

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

**VORHABENBEZOGENER BEBAU-
UNGSPLAN
„AM WIEGERT“**

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2023

INHALT

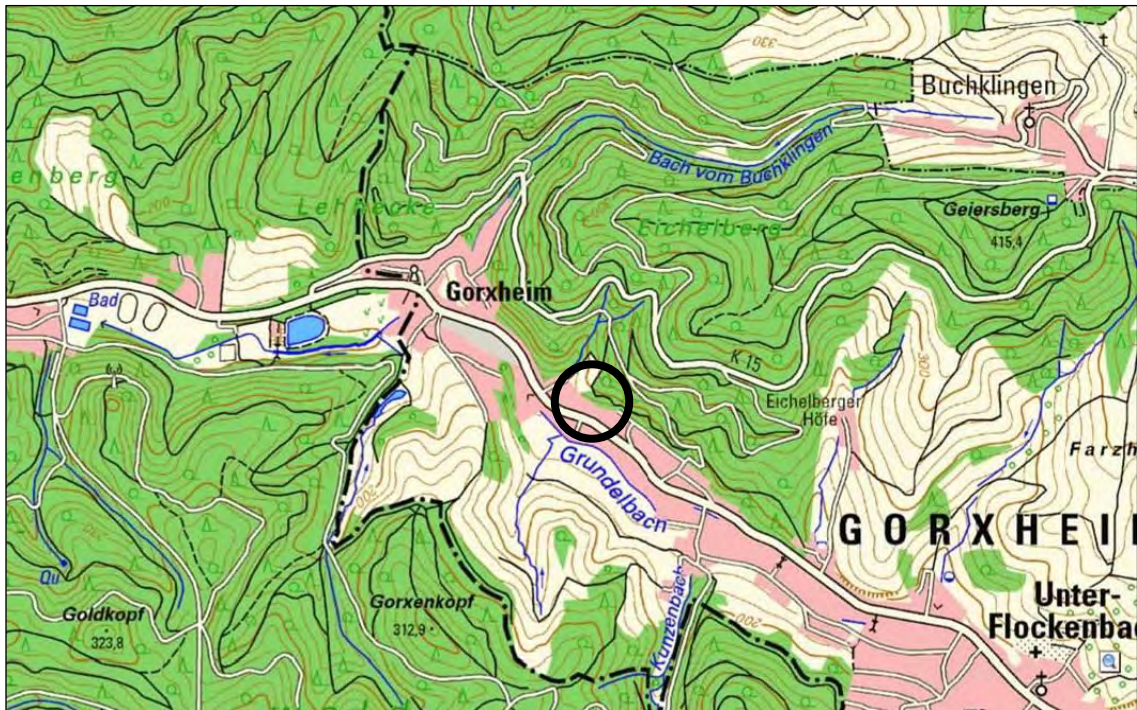
| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 4 |
| 1.2 Erforderlichkeit der Planung | 5 |
| 1.3 Verfahrenswahl | 5 |
| 2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen | 6 |
| 2.1 Regionalplan | 6 |
| 2.2 Flächennutzungsplan | 8 |
| 2.3 Bisheriges Baurecht | 9 |
| 3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen | 9 |
| 4. Bestandssituation | 10 |
| 4.1 Nutzung | 10 |
| 4.2 Verkehrserschließung | 10 |
| 4.3 Zustand von Natur und Landschaft | 10 |
| 5. Planung | 13 |
| 6. Umsetzung im Bebauungsplan | 19 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 6.3 Bauweise | 20 |
| 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche | 20 |
| 6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen | 21 |
| 6.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten | 21 |
| 6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen | 22 |
| 6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 22 |
| 6.9 Grünordnerische Festsetzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 23 |
| 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 24 |
| 7.1 Dachform und Dachneigung | 24 |
| 7.2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | 25 |

| | | |
|------------|-----------------------------------|-----------|
| 7.3 | Zahl notwendiger Stellplätze | 25 |
| 8. | Auswirkungen der Planung | 25 |
| 8.1 | Verkehr | 25 |
| 8.2 | Ver- und Entsorgung | 26 |
| 8.3 | Löschwasserversorgung | 26 |
| 8.4 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 27 |
| 8.5 | Artenschutz | 29 |
| 9. | Durchführungsvertrag | 32 |
| 10. | Bodenordnung | 32 |

