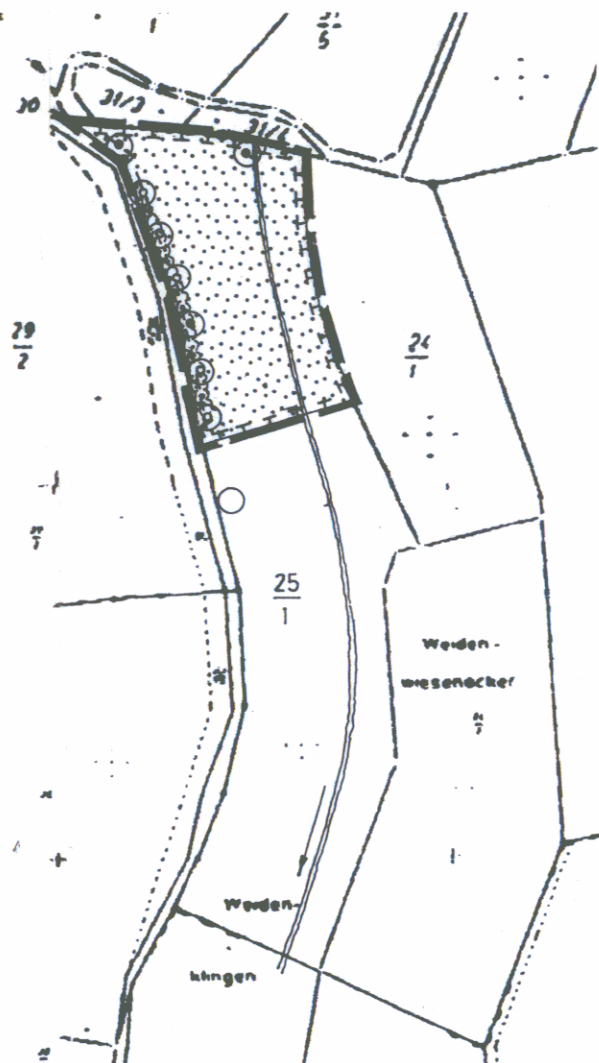


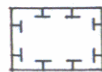
Plan B Planungskarte Ausgleichsflächen



Planzeichen lt. PlanzV 90



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan "Steinacker-Nord"



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Zweckbestimmung:



Frischwiese, extensiv genutzt (einschürig, Mahd nach dem 15.6.)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Erhaltung:



Bäume



Hecken-/Gebüschpflanzg. (Brombeerhecke)

Anpflanzung:



Bäume (Hochstamm-Obstbäume)



Fließgewässer (Bestandsdarstellung)

Bebauungsplan Nr.

"Steinacker-Nord"

Gemeinde Gorxheimertal
Gemarkung Unter-Flockenbach

Maßstab 1 : 2.000 Datum: 17.12.1998

1. Auslöser, Zweck und Ziele der Planung

Auslöser für die Bauleitplanung war der Wunsch der Grundstückseigentümer, die Wiesenfläche zu bebauen. Da die geplanten Baugrundstücke an einer einseitig bebauten Ortsstraße mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, können sie kurzfristig und ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand einer Bebauung zugeführt werden.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist in der Gemeinde ein Mangel an Wohnbauflächen entstanden. Diesem Umstand Rechnung tragend ist die Gemeinde Gornheimertal in der Hess. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit gefährdeter Mietwohnungsversorgung aufgeführt. Gemäß den obigen Ausführungen dient der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs.

Zweck und Ziele des Bebauungsplanes sind

- * Die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde zu lenken.
- * Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- * Die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.
- * Ausnutzung vorhandener Verkehrsflächen und Versorgungseinrichtungen.
- * Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

2. Grundlagen der Planung

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

Die vorliegende Planung basiert auf einem früheren Bauleitplanverfahren (Satzung nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB) aus dem Jahre 1994 und umfaßt bezüglich der geplanten Baufläche den gleichen Geltungsbereich. Die damalige Planung - zu der bereits eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange im März 1994 durchgeführt wurde - ist aufgrund fehlender Nachweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen nicht weitergeführt worden. Nachdem die Gemeinde die für diese Nachweise erforderlichen Planungen - der General-Trinkwasserplan ist genehmigt, der Gesamtplan für die Abwasserableitung und -beseitigung wird derzeit erstellt) durch ein Fachbüro hat erstellen lassen bzw. erstellen läßt, sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Fortführung der Bauleitplanung bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange nunmehr gegeben.

