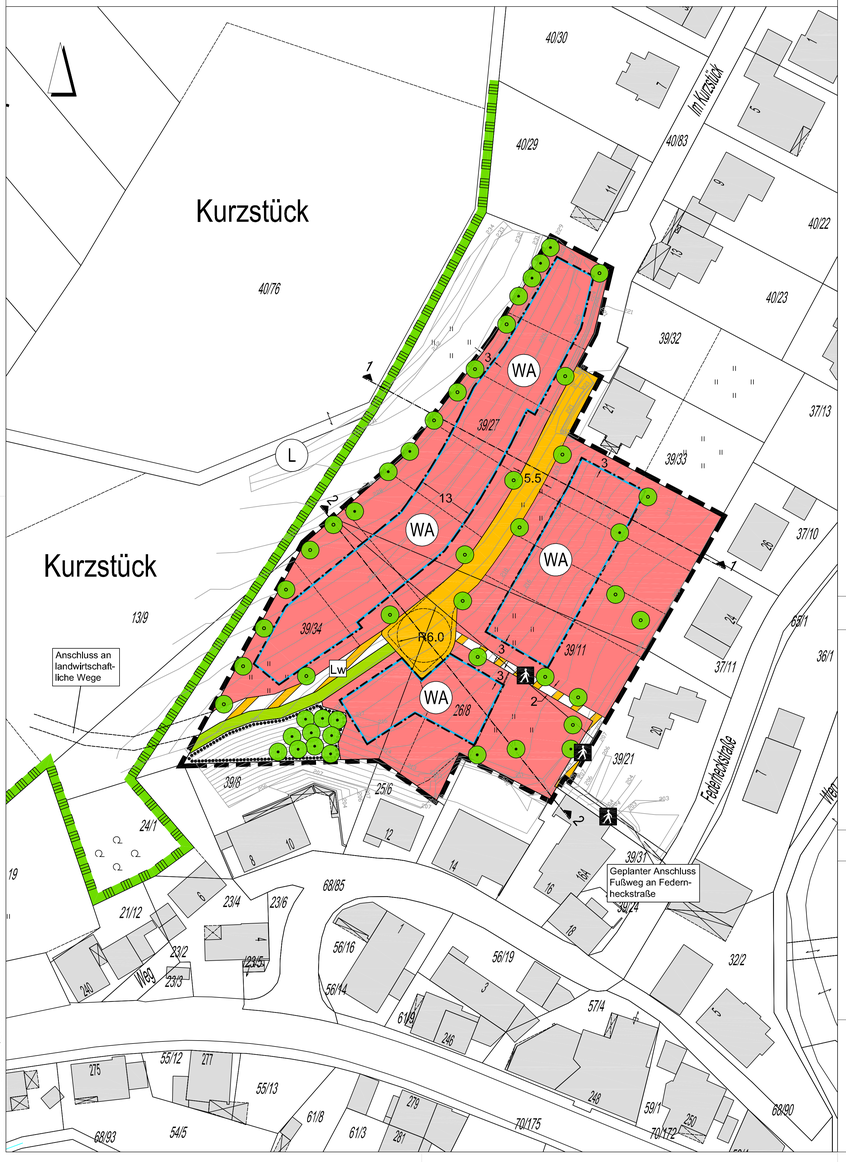
# Gemeinde Gorxheimertal
# Bebauungsplan "Im Kurzstück-Süd II"
## Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 1, Flurstücke 26/8 tlw., 39/11, 39/27 und 39/34




## PLANZEICHEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- LW — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

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

- Öffentliche Grünfläche

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

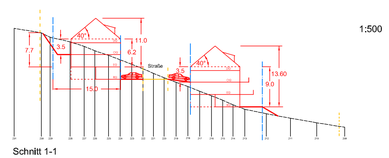
- Anpflanzen: Laubbäume (Standort variabel)
- Erhalten: Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen
- Nachrichtlich: Grenze Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"

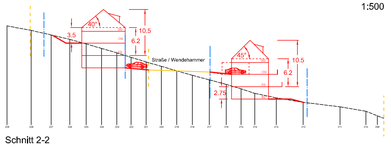
**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

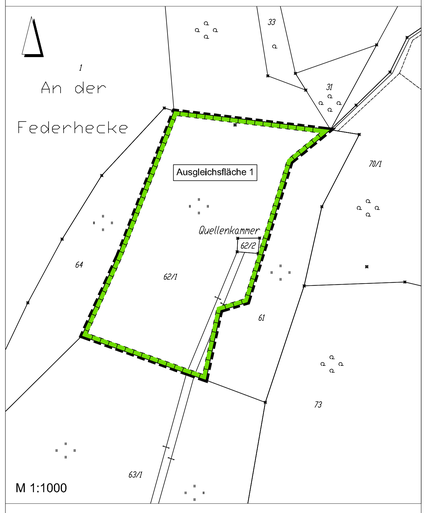
| Art der baulichen Nutzung | | Maß der baulichen Nutzung | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | GRZ | Traufwandhöhe 1) | Firsthöhe 1) | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| WA 2 Wo | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | 0,4 | max. 6,5 m | max. 11 m | II | o ED |

1) Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschossfußboden



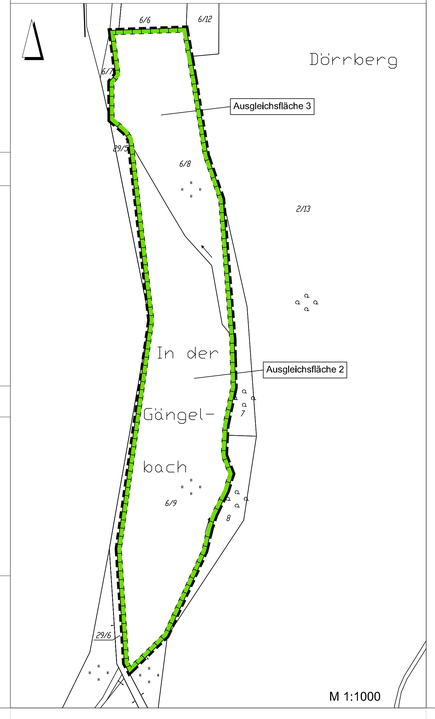




Externe Ausgleichsfläche 1
Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 1, Flurstück 62/1




M 1:1000

Externe Ausgleichsflächen 2 und 3
Gemarkung Unter-Flockenbach, Flur 6, Flurstücke 6/8 und 6/9 tlw.




M 1:1000

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 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 Nr.3 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 oder Gebäudeteile 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.

**3. Größe der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften wird auf 300 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.

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

Externe Ausgleichsfläche 1:
Die Wiese ist drei Jahre lang zweimal pro Jahr zu mähen, danach mindestens einmal, maximal zweimal jährlich. Sollte der Aufwuchs nach drei Jahren noch zu nitrophytisch sein, ist mit der zweimaligen Mahd fortzufahren bis sich das Artenspektrum entsprechend ändert. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Externe Ausgleichsfläche 2:
Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden. Das Springkraut am Bachrand im Osten ist zu entfernen.

Externe Ausgleichsfläche 3:
Die Wiese ist einmal pro Jahr zu mähen, Mahd nicht vor September. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)**
Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches 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 sowie Nussbäume.

Sträucher:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), 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. 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 (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 Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform pro Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Flachdächer sind nur für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

**2. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)**
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Geländesicherung. Mülbehälter 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, Breitfugenpflaster 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 Grundstücksteile 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

**1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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 Fassadenbegrünung**
Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen sowie Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, 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

**6. Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

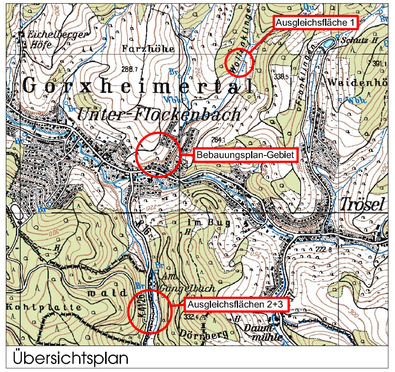
| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Gemeindevertretung | am 22.02.2005 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB | am 02.03.2005 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt | vom 13.06.2005 bis 27.06.2005 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB, Anschreiben vom | 07.06.2005 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB | am 08.10.2005 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB | vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 |
| Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB Anschreiben vom | 17.10.2005 |
| Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs.1 BauGB | am 13.12.2005 |

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Gorxheimertal — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 Abs.3 BauGB — am .....

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Gorxheimertal — Siegel — Unterschrift Bürgermeister




Übersichtsplan

Gemeinde Gorxheimertal

**Bebauungsplan**

"Im Kurzstück-Süd II"

| MST.: | DATUM: | GEZ.: |
|---|---|---|
| 1:500 | Dezember 2005 | us |
| | PROJ.-NR.: 950 | PLAN-NR.: 3.0 |
| GEÄ.: | GEÄ.: | GEÄ.: | GEÄ.: |


**SARTORIUS + PARTNER**
Architekten Ingenieure Stadtplaner
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax.: 06251/1085-10



Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner
Fehlheimer Straße 59 64625 Bensheim
tel. 06251/1085-0 fax 06251/1085-10
info@sartorius-partner.de www.sartorius-partner.de