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gorxheim in der Gemeinde Gorxheimer-
tal. Es besitzt eine Größe von ca. 0,525 ha und grenzt direkt an die Hauptstraße
an, welche die Hauptachse des Straßendorfes Gorxheimertal bildet.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von rund 5.250 m² auf
und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen des Flurstücke 3/9 und 10/21
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 10/18, 10/17 und
10/22
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Gehwegs der Hauptstraße
(Flurstück 44/79)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 11/22

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 10/24 (Am
Wiegert 1) und 10/25 (Am Wiegert 3) vollständig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 10/25 (Am Wiegert
3). Das bestehende Anwesen Am Wiegert 1 wird, da eine gemeinschaftliche Zu-
fahrt besteht und ohne diese Zufahrt eine Erschließung der Flächen des Vorha-
ben- und Erschließungsplans nicht gesichert ist, gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in
den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Gorxheimertal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Zugleich besteht erheblicher Bedarf nach Wohnungen. Dieser Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde in einem städtebaulich verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern entlang der Hauptstraße in der Gemeinde Gorxheimertal. Die geplanten Gebäude sollen - straßenseitig – dreigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils in einer Tiefgarage an die Hauptstraße nachgewiesen werden. Das vorhandene Wohnhaus Am Wiegert 3 soll im Zuge der Planung abgerissen werden.

Die Planungsabsicht des privaten Vorhabenträgers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Gemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird damit nach § 34 BauGB beurteilt. Nach Ansicht des Kreisbauamtes fügt sich die Planung nicht in die nähere Umgebung ein und bedarf daher der planungsrechtlichen Absicherung durch einen Bebauungsplan.

1.3 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Weiterentwicklung eines bereits bebauten Teils der Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung

einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde trotz fehlender gesetzlicher Verpflichtung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens dient, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger hat hierfür einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Dieser Plan nimmt an der Verbindlichkeit des Bebauungsplans teil.

Zudem schließt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB ab (siehe Kapitel 9).

2. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

2.1 Regionalplan

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen enthält folgende Zielvorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Z3.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.

Z3.4.1-9: Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Im Regionalplan Südhessen ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" enthalten.



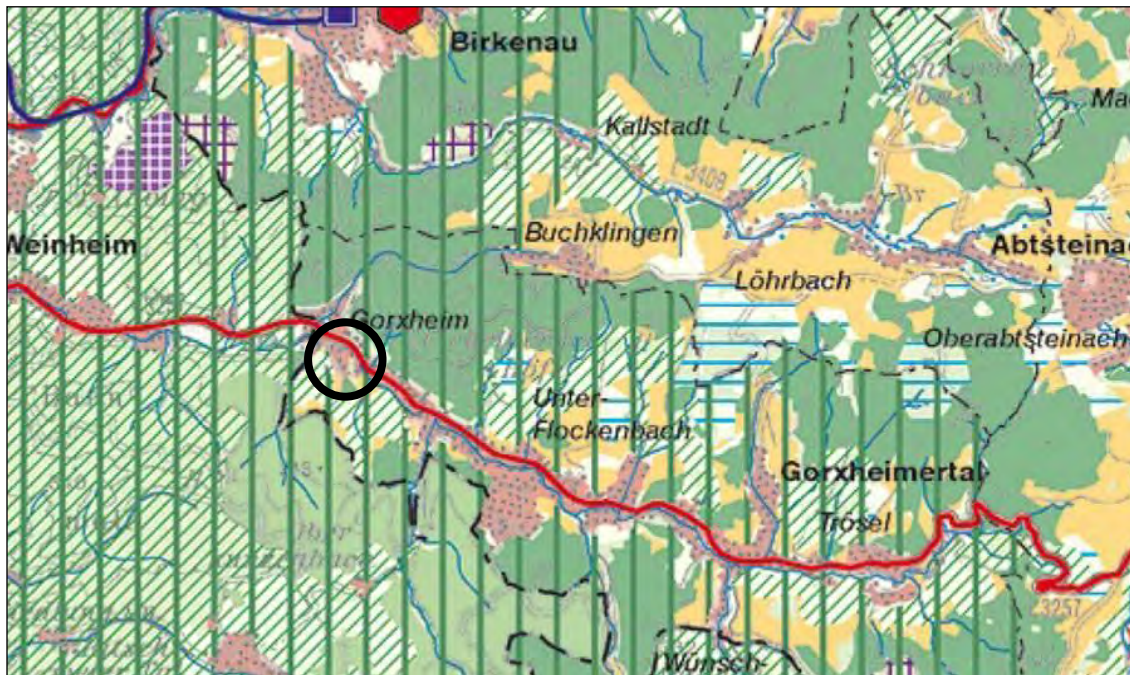
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Bei einer Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans von 4.530 m² sollen gemäß der vorliegenden Planung (siehe Kapitel 5) insgesamt 23 Wohnungen realisiert werden. Damit ergibt sich eine Dichte von 50 Wohnungen/ha. Die raumordnerischen Dichtewerte sind damit eingehalten.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar besitzt im hessischen Teilraum nur einen Vorschlagscharakter. Er bildet allerdings die inhaltliche Grundlage für die Aufstellung des Regionalplans Südhessen; der Planinhalt ist im Rahmen eines Regionalplanaufstellungs- oder Änderungsverfahrens zu berücksichtigen.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist die Flächen des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand aus.



