nussbäume.

Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriege), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicor xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa ruginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneebeil).

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Die als zu erhalten gekennzeichneten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Sonstiger vorhandener Bewuchs ist zu schonen; bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen (insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen) zu bewahren (DN 1892); Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)
Die Dachneigung der baulichen Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rot, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachneigung ist unzulässig. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schlepfgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform pro Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Auch zugelassen sind Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund gelten nicht als Trockenmauern und sind somit unzulässig. Müllbehälter müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

3. Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 Abs.1 Nr.4 HBO)
Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breittropfplaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Grundstücksanteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu 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 Versorgungsträger zu errichten.

3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Wird überschüssiges Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht, sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.

4. Dach- und Fassadenbegrenzung
Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen sowie Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

5. Lagerung des Oberbodens
Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 68 und 70 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind je 10 m beiderseits des Baches von baulichen Anlagen freizuhalten. Im Gewässer und im Uferbereich bis zu einer Breite von 10 m ab der Böschungsoberkante, sind weiterhin verboten:
- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile; alle bauliche Anlagen zählen auch Zäune, Einfriedungen, Geländeaufschüttungen usw.
- das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf dem Boden,
- die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
- das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung und Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

VERFAHRENSVERMERKE

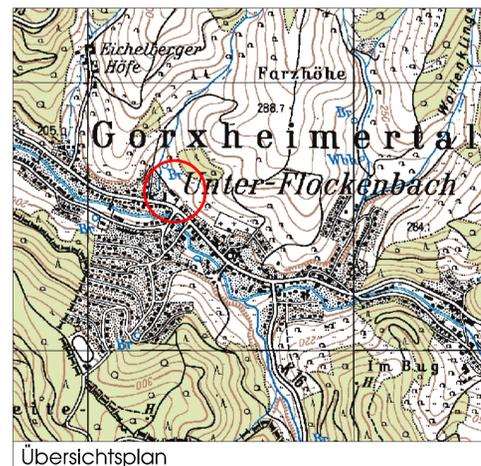
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 21.09.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 06.10.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt	vom 18.10.2004 bis 19.11.2004
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom	06.10.2004
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	am 26.02.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 07.03.2005 bis 08.04.2005
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs.1 BauGB	am 19.04.2005

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal o Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB o am 12.09.2005

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal o Unterschrift Bürgermeister



Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan "Abrahamshof"

MSK:	DATUM:	GEZ:	US
1:500	April 2005		
GEÄ:	PROJ.-NR.:	GEÄ:	GEÄ:
	943		3,0

SARTORIUS + PARTNER
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10