Aufgrund der gewünschten Planungstiefe im Hinblick auf die städtebaulichen Gegebenheiten der Umgebung und die topografische Situation der geplanten Siedlungsfläche hat die Gemeinde beschlossen, für das Plangebiet statt einer Abrundungssatzung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind

die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - 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 Gornxheimertal sind keine Siedlungsflächen:Zuwachs im RROPS dargestellt. Die geplante Baufläche stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar und führt zu einer besseren Ausnutzung der hier vorhandenen Verkehrsflächen und Versorgungseinrichtungen.

3.2 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Gemäß den Darstellungen der Planungskarte zum LSG liegen die geplanten Baugrundstücke innerhalb der Innenabgrenzungslinie.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornxheimertal

Im Flächennutzungsplan ist das geplante Siedlungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

Die geplante Baufläche liegt an einer hier einseitig bebauten Ortsstraße mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für eine Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich. Im geplanten Baugebiet werden lediglich 4 Baugrundstücke ausgewiesen. Da aus städtebaulichen Gründen maximal 2 Wohnungen je Parzelle zulässig sind, können insgesamt nicht mehr als 8 Wohnungen erstellt werden. Damit ist mit einem Bewohnerzuwachs von ca. maximal 28 Personen im Siedlungsbereich zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Siedlungsfläche) ist in dem genehmigten General-Trinkwasserplan für die Gemeinde Gornxheimertal berücksichtigt und ist auch Gegenstand der derzeit in Arbeit befindlichen Planung bezüglich der gesicherten Abwasserableitung und -beseitigung für das Gebiet der Gemeinde. Dabei gehört die Straße am Steinacker zum Sanierungsbereich der Abwasseranlagen im Siedlungsgebiet "Am Wetzelsberg" des Ortsteils Unter-Flockenbach.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Wunsch und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, sodaß eine freiwillige

Bodenordnung vorgesehen ist. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, ist eine Umlegung gemäß § 49 ff BauGB geplant.

6. Umweltschutz

In der Umgebung des Baugebietes sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, von denen Immissionen oder Lärm ausgehen. Die Böden der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind nicht mit umweltgefährlichen Stoffen belastet.

7. Kosten

Das geplante Baugebiet liegt an einer ausgebauten, mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehenen Straße, sodaß der Gemeinde durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Erschließungskosten entstehen.

8. Erläuterungen zur Planung

Zur Zeit wird die geplante Baufläche als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Eine z.T. schon sehr gut ausgeprägte Hecke aus landschaftstypischen Laubgehölzen grünt die nördliche Grundstücksgrenze zum Tal hin ein. Sie wird durch die Bebauung der Grundstücke nicht berührt und ist gem. den Plandarstellungen zu erhalten. Auf der Wiesenfläche steht ein sehr schöner Walnußbaum, der der geplanten Bebauung weichen muß. Innerhalb der Böschung zur Straße "Am Steinacker" befinden sich noch drei kleine Laubgehölze.

Die geplante Siedlungsfläche weist Hanglage auf, die im südlichen Teil sehr ausgeprägt ist. Die Höhenlinien laufen diagonal zu den parallel zur Straße angeordneten Baufeldern. Auf den Grundstücken ist also sowohl parallel zur Straße als auch von den hinteren Grundstücksgrenzen zur Straße hin ein Geländegefälle vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage von Straße und Gelände verläuft entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Straßenböschung. Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Restfläche des Flurst. 18/3 beträgt die Böschungshöhe nur ca. 30 cm und steigt in südlicher Richtung und entlang der nördlichen Grenze der Parz. 4 bis auf ca. 1,50 m an.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten und die Ausrichtung der Gebäude bezüglich der Himmelsrichtungen ist eine Zufahrt von der Straße "Am Steinacker" zu den Parz. 1 - 3 nur an der nördlichen Grundstücksgrenze sinnvoll. Aus diesem Grund sind hier auch mögliche Garagenstandorte in der Abstandsfläche festgesetzt. Ausgehend von der mittleren Straßenhöhe im Einfahrtsbereich sind zu OK Gelände an den südöstlichen Baufeldecken auf diesen Parzellen sehr unterschiedliche Höhendifferenzen vorhanden:

