

# Gemeinde Gorxheimertal

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Wiegert“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Ferienwohnungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- sonstige Beherbergungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.4 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn das unterste Vollgeschoss im Mittel mehr als 1,00 m unter der Geländeoberfläche liegt.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut bzw. – bei Gebäuden mit Flachdach - am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika, in Meter über Normalnull, beträgt

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Teilfläche 1 (TF1) 190,00 M. ü. NN

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Teilfläche 2 (TF2) 188,00 M. ü. NN
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in der Teilfläche 3 (TF3) 186,50 M. ü. NN
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 186,50 M. ü. NN

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge, festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, um bis zu 2 m ist zulässig, wenn bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 2 m verbleibt.
- 3.3 Bei aus Brandschutzgründen erforderlichen Stegen ist eine Überschreitung der Baugrenzen ohne Beschränkung der maximal zulässigen Länge und ohne Mindestabstand zur Nachbargrenze zulässig.
- 3.4 Ein Vortreten von sonstigen Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn das überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 2 m verbleibt.

### **4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann die Tiefe der Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf 3 m reduziert werden, wenn an den betreffenden Außenwänden keine Erker und Balkone im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nr. 3 HBO angeordnet werden. Die Regelung gilt nicht gegenüber Grenzen zu Nachbargrundstücken.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der gemäß Festsetzungen 3.2 und 3.3 zulässigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der Flächen zwischen Hauptstraße und rückwärtiger Baugrenze zulässig.
- 5.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Ausnahmsweise können Stellplätze mit ihren Zufahrten auch an anderen Stellen innerhalb der Flächen zwischen Hauptstraße und rückwärtiger Baugrenze zugelassen werden, wenn die Erschließung der Stellplätze und Garagen von der privaten Verkehrsfläche aus erfolgt.

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

- 6.1 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere

- Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 6.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Terrassen oder Oberlichter dienen. Die Installation von Solaranlagen entbindet nicht von der Begrünungspflicht.
- 6.3 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit geschlossenen Gehäusen, warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Beim Anbringen der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Leuchtkörper nur nach unten abstrahlen und dass ein An- oder Ausleuchten der angrenzenden Gehölzflächen vermieden wird.
- 6.5 Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- 6.6 Mit Abrissarbeiten an Gebäuden ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zu beginnen.
- 6.7 Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder bei Übereckverglasungen sind transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 6.8 Je 75 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Rückhaltevolumen von 1 m<sup>3</sup> in einer Zisterne vorzuhalten.  
Ein geringeres Zisternenvolumen kann zugelassen werden, wenn durch sonstige Rückhaltemaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet.
- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.
- 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-

01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

- 8.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 mit E DIN 4109-1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

## **9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 9.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu dauerhaft erhalten, soweit nicht Belange der Verkehrssicherheit eine Rodung erfordern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.
- 9.2 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist – außerhalb notwendiger Stützmauern - mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)**

### **10. Dachform und Dachneigung**

- 10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.
- 10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.
- 10.3 Bei Gebäuden mit geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **11. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der Grundstücksfreiflächen**

- 11.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 11.2 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer in einem Bereich von maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

## C. HINWEISE

### **Zahl notwendiger Stellplätze**

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorxheimertal“ in der jeweils gültigen Fassung.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

### **Niederschlagswasser**

Soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich, wird eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone angeregt.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Zwischen dem höchst gemessenen Grundwasserstand und der Versickerungsanlage muss mindestens 1 Meter Sickerraum liegen.

### **Grundwasserhaltungen**

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen.

### **Bodenschutz**

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 Bodenverunreinigung 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.

### **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Erdwärme**

Für den Einsatz oberflächennaher Geothermie ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Kreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

### **Bodenauffüllungen und Bodenaustausch**

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. der LAGA TR Boden<sup>3)</sup>, unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 202) bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden<sup>3)</sup> unterschreitet.

Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 202) unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV1) für den Wirkungspfad Grundwasser, alternativ die

Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 202) bzw. Z0 der LAGA TR Boden3), unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)<sup>1)</sup> für den Wirkungspfad Boden – Mensch einhalten.

Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten, Stand 09/2002, bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien, Stand 1. September 2018

Anm. 3) LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **Brandschutz**

Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben können zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr gesonderte Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich werden. Diese Erschließungsflächen sind vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Es ist zu gewährleisten, dass eine Löschwassermenge von mindestens 96m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einer Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks verfügbar ist.

### **Kampfmittel**

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, Untersuchungen zu Kampfmitteln in eigener Verantwortung zu veranlassen und diese vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

### **Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Die DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ wird mitsamt dem Bebauungsplan beim Baumt der Gemeinde Gorxheimertal zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer  
Bürgermeister