



Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan "Abrahamshof" - 1. Änderung

Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 3, Flurstücke 14/1 (flw.), 17/13 (flw.), 18/3 (flw.), 19/5, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 und 40.



PLANZEICHEN

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

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

- Private Grünfläche: Bachschutzstreifen
- 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 Gehölzen
- Grnze Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"

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

- Kulturdenkmal
- 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

Regelungen für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB

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	Taufhöhe ¹⁾	Firsthöhe ¹⁾	Zahl der Vollgeschosse	
WA Allgemeines Wohngebiet 2 Wo (§ 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 Geschoss (Höllergeschoss) 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

1. 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.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Baugrenzen können nach § 23 Abs. 2 BauNVO durch Bauteile oberirdig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschrieben werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3. Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestgrundsstücksgröße 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 Grundstücken nachzuweisen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Bachlaufs 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 abgäbligen, nicht standortgerechten Hybridpappeln entlang des Baches sind einzuschlagen. Im Uferbereich sind mindestens 10 Erlen (Alnus glutinosa), STU 16-18 cm anzupflanzen. Abgäblige 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 Zur Überspernung des Grundelbaches ist ein Rahmendurchlass auf Streifenfundament mit einer lichten Höhe von 1,50 m sowie einer Breite von 2 Metern vorzusehen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - Die Uferstreifen werden aus Sand und Kies mit größeren, unregelmäßig verteilten Natursteinen hergestellt.
 - Zur Erhöhung der Attraktivität des Tierpfades werden vor den Bauwerköffnungen und innerhalb des Durchlasses einzelne Natursteinbrocken, die im Baugelände vorhanden sind, platziert.
 - Auf eine Länge von 10 m ober- und unterhalb des Durchlasses werden die Böschungen entsprechend der Gewässer-morphologie angepasst.
 - Die notwendigen Ufersicherungen erfolgen (soweit möglich) mit lebenden Baustoffen bzw. natürlichen Materialien.
- 5.3 Die im Norden befindlichen Ausgleichsflächen sind durch Pflanzung einheimischer Obstbaumstämme in eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. 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 Pflegeschritt in 2-jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgäbliger Obstbäume.

Im Zuge der Erschließung ist weiterhin der nördlich vorhandene Rohrdurchlass (ca. 30 m entfernt, Länge: 6,00 m) zurückzubauen und der Bachlauf in diesem Bereich wieder zu renaturieren.

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 Laubbäumchen oder ein Nadelbaum unter stehender Liste anzupflanzen.

Laubbäume: Acer platanoides (Sitzbäume), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eskastanie), 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), Euconymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lorbeer xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Waldrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

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. Solange vorhanden sind zu schützen, bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen (insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen) zu bewahren (DIN 18920: 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 Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche ist unzulässig. Dachaufbauten sind in Form von Spitze, Giebel-, Sattel- oder Schlegelgäuben zu gestalten. Es darf nur eine Giebelform pro Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländespüngen. Auch zugelassen sind Naturstein- 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, Breitengrünplaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 beachtlichen Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 139 zu entwässern.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG) Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Dienststelle, 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 Neupflanzungen 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 Versorgungs-träger zu ertischen.

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 Fassadenbegrünung Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen sowie Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m Anstellhöhe 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. Nichtrechtliche Übernahmen Gemäß § 12 (2) und 14 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; als bauliche Anlagen zählen auch Zäune, Einfriedigungen, Geländeaufüllungen usw.
- das Aufbringen und Ablagern wasserführender Stoffe auf dem Boden.
- die Umwandlung von Grün- in Ackerland.
- das Anlegen, Erweitern oder Besetzen 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 Gefährdabwehr dient.

VERFAHENSVERMERKE

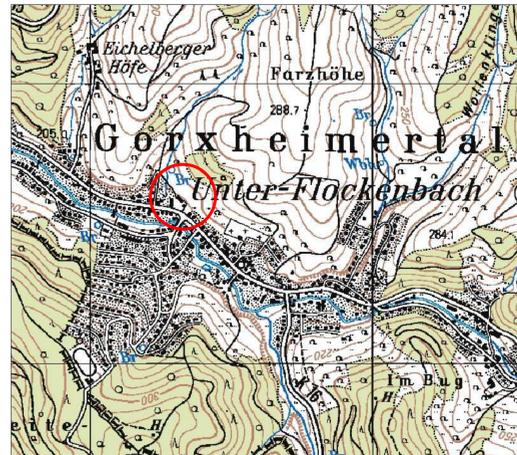
- Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 18.07.2006
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.2006
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.08.2006
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt vom 14.08.2006 bis 15.09.2006
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, Anschreiben vom 07.08.2006
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 09.11.2006
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt vom 20.11.2006 bis 04.12.2006
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Anschreiben vom 15.11.2006
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.12.2006

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal
Unterschrift Bürgermeister
20.12.2006

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal
Unterschrift Bürgermeister



Übersichtsplan

Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan "Abrahamshof" - 1. Änderung

MSK: 1:500 DATUM: Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2006 GEZ: US
 PROJ.-NR.: 1055 PLANNR.: 3.0
 GEA.: GEA.: GEA.: 006-31-08-3066-004-U04-01
SARTORIUS + PARTNER Felheimer Str. 59
 Architekten Ingenieure Stadtplaner 64625 Bensheim
 Tel.: 06251/1085-0 Fax.: 06251/1085-10