Parz. 1 ca. 9,50 m; Parz. 2 ca. 6,50 m; Parz. 3 ca. 4,75 m

Die unterschiedlichen Geländeverhältnisse auf den Grundstücken

bedingen, daß

- der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen nicht auf der Straßenachse angeordnet wurde. Stattdessen wurde OK Gelände der südöstlichen Gebäudeecke ausgewählt. Die max. zulässige Firsthöhe von 7,75 m erlaubt hier eine eingeschossige Außenwandhöhe und eine Dachhöhe von max. 5,00 m.
- aufgrund der Höhendifferenz zwischen Straße und südöstlicher Baufeldecke die Firsthöhen bis ca. 17,00 m (Parz. 1), 14,00 m (Parz. 2), 12,50 m (Parz. 3) und 10,50 m (Parz. 4) über der Straßenhöhe im Bereich der Grundstückseinfahrt liegen können (s. Gelände- und Straßenansichten im Anhang zur Begründung). Diese Höhenentwicklung ist jedoch typisch für das gesamte Wohngebiet im Umfeld des Satzungsbereichs.

) Zur freien Landschaft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen tritt die Bebauung lediglich ein- (bergseits) bis zweigeschossig (talseits) in Erscheinung. Durch die hier vorgeschriebene Gehölzanzpflanzung wird nach einigen Jahren nur noch wenig mehr als die Dachlandschaft in Erscheinung treten, sodaß eine nachhaltige erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben ist. Die Höhenentwicklung in nördlicher Richtung wird durch das jeweils tiefergelegene Gebäude und die talseits vorhandene Gehölzhecke abgemildert. Die Höhendifferenz zwischen den Parzellen 2 - 4 beträgt jeweils max. 3 m und zwischen den Parz. 1 und 2 max. 4,75 m, so daß talseits max. die Giebelfläche der Häuser in Erscheinung tritt.

Die Geländesituation auf den Baugrundstücken in Beziehung zum Straßenverlauf macht es möglich, daß die KFZ-Stellplätze auf den Parzellen 1 - 3 unter den Wohnebenen angeordnet werden können. Um zu vermeiden, daß bei Zweifamilienhäusern ein grosser Teil des Vorgartens für Parkplätze in Anspruch genommen wird, sind

- *) die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken mit max. 6,00 m Breite festgesetzt und lediglich die Anordnung von zwei Stellplätzen im Vorgarten als Ausnahme erlaubt worden.
- * im Bebauungsplan - gemäß den im Anhang zur Begründung beigefügten Voruntersuchungen zur Anordnung der baulichen Anlagen - Abgrabungen im Vorgartenbereich durch Festsetzung von max. zulässigen sichtbaren Außenwandhöhen eingeschränkt worden. Durch diese Festsetzung wird auch verhindert, daß die Gebäude zur Straße hin talseits bis zu vier sichtbare Geschosse (Parz. 1) aufweisen und damit den städtebaulichen Maßstab der direkten Umgebung sprengen.
- * je Grundstücksparzelle nur zwei Wohnungen zugelassen worden. Diese Festsetzung wurde auch im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besteht, getroffen.

Die Bruttosiedlungsfläche der Bauzeile ist ca. 1.997,5 qm groß, wobei die Einzelgrundstücke Flächen von 449 qm (Parz. 1) und 612

qm (Parz. 4) aufweisen. Die Hanglage der Bauflächen erlaubt den Bau von Zweifamilienwohnhäusern. Damit ist aufgrund der bauleitplanerischen Vorgaben eine Siedlungsdichte von bis zu 40 WE/ha Siedlungsfläche möglich. Dies bedeutet, daß trotz der Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

