

Gemeinde Gorxheimertal Im Kurzstück Süd Nr:006-31-08-3066-004-U10-00
--

1. Auslöser, Zweck und Ziel der Planung

Auslöser für die Bauleitplanung ist der Wunsch der Grundstückseigentümer, die Wiesenfläche einer Bebauung zuzuführen. Da für eine Bebauung der Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, hat die Gemeinde Gorxheimertal beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ist in der Gemeinde ein Mangel an Wohnbauflächen entstanden. Diesem Umstand Rechnung tragend, ist die Gemeinde Gorxheimertal in der Hess. Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit gefährdeter Mietwohnversorgung aufgeführt.

Zweck und Ziele des Bebauungsplanes sind

- * die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde zu lenken.
- * eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.
- * die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

2. Grundlagen der Planung

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 S. 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 Gorxheimertal ist kein Siedlungsflächenzuwachs im RROPS dargestellt. Die geplante Baufläche schließt direkt an ein Gebiet mit Wohnbebauung sowie an dessen Wendefläche. Die geplanten Baugrundstücke sind Teil einer größeren Wiesenfläche, die sich zwischen dem vorhandenen Baugebiet "Im Kurzstück" und der Bebauung entlang der Hauptstraße (L 3257) befindet. Von seiner Lage her gesehen bildet diese Wiesenfläche eine größere Lücke in der Bebauung und bietet sich aus diesem Grund für zukünftige Siedlungsflächenenausweisungen an.

3.2 Innenabgrenzung zum LSG Bergstraße-Odenwald

Die geplante Baufläche liegt innerhalb der Abgrenzung zum LSG.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

Im Flächennutzungsplan ist die geplante Siedlungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen und -leitungen, Abwasserbeseitigung

4.1 Verkehrsflächen

Die Baufläche grenzt an eine Verkehrsfläche (Wendehammer am Ende einer Ortsstraße) an und kann von hier durch eine Fortführung der Straße erschlossen werden. Vom Wendehammer aus führt derzeit ein Grasweg über die Wiesenfläche. Das Gelände des Flurstücks weist ein steiles Gefälle etwa von Westen nach Osten auf und ein wesentlich geringeres Gefälle etwa von Norden nach Süden. Die Fläche des Wendehammers am Kurzstück wurde fast eben ausgeführt, sodaß zum geplanten Baugebiet ein Hangabriß entstand, der zur Anfahrbarkeit der Fläche angeschüttet ist. Durch die vorgenannte topografische Situation weist die Verlängerung der Straße Im Kurzstück zur Erschließung der Baugrundstücke ein Gefälle von ca. 11 % auf.

Sowohl die Flurstücke 39/9, 39/11 und 39/13 als auch alle östliche angrenzenden bebauten Grundstücke entlang der Federheckstraße weisen ein starkes Geländegefälle von West nach Ost auf. Die starke Hangneigung läßt eine Straßenführung parallel zum Hanggefälle nicht zu. Dies bedeutet, daß die Fläche der o.a. drei derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke nur von der Straße "Am Kurzstück" erschlossen werden kann. Die Anordnung der Straßentrasse sowie die Straßenbreite der Verkehrsfläche zur Erschließung der geplanten beiden Baugrundstücke ist so gewählt, daß eine zukünftige Siedlungsflächenerweiterung gewährleistet wird (siehe Skizze im Anhang zur Begründung).

Um im Bereich der geplanten Baufläche eine Wendemöglichkeit für PKW zu schaffen, wurden die baulichen Anlagen so angeordnet, daß die geplante Straßenfläche und die Garagenzufahrten gemeinsam eine Fläche von mind. 9,00 m x 9,00 m bilden. Von der Wendefläche vor den Wohnhäusern sind auch Stellplätze, sofern welche angeordnet werden, anzufahren. Durch die gewählte Lösung kann der Flächenverbrauch für die Erschließungsflächen im üblichen Rahmen des Bedarfs an öffentlicher und privater Erschließungsfläche gehalten werden.