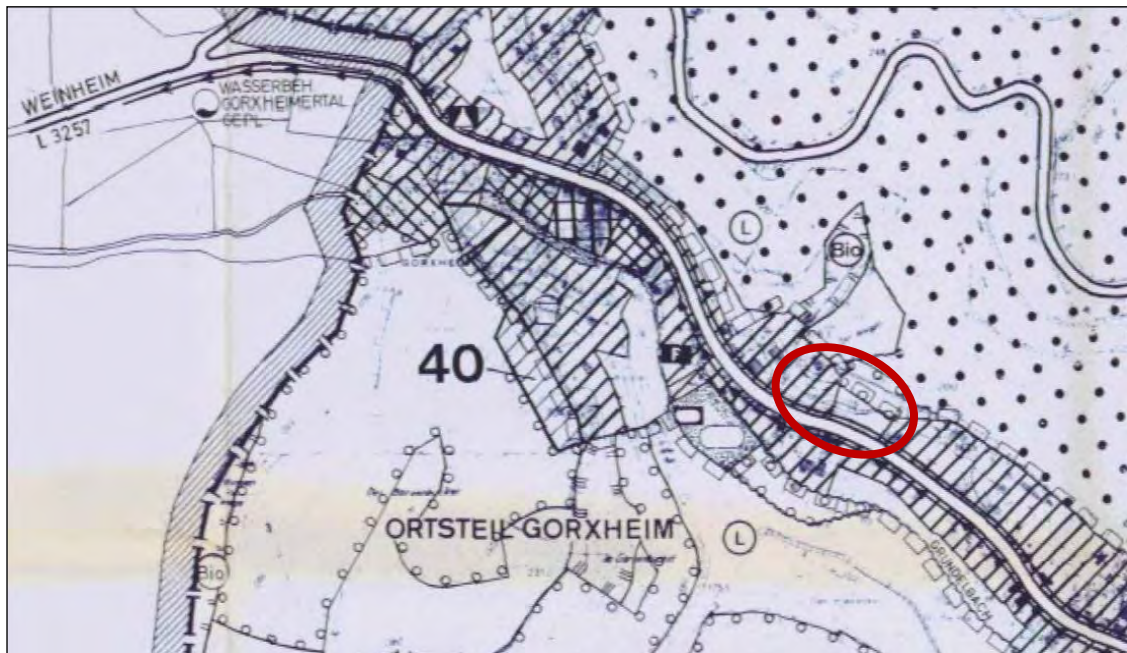
Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Damit bestehen für das Plangebiet keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorchheimertal aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet teilweise als bestehende Wohnbaufläche aus. Die sonstigen Darstellungen sind in ihrer Bedeutung nicht eindeutig definiert.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorbheimertal

2.3 Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet ist nicht durch einen wirksamen Bebauungsplan gesichert und ist dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. In der näheren Umgebung sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht daher einem Allgemeinen oder einem Reinen Wohngebiet gemäß §§ 3 bzw. 4 BauNVO.

3. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutzrechtliche, wasserrechtliche oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Forstrecht

Eine abschließende gesetzliche Vorgabe bzgl. der einzuhaltenden Abstände zu der im Norden angrenzenden Waldfläche gibt es in Hessen nicht. Nach Wegfall des § 6 Abs. 15 HBO 1993 (Waldabstand) kann die Forderung eines zur

Vermeidung einer Gefahr erforderlichen Abstandes weder aus § 3 Abs. 1 i.V.m. § 53 Abs. 2 HBO noch aus § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB hergeleitet werden.

Im Rahmen der in der Bauleitplanung vorzunehmenden Konfliktbewältigung muss die Gemeinde jedoch weiterhin auch die forstwirtschaftlichen Belange (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB) in die Abwägung einbeziehen. Hieraus kann im Ergebnis folgen, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein Abstand zwischen Gebäuden und dem Waldrand festgesetzt wird bzw. ein Abstand zum Wald bei der Ausweisung von Baugrundstücken berücksichtigt wird.

4. Bestandssituation

4.1 Nutzung

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das bereits mit zwei freistehenden Wohnhäusern bebaut ist. Die Gebäude werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Die Stellplätze des Gebäudes Am Wiegert 1 befinden sich in Garagen, die sich in der Erdgeschoss-Zone des Hauses befinden. Zur Hauptstraße hin befindet sich eine Mauer, die mit dichten Büschen bepflanzt ist. Um die Bebauung Am Wiegert 3 befinden sich die zum Gebäude gehörigen Gärten. Die sonstigen nicht bebauten Flächen sind als extensive Wiesenflächen ausgestaltet, die nur an wenigen Stellen durch einige Obstgehölze, Ziersträucher und Boden-decker bepflanzt sind. Das steile Gelände fällt zur Hauptstraße ab.

Im Norden des Plangebiets schließt zum einen ein Einfamilienhaus und zum anderen Wald an, dessen Waldsaum bis in das Plangebiet hineinreicht. Im Westen und Osten grenzen Mehrfamilienhäuser an. Südlich der Hauptstraße finden sich mehrheitlich Einfamilienhäusern, welche unmittelbar auf die Straßenbegrenzungslinie gebaut sind.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine von der Hauptstraße (L 3257) abzweigende private Verkehrsfläche erschlossen. Diese bestehende Anbindung an die Hauptstraße (L 3257) soll erhalten bleiben und die geplante Bebauung erschließen.

Die Hauptstraße (L 3257) als Hauptverkehrsstraße weist einen ausreichenden Ausbauzustand aus.

4.3 Zustand von Natur und Landschaft

- Geologie und Böden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des kristallinen Vorderen Odenwaldes. Geologisch sind am Aufbau dieser Mittelgebirgslandschaft neben vorwiegend granitischen Gesteinen auch Tiefengesteine höheren Basaltgehaltes sowie weiterhin metamorpher Schiefer beteiligt. Die genannten Gesteine wirken dort bodenbildend, wo sie nicht mit Löß überdeckt sind. Lößverschleierte Böden sind

indessen allgemein verbreitet.

Die natürliche Bodenschichtung des Plangebiets ist in den Bereichen, die bereits bebaut sind oder als Gartenfläche genutzt werden, bereits gestört. Im Bereich der versiegelten oder bebauten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig unterbunden.

Geprägt ist das Planungsgebiet durch die Reliefsituation. Das Gelände ist zur Hauptstraße durch eine bis zu 3 m hohe Gabionenwand abgefangen. Danach steigt die Fläche nach Norden mit erheblicher Neigung von ca. 50 % und nach Westen mit einer Steigung von ca. 8 %. Der nördlichste Punkt des Planungsgebietes befindet sich ca. 30 m höher als die örtliche Hauptstraße.

- Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung gering.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

- Klima

Die Planungsregion ist dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zuzurechnen. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 850 mm. Die bewachsene Fläche des Gebietes ist prinzipiell eine kaltauflandproduzierende Fläche. Aufgrund der geringen Größe sowie der guten Durchlüftungssituation ist die klimatische Bedeutung des Plangebietes jedoch gering.

- Vegetation und Fauna

Das Plangebiet umfasst zwei bereits bebaute Grundstücke. Der Versiegelungsgrad ist aufgrund des geringen Anteils der Bebauung zur Größe des Plangebietes gering. Die Gärten der beiden Wohngebäude sind als Wiesenflächen ausgestaltet, die nur an wenigen Stellen durch einige Ziersträucher und Bodendecker bepflanzt sind. Entlang der Hauptstraße befinden sich dicht gepflanzte Büsche (Kirschlorbeer). Ansonsten befinden sich entlang des privaten Erschließungswegs weitere Bäume und Büsche, die hier allerdings lockerer gesetzt sind. Intensiv genutzte Gärten befinden sich im Plangebiet, mit Ausnahme von kleineren Gartenflächen direkt an den Gebäudefassaden, nicht.

Obwohl große Teile des Plangebiets als Wiesenfläche ausgestaltet sind, finden

sich entlang der dicht bepflanzten Buschreihe an der Hauptstraße und den restlichen vereinzelt Bäumen höherwertige Vegetationsstrukturen. Die Ausläufer des nördlichen angrenzende Waldes ragt mit seinem Waldsaum minimal in das Plangebiet hinein. Besonders hier befinden sich attraktive Habitate für baum- bzw. waldbewohnende Tier- und Vogelarten. Hier ist auch mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen, wobei der angrenzende Waldsaum nur einen untergeordneten Teil des weit größeren Gesamthabitats darstellt.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgte am 11. November 2021 im Rahmen der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens eine Ortsbegehung. Die darauf basierende Potenzialanalyse wurde im Jahr 2022 um Erfassungen von Reptilien ergänzt. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten („Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Am Wiegert 3‘ in Gorxheimertal – Artenschutzgutachten“, erstellt durch BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Juni 2022) ist mit dem Vorkommen folgender Arten zu rechnen:

Vögel

Aufgrund der vorhandenen Biotope ist bei den Vögeln mit Gehölzbrütern sowie mit Nischen- und Höhlenbrütern zu rechnen. Letztere können Höhlen in Bäumen innerhalb und außerhalb des Waldes sowie Nischen am Abrissgebäude als Brutplätze nutzen.

Bei den zu erwartenden Vögeln handelt es sich um solche der Gärten, Parks und

der Wälder.

Fledermäuse

Fledermäuse können innerhalb des Geltungsbereichs in alten Obstbäumen, im Wald und in dem Wohnhaus Sommer- und Zwischenquartiere haben. Vor dem Abriss sind die Keller und Dachböden des Gebäudes in Hinblick auf mögliche Winterquartiere zu untersuchen.

Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien wurden zwischen Mitte April und Mitte Mai 2022 drei Begehungen mit jeweils zwei Fachkräften durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die für Eidechsen geeigneten Strukturen wie Mauern, Gabionen, Hecken-säume und der Waldrand abgesucht. Es ergab sich jedoch kein Hinweis auf ein Vorkommen von Reptilien.

Anhand der Ortsbegehung und sonstiger vorliegender Informationen kann laut Artenschutzgutachter das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere ausgeschlossen werden.

- Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist durch die Bebauung entlang der Hauptstraße sowie durch die Lage an einem steilen im Norden bewaldeten Hang geprägt. Die Bebauung wirkt aufgrund der Tallage mit dem direkt angrenzenden Wald auf der Nordseite nicht in die freie Landschaft. In Bezug auf das Erholungspotenzial kommt der Fläche keine Bedeutung zu. Es befinden sich keine Einrichtungen zur landschaftsgebundenen Erholung im Plangebiet.

5. Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten entlang der Hauptstraße in der Gemeinde Gorxheimertal. Die geplanten Gebäude sollen - straßenseitig – optisch dreigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils eingegraben entlang der Hauptstraße in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Das vorhandene Wohnhaus in der Straße Am Wiegert 3 soll im Zuge der Planung abgerissen werden.