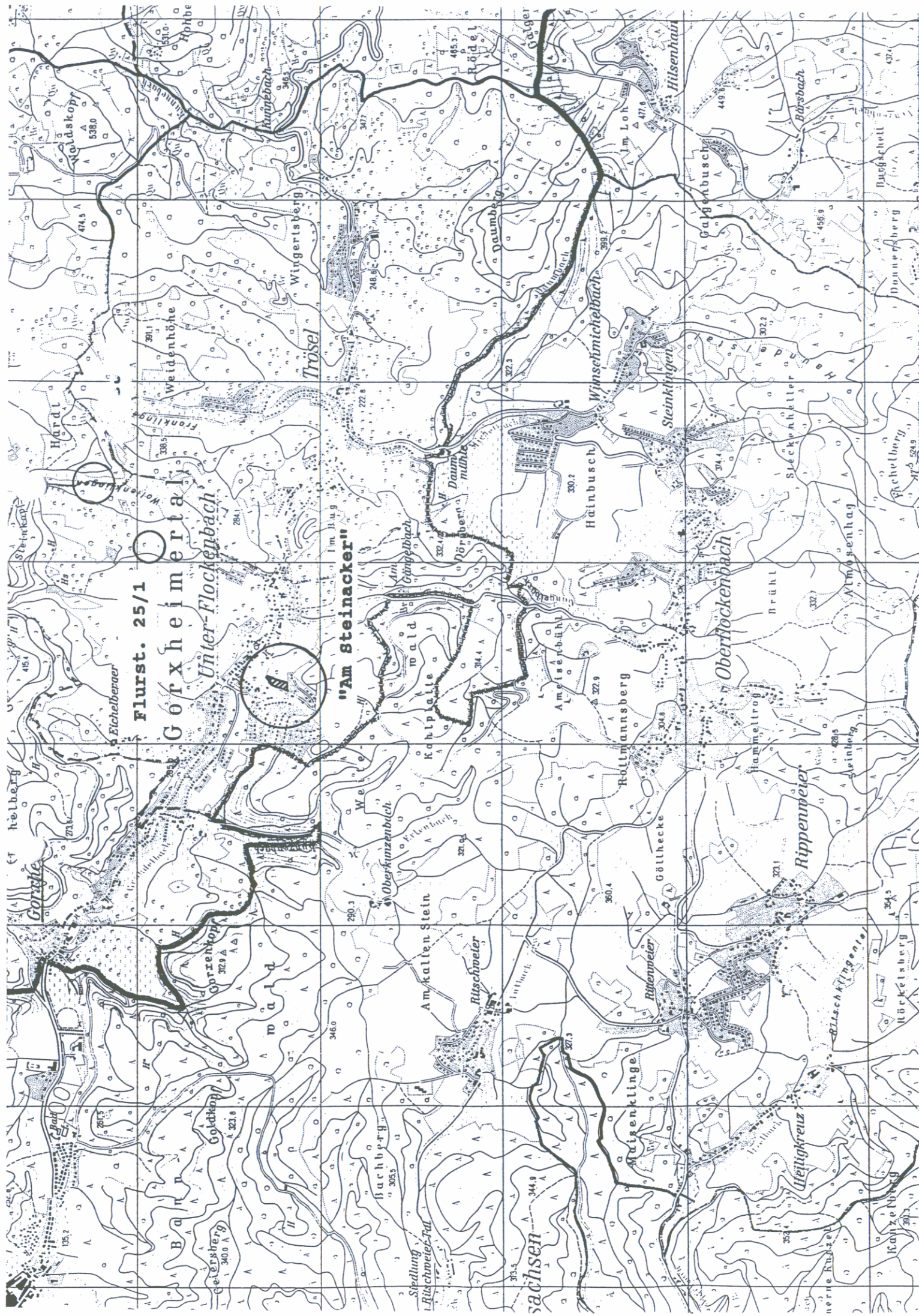
Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) ist in Anlehnung an die umgebende vorhandene Bebauung getroffen worden: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist ausschließlich Wohnnutzung (vorwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) vorhanden. Der im FNP-Verfahren andiskutierten Erweiterung der Siedlungsfläche in diesem Bereich in östlicher Richtung ist mit dem geplanten Wirtschaftsweg, der später als Erschließungsstraße ausgebaut werden kann, Rechnung getragen.

