

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT DER BAUNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 Wohnung beschränkt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).
 - Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
 - Baumfällungen und Rodung von Gehölzen dürfen nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
Vor Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sowie im Hauptaktivitätszeitraum der Zauneidechse zwischen Mai-Juli sind Kontrollen auf Reptilien durchzuführen.
Bei einem Vorkommen sind erforderliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Individuen der Haselmaus ist vor Beginn von Schnittmaßnahmen der Heckensträucher der betroffene Bereich auf Schlaf/Winternester zu kontrollieren.
Hierfür ist eine Prüfung der Strauchschicht sowie der Bodenoberfläche / Wurzelstrünke erforderlich.
 - Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Reptilien (z.B. Zauneidechse) ist bei Schnittmaßnahmen der Heckensträucher der Einsatz mit schwerem Gerät verboten.
 - Ein Bodeneingriff (Befahren, Rodung) des Auffahrtbereiches kann erst nach entsprechender Prüfung erfolgen, wenn nach einer Prüfung im April/Mai sichergestellt ist, dass keine geschützte Arten von dem Eingriff betroffen sind.
 - Sollten Haselmäuse oder Reptilien nachgewiesen werden, sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann.
Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten.
Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken (z.B. gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen).
- Die Breite der Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen wird auf max. 6 m beschränkt.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- An der Süd- und Ostgrenze des Baugrundstücks ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine mindestens zweireihige freiwachsende Hecke zu pflanzen (Gehölze 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1 m).
Die Hecke muss mindestens einen 15%prozentigen Anteil an Bäumen (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 bis 175 cm) aufweisen.
Zusätzlich sind auf dem Baugrundstück mindesten zwei Laubbäume (Stammumfang 16 bis 18 cm) zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen sind Gehölze aus der folgende Liste zu verwenden.
Laubbäume:
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme).
Sträucher:
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rubus spec. (Brombeere, Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 81 HBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45°.
Die Ausführung von Dachgauben ist nur in einer Form zulässig.
Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite max. die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.
- Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse und Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Die Standflächen für Abfallbehälter einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben.
Grundstücksgrenzen, die gemäß den Festsetzungen bepflanzt werden müssen, können auf der grundstückszugewandten Seite mit einem Maschendrahtzaun (Höhe max. 1,0 m) eingezäunt werden.

PLANZEICHEN (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- OK Max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in m üNN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Abwasserkanal

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Gebäudebestand
- Maßangabe in Meter
- Höhenlinie (m üNN)
- Höhenpunkt (m üNN)

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Denkmalschutz**
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 unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Altlasten**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/ Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.
Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Die Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser ist erlaubnisfähig.
Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.
Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal am 09.05.2017 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 10.06.2017.
Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde mit Anschreiben vom 09.06.2017 durchgeführt.
Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 07.03.2018 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 12.06. bis 14.07.2017 durchgeführt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 12.03. bis 16.04.2018 durchgeführt.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 03.03.2018.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal hat den Bebauungsplan am 21.06.2018 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

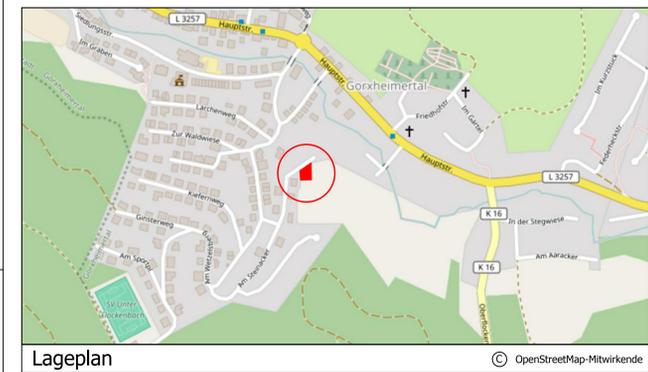
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gorxheimertal, den 16. Juni 2018
(Datum)

Der Gemeindevorstand
69517 Gorxheimertal
(Spitzer - Bürgermeister)

Gorxheimertal, den 23. Juni 2018
(Datum)

Der Gemeindevorstand
69517 Gorxheimertal
(Spitzer - Bürgermeister)



 **Gemeinde Gorxheimertal**

Bebauungsplan
"Erweiterung Steinacker-Nord"

Maßstab:	1:250	Datum:	Juni 2018	Gezeichnet:	us
----------	-------	--------	-----------	-------------	----

Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Geograph Ulrich Stüdemann (Freischaffender Stadtplaner AKH)

 (0 60 33) 7 44 54 12
 Im Erlengrund 27 35510 Butzbach
 mail@ulrich-stuedemann.de
 (0 175) 223 16 10
 www.ulrich-stuedemann.de