Gemeinde Gornxheimertal - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Wie-
gert“
Fassung zur Offenlage 13.01.2023

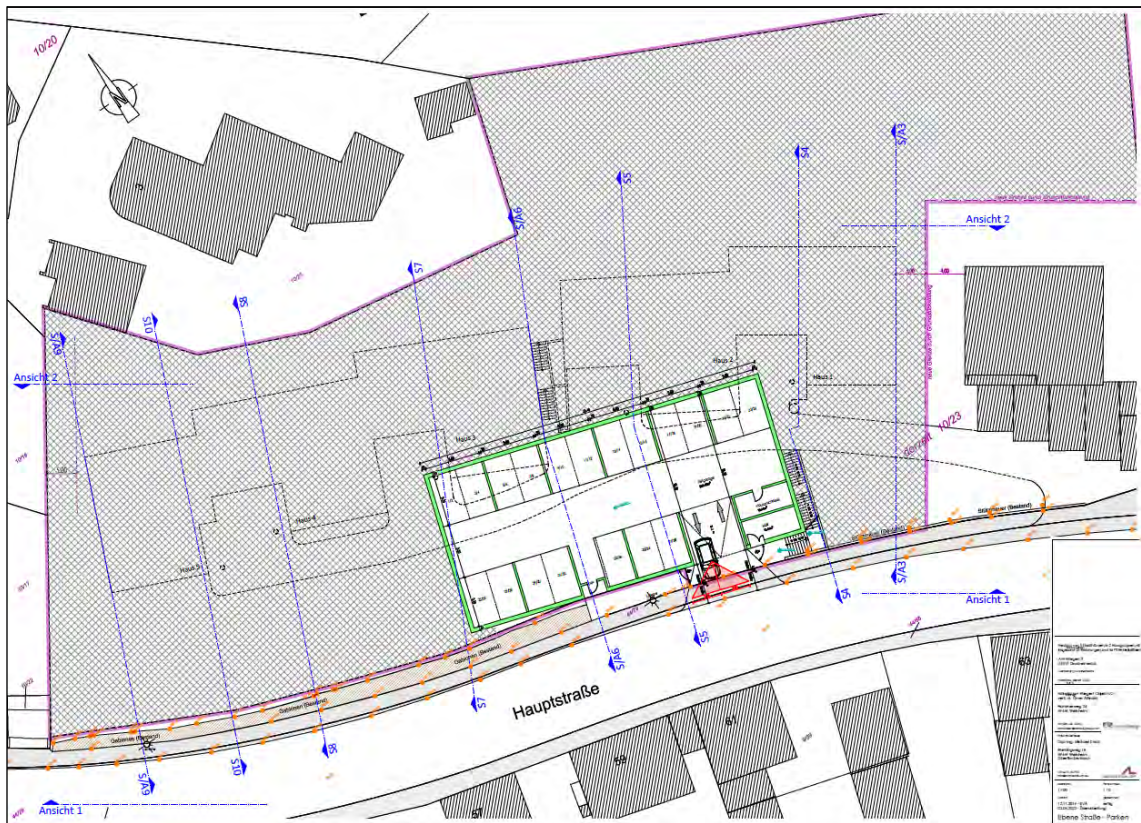


Lageplan des Vorhabens, nach: Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023



Ansichten des Vorhabens, Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023

Gemeinde Gornheimertal - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Wie-
gert“
Fassung zur Offenlage 13.01.2023



Grundriss Ebene Parken, Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023



Grundriss Ebene 0, Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023

Gemeinde Gornheimertal - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Wie-
gert“
Fassung zur Offenlage 13.01.2023



