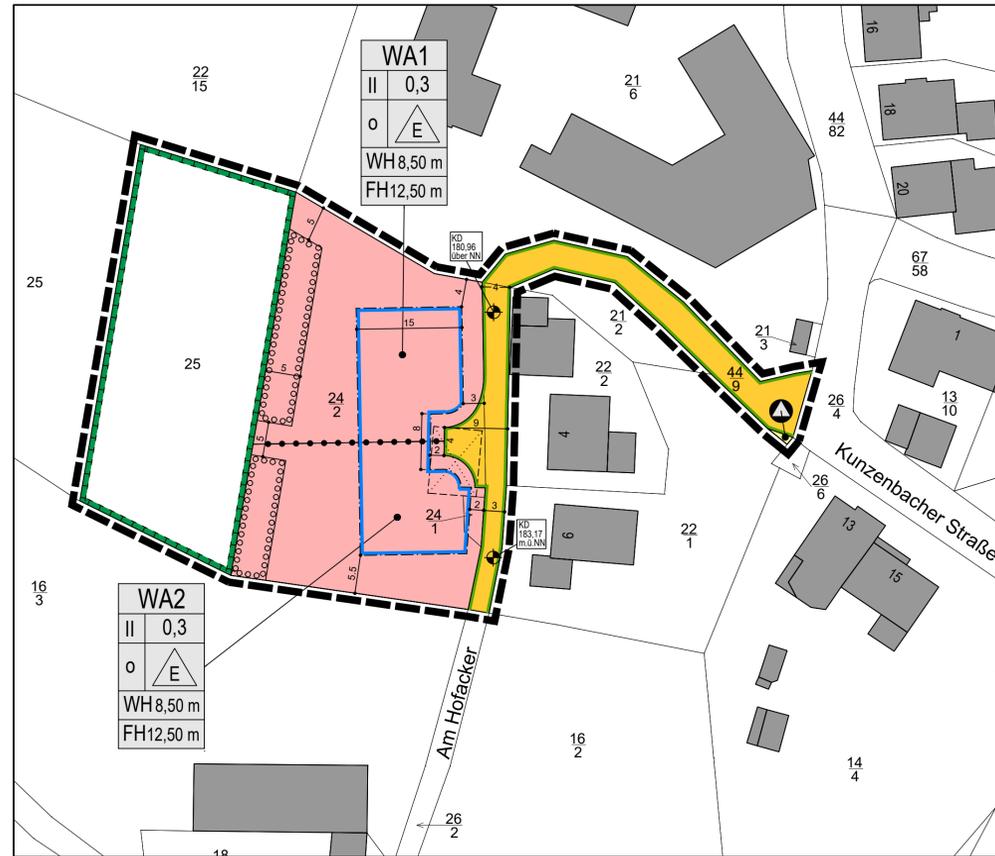


GEMEINDE GORXHEIMERTAL

BEBAUUNGSPLAN "AM HOFACKER"



LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

WH 8,5 m Wandhöhe, als Höchstmaß

GH 12,5 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 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 Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)

B. Sonstige Festsetzungen

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

C. Hinweise und Kennzeichnungen

Gebäude Bestand

Gebäude abzureißen

Bemassung

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

KD Kanaaldeckel

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 Verwaltungen.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
 - Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige Beherbergungsbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