4.2 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde hat einen genehmigten Generalwasserplan, in dem alle Zuwachsflächen des Flächennutzungsplan berücksichtigt sind, so auch die Fläche des Bebauungsplans "Im Kurzstück-Süd". Damit ist die Trink- und die Löschwasserversorgung der geplanten Siedlungsfläche gesichert.

4.3 Schadlose Abwasserbeseitigung

Derzeit wird ein Gesamtplan für die Abwasserableitung und -beseitigung der Gemeinde erarbeitet, in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt wird. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans können auf der Siedlungsfläche maximal 4 Wohneinheiten entstehen. Es ist also mit einem maximalen Einwohnerzuwachs von (4 WE x 3,5 Personen) 14 Personen zu rechnen. Die Abwasserbeseitigung soll über die Abwasseranlagen in der Straße "Am Kurzstück" erfolgen. Da die Abwasserleitungen für die Ableitung des Niederschlagswasser ausgelegt sind, ist die zusätzliche Belastung der Leitungen durch die Abwässer der beiden Grundstücke nicht nennenswert. Die

geplanten Baugrundstücke liegen tiefer als die Straße "Im Kurzstück" und die baulichen Anlagen gemäß der Voruntersuchung zur Anordnung der Gebäude (siehe im Anhang zur Begründung) liegen zumindest mit dem Untergeschoß sogar unter der Rückstauenebene des Erschließungsweges. Aus diesem Grund muß für die Ableitung der Abwässer aus den Gebäuden eine Hebeanlage errichtet werden.

4.3 Verwendung des Niederschlagswassers

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Hausgärten verwendet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll im B-Planbereich versickert werden.

Unterhalb der Baugrundstücke, aber noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans, ist eine Streuobstwiese festgesetzt, sodaß trotz der Hanglage genügend Fläche zur Verfügung steht, um das Niederschlagswasser von den Dachflächen hier zu versickern. Aufgrund der aufwendigen Abwasserbeseitigung in die Straße "Am Kurzstück" durch Hebeanlagen ist diese Maßnahme nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ökonomisch angeraten, selbst wenn zur Schaffung einer Versickerungsfläche Maßnahmen notwendig werden, die über den üblichen Rahmen bei Einzelgrundstücken hinausgehen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Ausweisung der Bauflächen geschieht auf Wunsch und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, sodaß eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen ist. Kommt eine solche nicht zustande, ist eine Umlegung gem. § 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. Erläuterungen zur Planung

Das Flurstück 39/13, wovon eine Teilfläche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet, liegt zwischen der Bebauung des Wohngebietes "Im Kurzstück" und der Bebauung entlang der Ortsstraße (L 3257) und kann somit - grob betrachtet - zusammen mit den benachbarten Flurstücken 39/11 und 39/9 als größere Lücke in der vorhandenen Siedlungsfläche des Ortsteils Unter-Flockenbach bezeichnet werden.

Die Siedlungsflächen entlang der Straßen Im Kurzstück, Federheckstraße und Im Wollenklingen sind an den Hängen eines rechtwinklich von der Hauptstraße des Ortsteils Unter-Flockenbach abzweigenden Seitentales angeordnet. Der gesamte Bereich sowie auch die geplante Siedlungsfläche des Bebauungsplanes "Im Kurzstück-Süd" sind gekennzeichnet durch ein starkes Hanggefälle. Aus diesem Grund kann - wie bereits unter Punkt 4.1 Verkehrsflächen erläutert -,

eine Erschließung der gesamten Siedlungslücke nur von der Straße "Im Kurzstück" erfolgen. Die Lage der geplanten Straßentrasse sowie die Straßenbreite wurden so gewählt, daß

- * eine zukünftige Siedlungsflächenerweiterung mit den jetzt geplanten beiden Baugrundstücken eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.
- * unter Einbeziehung von Fläche des Flurst. 13/9 beidseitig der zukünftigen Erschließungsstraße eine Bauzeile angeordnet werden kann. Damit ist eine wirtschaftliche Verkehrserschließung gegeben.