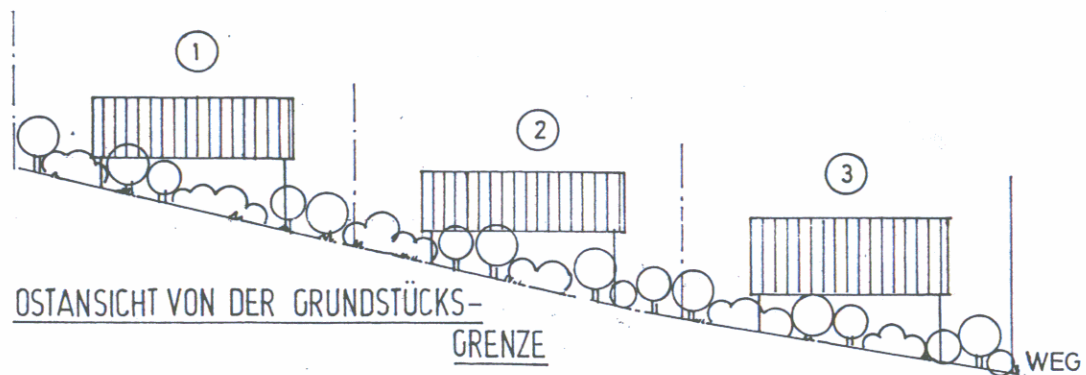
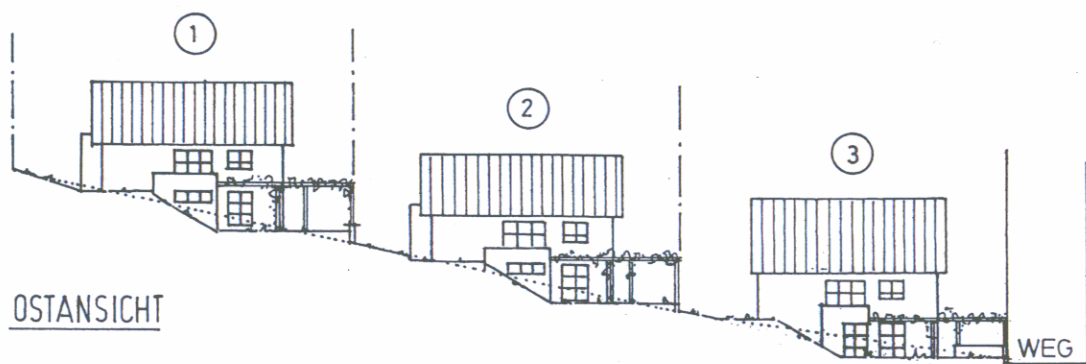
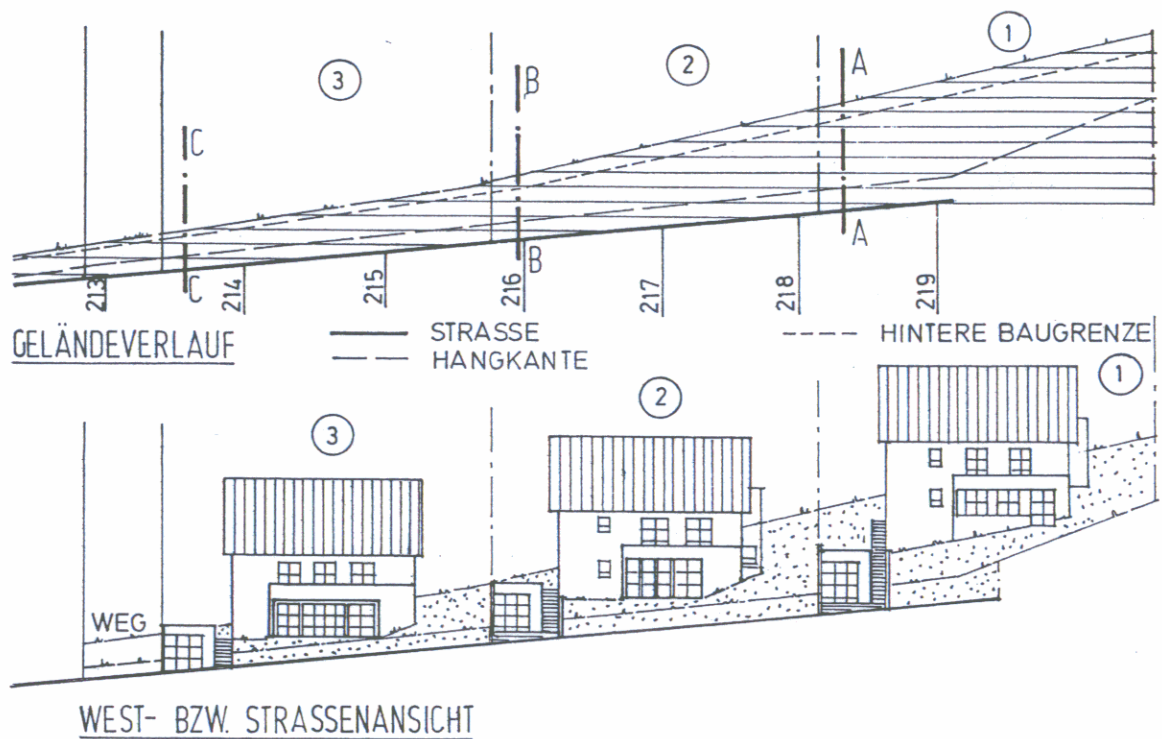
Im Baugebiet ist ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich. Unter Berücksichtigung einer weiteren Siedlungsentwicklung - wie o.a. - werden im Zusammenhang mit dem Baugebiet keine Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Festsetzungen bezüglich von Gehölzanpflanzungen auf den Bauparzellen dienen hauptsächlich der Eingrünung der Grundstücke zur Verhinderung einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Bebauung.