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

- 2.1 Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt einer Linie von der Mitte der straßenseitigen Gebädefassade lotrecht auf die Linie zwischen den beiden in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten. Die Höhe des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation der Höhen der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
- 2.2 Die Wandhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunktes und - gemäß § 6 Abs. 4 Hessische Bauordnung - der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberem Abschluss der Wand. Sie darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf einem Drittel der Länge der zugehörigen Außenwand um maximal 3 m überschritten werden.
- 2.3 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem obersten Punkt der Dachhaut bzw. - bei Gebäude mit Flachdach - an der Oberkante Attika. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Gebäudehöhe somit der Wandhöhe.
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind, überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Balkone, Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, für Lichthöfe und Kellerabgänge sowie für sonstige untergeordnete Gebäudeteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m in einer Breite von bis zu 5 m zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Festsetzung 3, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der Flächen zwischen der Straße „Am Hofacker“ und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Flächen für die Abfallentsorgung dient ausschließlich der Bereitstellung von Abfallbehältern am Entsorgungstag. Bauliche Anlagen, die über eine Befestigung der Flächen und gegebenenfalls notwendige Stützmauern hinausgehen, sind unzulässig.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften und zu einer mageren Mahdwiese zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind ergänzend insgesamt mindestens 4 Sand-Stein-Reisig-Schüttungen im Umfang von je mindestens 2 m² (2m x 1m x 0,5m / Länge x Breite x Höhe) als Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen. Pro Schüttungen sind mindestens 0,5 m² Bruchsteine (Granit / Kantenlänge 5-20 cm) sowie 0,5 m³ Sand zu verwenden. Der Abstand der Sand-Steinschüttungen zueinander muss 5-10 m betragen. Alternativ zu Reisig kann auch sonstiges Totholz verwendet werden.

7.2 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.

7.3 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

7.4 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer in einem Bereich bis maximal 0,8 m Abstand zur Fassade - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

7.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

7.6 Rodungsarbeiten sowie der Abbruch von Gebäuden sind ausschließlich nach einer Vergrümpfung der vorhandenen Eidechsen und ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

7.7 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit geschlossenen Gehäusen, warmweißem oder gelborangenem 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 Wiesenflächen vermieden wird.

7.8 Glasflächen mit mehr als 2 m² Fläche sind durch Aufkleben von vertikalen Klebstreifen und/oder entspiegelten Scheiben gegen Vogelanzug kenntlich zu machen.

7.9 An den Giebelseiten von Gebäuden sind Nut-Feder-Verschalung entsprechend den Vorgaben in Kapitel 6.2 des Gutachtens „Artschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des B-Plans „Am Hofacker“ im Gorkheimer Tal“ (Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, 05.04.2022) anzubringen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

7.10 Je 75 m² der von Dachflächen überspannten Grundflächen ist ein Rückhaltvolumen von 1 m³ in einer Zisterne vorzuhalten. Der Drosselabfluss ist – bezogen auf die Baugrundstücksfläche - auf maximal 0,0015 l/(s·m²) zu begrenzen.

Ein geringeres Zisternenvolumen kann zugelassen werden, wenn durch sonstige Rückhaltmaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleiteteile in die öffentliche Kanalisation bzw. in den Kunzenbach (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet.

8. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang oder Stammbusch, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 1,25 - 1,50 m Stammhöhe) je 50 m² zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 0,8 - 1,2 m Höhe) zu bepflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO)

9. Dachform und Dachneigung

9.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 40°.
9.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

10. Einfriedungen

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen in einem Abstand von bis zu 1 m zu den im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unzulässig.
10.2 In mehr als 1 m Abstand zu den im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über natürlichem Gelände und nur in Form offener Holz- oder Metallzäune mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50 %.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung
Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorkheimertal“ 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, muss 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

Da eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angesichts der natürlichen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist eine gedrosselte Ableitung in den Kunzenbach vorgesehen. Die Drosselwassermenge ist auf den bisherigen natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Bergstraße zu beantragen.

Es wird die Vorhaltung ausreichend dimensionierter Zisternen erforderlich.

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

Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. Die aktuellen „Anforderungen an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 1/2022, S. 16) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfadens „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Bodenauffüllungen und Bodenaustausch

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

Die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) sowie der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09. Juli 2021) sind einzuhalten.

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 nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB _____
 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB _____
 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB _____
 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB _____
 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von: _____ bis: _____
 7. Über die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ Beschluss gefasst.
 8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB _____
 9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
- Gorkheimertal, den _____
- _____ Spitzer
Bürgermeister
- Gorkheimertal, den _____
- _____ Spitzer
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. I S. 571)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90.93)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



 PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 754 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH: Gemeinde Gorkheimertal	PROJ.NR.: 21114	PLAN.NR.: BP
	PROJEKT: Bebauungsplan "Am Hofacker"	BEARB.: Vi	MASSTAB: 1:500
PLAN: Bebauungsplan - Vorentwurf	BL.GR.: 85/60	DATUM: 02.10.2023	