Eine Überplanung des gesamten Bereiches, die auch im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Gorxheimertal wünschenswert wäre, ist in absehbarer Zeit nicht möglich, weil

- * nicht alle landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung stehen.
- * eine Ableitung des anfallenden Abwassers aus dem Gebiet sinnvoll nur über ein Privatgrundstück in die Federheckstraße erfolgen kann. Hierfür sind Verhandlungen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer sowie eine Fachplanung erforderlich.
- * Ausgleichsflächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aus Mangel an geeigneten Ausgleichsflächen in der Gemeinde Gorxheimertal nicht bereitgestellt werden können.

Das Flurstück 39/13 grenzt direkt an das Ende der Straße Im Kurzstück, eine Wendefläche, an. Die Wendefläche ist fast eben in das ursprünglich geneigte Gelände eingefügt. Dadurch ist ein Höhenunterschied zwischen der Verkehrsfläche und dem Grundstück 39/13 entstanden. Für die Zufahrt auf die Wiesenfläche wurde daher ein schmaler Bereich im Anschluß an die Wendefläche angeschüttet. Aufgrund dieser schwierigen topografischen Situation ist anläßlich der Bauleitplanung eine genaue Höheneinmessung des Baugeländes erfolgt. Als Bezugspunkt, der auch als solcher für die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen gewählt wurde, dient ein grundstückszugewandter Eckpunkt der Wendefläche. Unter Bezug auf die ermittelten Geländehöhen wurde eine Voruntersuchung zur Anordnung der Gebäude auf den beiden Baugrundstücken erstellt (siehe im Anhang zur Begründung). Intention bei den Darstellungen der Voruntersuchung war, trotz der schwierigen topografischen Situation zu erreichen, daß die Gebäude talseits nicht mit drei Geschossen ausgebildet werden. Entsprechend diesen Absichten sind die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen (Firsthöhe, talseitige Außenwandhöhe, talseitige Sockelhöhe) und die relativ geringe zulässige Tiefe der Gebäude mit max. 10,00 m getroffen worden.

Die Voruntersuchung zeigt auf, daß die geplante kurze Stichstraße zur Erschließung der Baugrundstücke aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen o.g. Wendefläche und Baugrundstücken mit einer Neigung von etwa 11 % ausgeführt werden muß. Die überbaubare Grundstücksfläche wird, bedingt durch das Geländegefälle auf den

Grundstücken, tiefer liegen als der geplante Erschließungsweg. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Wahl einer steilen Dachneigung einzuhalten, ist es notwendig, entweder den Vorgarten hangig zu gestalten (siehe Nordost-Ansicht Parzelle 1) oder im Gebäude versetzte Ebenen anzuordnen (siehe Südwest-Ansicht Parzelle 2). Werden die Gebäude mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt, kann die Ebene OKF EG höher liegen als in der Voruntersuchung dargestellt ist. Um in diesem Fall zu verhindern, daß zur Einhaltung der festgesetzten talseitigen Außenwandhöhe hier erhebliche Geländeanschnüttungen vorgenommen werden, sind entsprechende Festsetzungen, die solche Anschüttungen nur bis zu einer Entfernung von 1,00 m zur Grenze des Baugrundstückes erlauben, im Bebauungsplan getroffen worden.

Die Garagen- und Stellplatzstandorte auf den Grundstücken wurden so gewählt, daß trotz einer Wendefläche für PKW am Ende des geplanten Erschließungsweges die dafür benötigte Erschließungsfläche keinen höheren Erschließungsaufwand bedingt als üblich (= Summe aus öffentlicher und privater Erschließungsfläche).