Grundriss Ebene 1, Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023

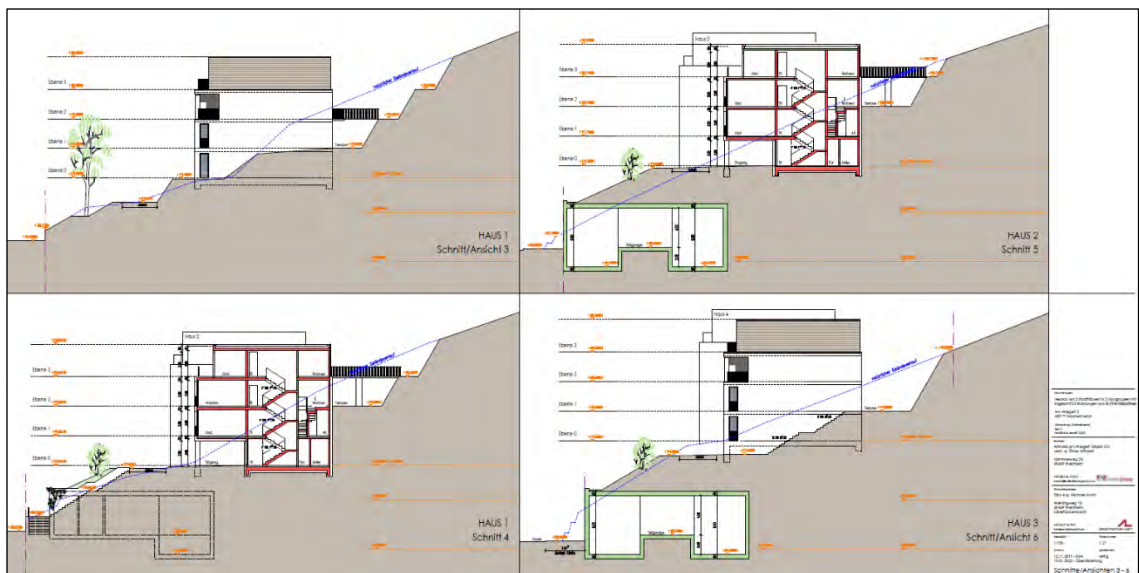


Grundriss Ebene 2, Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023

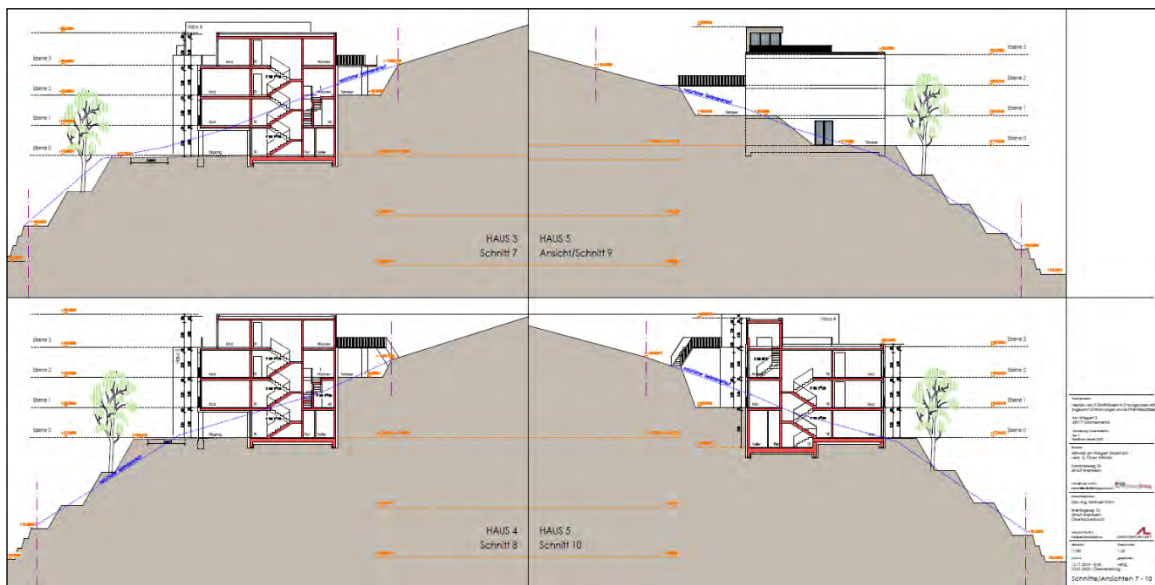
Gemeinde Gornheimertal - Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Wie-
gert“
Fassung zur Offenlage 13.01.2023



Grundriss Ebene 3, Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023



Querschnitt Häuser 1-3 Architektur-Loft, Stand: 10.01.2023



Querschnitt Häuser 3-5 Architektur-Loft, Stand: 04.03.2022

6. Umsetzung im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zugelassen werden Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Ferienwohnungen (als Sonderform nicht störender Gewerbebetriebe), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Anlagen für Verwaltungen, da diese den Zielen der Planung nicht entgegenstehen, kein zusätzliches Störpotenzial hervorrufen und keinen erhöhten Flächenverbrauch besitzen.