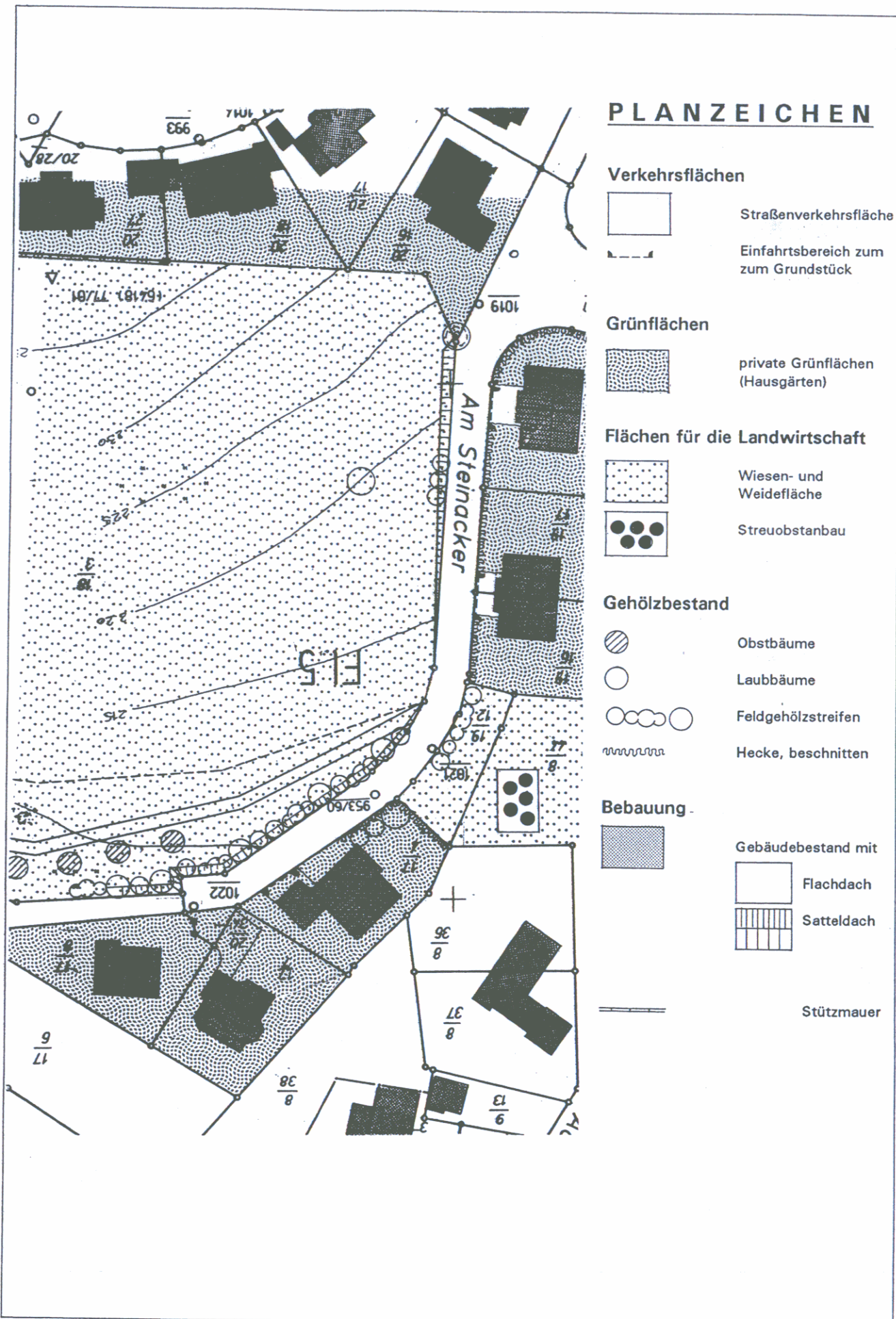
Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt an anderer Stelle auf einem Grundstück der Eigentümer der Siedlungsfläche. Die für die Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellte Fläche wird derzeit als Weide genutzt. Das Grünland weist ausgeprägte Extensivierungsstendenzen sowie feuchte Bereiche auf und wird von einem kleinen Fließgewässer durchflossen. Durch die Weidenutzung sind sowohl Schäden an der Grasnarbe als auch am Gewässerbett (Viehtränke) durch teilweise starken Vertritt vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich entlang des an das Grundstück anschließenden Wirtschaftsweges 8 Baumstandorte - vorwiegend hochstämmige Obstbäume. Im nördlichen Bereich der Weide ist auf der Wegböschung eine Brombeerhecke, deren weitere Ausbreitung auf die Grasfläche durch Rückschnitt der Triebe verhindert wird, vorhanden.