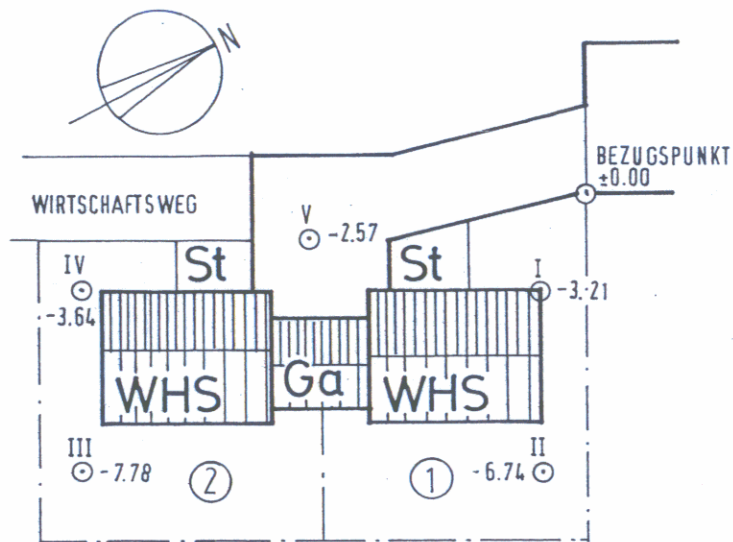
Das gesamte Grundstück 39/13 wird derzeit als Weide (Pferdekoppel) genutzt. Die Wiesenfläche weist einerseits Extensivierungstendenz auf, andererseits ist durch die Nutzung teilweise die Grasnarbe geschädigt (kahle Stellen im Grünland und erhebliche Hufschäden im Boden). Der vorhandene Streuobstbestand ist in einem vernachlässigten Zustand und nicht wenige Bäume sind stark in ihrem Bestand gefährdet.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird talseits der geplanten Siedlungsfläche ein Teil der Grünlandfläche des Flurst. 39/13 mit Streuobstbestand - der entsprechend der Zweckbestimmung der Fläche ergänzt und z.T. ersetzt werden muß - als Streuobstwiese festgesetzt. Um den jetzigen Zustand der Fläche bezüglich der Extensivierung zu erhalten, werden entsprechende Festsetzungen zur Bewirtschaftung der Fläche getroffen. Entlang der Grenze zwischen den geplanten Baugrundstücken und der Wiesenfläche ist ein Gehölzstreifen mit mind. 6 Baumstandorten als Sichtschutzpflanzung angeordnet. Im Zusammenspiel mit den restriktiven Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe, Außenwandhöhe, Firsthöhe) kann durch die Pflanzgebote talseits eine ausreichende Eingrünung der Siedlungsfläche erreicht werden, sodaß das Landschaftsbild durch die zukünftige Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Mit den geplanten Ausgleichsflächen kann die Flächenbilanz ausgeglichen werden.

Gornheimertal/Frankfurt, den 15.12.1998
Aufgestellt: Wasel-Nielen

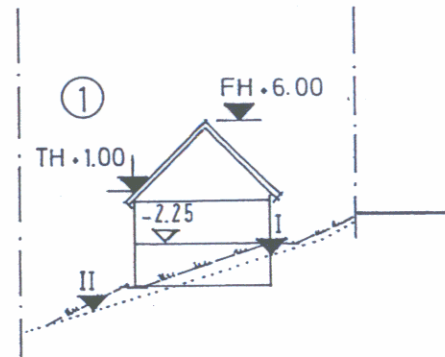
Übersichtsplan





Aufriss

○ -3.64 Meßpunkt vorhandene
 Geländeoberkante



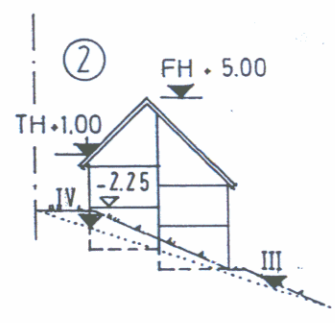
Nordost-Ansicht

..... Natürliche Geländelinie
 Messpunkt I - II



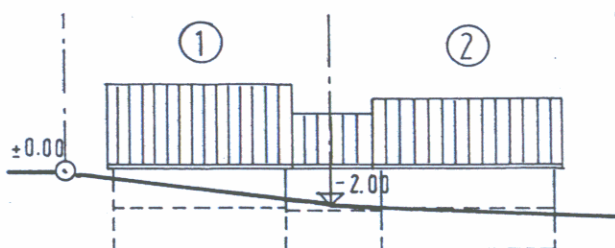
Talansicht

--- Geplanter Straßenverlauf
 — Geländelinie gemäß Gebäudeplanung



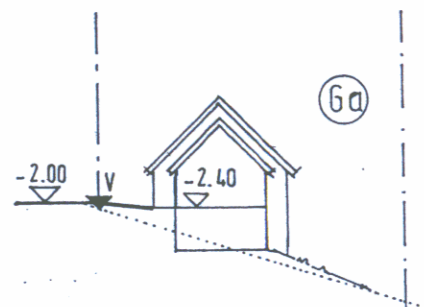
Südwest-Ansicht

..... Natürliche Geländelinie
 Messpunkt IV - III



Straßenansicht

— Geplanter Straßenverlauf

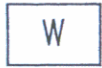
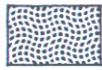


Schnitt Garage

..... Natürliche Geländelinie
 (interpoliert)



Planlegende

-  Gebäudebestand (Wohnhäuser)
-  Straßenverkehrsfläche (Wendefläche versiegelt)
-  Private Grünflächen (Hausgärten)
-  Weide (Pferde) mit Extensivierungstendenz, kahle Stellen + erhebliche Schäden an der Grasnarbe durch Vertritt
-  Obstbäume
-  Laubbäume
-  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan "Im Kurzstück-Süd", 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)	Biotopwert nachher (Sp.2xSp.4)
---	---------------------	---	--	----------------------------------	-----------------------------------

Sp. 1 Sp. 2 Sp. 3 Sp. 4 Sp. 5 Sp. 6

Bestand

04.110 Einzelbäume, einheimisch
standortgerecht (14 Stck. à 4 qm)

1.736
67.760

06.200 Weide *1

(56)*
2.420

Planung

02.400 Hecken-/Gebüschpflanzg.

heimisch, standortgerecht

02.500 Hecken-/Gebüschpflanzg.

Ziergehölze (Einfriedung)

03.110/03.130 Streuobstwiese *2

04.110 Einzelbäume, heimisch,

standortger. (8 Stck. à 4 qm)

10.520 nahezu versiegelte Flächen

10.710 Dachfläche nicht begrünt

10.740 Pergolen (Stellplätze)

11.220 Private Grünfläche/Hausgarten)

59

17,5

1.530

(32)*

122,5

286

(50)*

405

1.593

402,5

58.140

992

367,5

858

650

5.670

*1 Weide (Pferdekoppel) mit Extensivierungstendenz, kahle Stellen und erhebliche Schäden an der Grasnarbe durch Vertritt

*2 zur Sicherung der vorhandenen Extensivierung sind Festsetzungen zur Bewirtschaftungsform getroffen

() * Ansatz zusätzlich zur darunterliegenden Fläche

Summe 2.420 2.420 69.496 68.673

Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5
minus Sp.6

Biotopwertdifferenz: 823 (= ca. 1,2 % der Spalte 5)

Kosten der Maßnahme
bei Ersatzmaßnahmen

Planung:
Grundstücksbereitstellung:
Technische Baumaßnahme:
Biologische Baumaßnahme:

Bei Ersatzmaßnahmen:

Sa. _____ DM

Bei Ersatzmaßnahmen
DM/Punkt _____