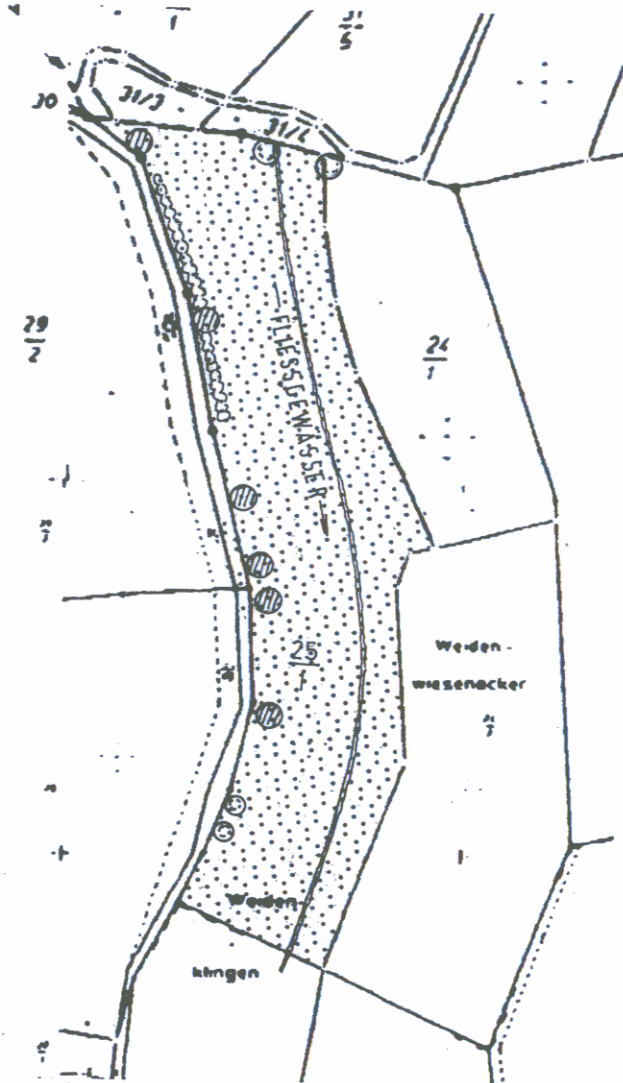
Im Bauleitplanverfahren regt die UNB an, das Grünland als extensive Wiese festzusetzen. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Fläche des Flurstücks 25/1 beträgt laut Katasterauszug 9.132 qm. Für den Ausgleich der Biotopwertdifferenz der Siedlungsfläche mittels Änderung der Bewirtschaftungsform Ausgleichsfläche wird nur das nördliche Drittel des Flurstücks (3000 qm) benötigt. In diesem Bereich weist die Wegböschung nur zwei Obstbäume auf. Durch Festsetzung von 5 weiteren Baumanpflanzungen wird die vorhandene Baumreihe auf dem Grundstück 25/1 entlang des Weges sinnvoll ergänzt. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann die Flächenbilanz ausgeglichen werden.

Gorxheimertal/Frankfurt, den 11.01.1999
Aufgestellt: Wasel-Nielen

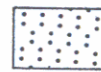








Planzeichen



Grünland (Weide, extensiv genutzt)



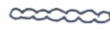
Bäume, Kennzeichnung der Art:



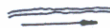
Obstbäume



Laubbäume



Hecken-/Gebüschpflanzung (Brombeerhecke)



Fließgewässer

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Steinacker-Nord", Gemeinde Gorchheimertal, Gemarkung Unter-Flockenbach

Kreis Nr.:	Maßnahmen Nr.:		Blatt:	
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	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

Planungskarte A:

Parzelle 1

Bestand				
06.200 Weide intens. gen.	21	449	9.429	
Planung				
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg. heimisch, standortgerecht	27	77		2.079
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg. Ziergehölze	23	19		437
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortgerecht	31	(4)*		124
10.520 nahezu versiegelte Flä- che (Grundstückzufahrt/Stp.)	3	24		72
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	180		540
11.220 private Grünfläche (Haus- garten)	14	149		2.086

Parzelle 2

Bestand				
06.200 Weide intens. genutzt	21	472,5	9.922,5	
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortgerecht	31	(16)*	496	
Planung				
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg. heimisch, standortgerecht	27	47		1.269
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg. Ziergehölze	23	28		644
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortgerecht	31	(4)*		124
10.520 nahezu versiegelte Flä- che (Grundstückzufahrt/Stp.)	3	24		72
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	182		546
11.220 Private Grünfläche (Haus- garten)	14	191,5		2.681

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Steinacker-Nord", Gemeinde Gorchheimertal, Gemarkung Unter-Flockenbach

Kreis Nr.:	Maßnahmen Nr.:		Blatt:		
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	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
Parzelle 3					
Bestand					
06.200 Weide intensiv genutzt	21	464		9.744	
Planung					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg. heimisch, standortgerecht	27	47			1.269
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg. Ziergehölze	23	28			644
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortgerecht	31	(4)*			124
10.520 Nahezu versiegelte Fläche (Grundstückzufahrt/Stp.)	3	18,5			55,5
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	182			546
11.220 Private Grünfläche (Hausgarten)	14	188,5			2.639
Parzelle 4					
Bestand					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg. heimisch, standortgerecht	27	51		1.377	
06.200 Weide intensiv genutzt	21	561		11.781	
Planung					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg. heimisch, standortgerecht	27	124			3.348
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg. Ziergehölze	23	24			552
04.110 Einzelbäume, heimisch, standortgerecht	31	(4)*			124
10.520 Nahezu versiegelte Fläche (Grundstückzufahrt/Stp.)	3	30			90
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	225			675
11.220 Private Grünfläche (Hausgarten)	14	209			2.926

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Steinacker-Nord", Gemeinde Gorchheimertal, Gemarkung Unter-Flockenbach

Kreis Nr.:	Maßnahmen Nr.:		Blatt:		
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	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
Wirtschaftsweg					
Bestand					
06.200 Weide intensiv genutzt	21	129		2.709	
Planung					
10.620 bewachsener Wirtschaftsweg	21	129			2.709
Planungskarte B (Ausgleichsfläche)					
Bestand					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (Brombeerhecke)	27	136		3.672	
04.110 Einzelbäume, einheimisch standortgerecht, 3 Stck. à 4 qm	31	(12)*		372	
06.210 Weide, extensiv genutzt	38	3.000		114.000	
Planung					
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg. (Brombeerhecke)	27				3.672
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	31	(4)*			124
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, 7 Stck. à 4 qm	33	(28)*			924
06.310 Frischwiese, extensiv genutzt (neu, Änderung der Bewirtschaftungsform)	44		3.000		132.000
Summe		5.262,5	5.262,5	163.458,5	163.095,5

Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Summen der Sp. 6

Biotopwertdifferenz: 407 (= 0,25 % Spalte 5)

() * Ansatz zusätzlich zur darunterliegenden Fläche