Tankstellen werden aufgrund ihres besonderen Störpotenzials nicht zugelassen. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs sind Gartenbaubetriebe unzulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Beherbergungsbetriebe werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommen und der damit möglichen Mehrbelastung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ebenfalls nicht zugelassen. Außerdem widersprechen die genannten Nutzungen dem Planungsziel, Wohnbebauung zu errichten.

Entsprechend den Vorgaben des § 12 Abs. 3 a BauGB wird zudem festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit hat die Gemeinde über den Inhalt des Durchführungsvertrags weitergehende Steuerungsmöglichkeiten z.B. in Bezug auf Baudurchführung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Ausgehend von der Umgebungsbebauung und der konkreten Vorhabenplanung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 ist zudem von dem in §17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Obergrenzen eines Allgemeinen Wohngebiets abgeleitet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zulässig, wenn das unterste Vollgeschoss im Mittel mehr als 1 m unter der Geländeoberfläche liegt. Diese Regelung nimmt die Topografie des nach Süden abfallenden Baugebiets auf und bietet den Bauherren die Möglichkeit für ein zusätzliches, hangabwärts orientiertes Geschoss. Zulässig sind hiermit zwei „normale“ Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und ein zusätzliches zur privaten Verkehrsfläche orientiertes Erdgeschoss. Diese Kubatur erscheint ausreichend, um einerseits eine angemessene Zahl an Wohnungen zu schaffen und wirkt andererseits aufgrund des teilweise im Gelände versinkenden Geschosse und des hangabwärts zurückgesetzten Staffelgeschosses nicht erdrückend auf das Umfeld. Zudem

besitzen die für das Erscheinungsbild maßgebenden östlich angrenzenden Gebäude ebenfalls drei Vollgeschosse, wodurch sich die Bebauung in ihrer Höhe nicht vom Umfeld abhebt.

Da die aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereitstellbare Löschwassermenge gemäß Angaben der Stadtwerke Weinheim nur 48 m³/h über zwei Stunden beträgt, wird zur Klarstellung der Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung, die sich aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ergeben, ergänzend zur Grundflächenzahl eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Bei einer Geschossflächenzahl bis 0,7 genügt die im vorhandenen Leitungsnetz bereitstellbare Löschwassermenge zur Sicherstellung des geforderten Grundschutzes aus.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalnull bestimmt, da es sich beim Plangebiet um einen nach Westen und Norden stark ansteigenden Hang handelt. Dadurch lässt sich kein jeweils für alle Gebäude passender Bezugspunkt bestimmen. Die maximal zulässige Höhe ist dabei gemäß der konkreten Vorhabenplanung festgesetzt. Somit können größere Unterschiede in Bebauungshöhe trotz der topographisch deutlich höheren Lage der westlichen Gebäude vermieden werden. Das Einfügen in die nähere Umgebung bleibt somit gewahrt.

6.3 Bauweise

Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld die offene Bauweise gebietsprägend. Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise, bei der die Bebauung mit Grenzabständen zu den benachbarten Grundstücken herzustellen ist. Im Gegensatz zur offenen Bauweise begrenzt sie dabei jedoch nicht die maximal zulässige Gebäudelänge.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Anlehnung an das konkrete Vorhaben abgegrenzt und bietet darüber hinaus noch einen begrenzten Spielraum. Im Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen und im Norden orientieren sich die Baugrenzen der geplanten Neubebauung am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m. Im Süden wird die überbaubare Grundstücksfläche von der geplanten privaten Verkehrsfläche begrenzt. Richtung der Waldflächen im Norden wird ein Abstand von mindestens 8 m zum bestehenden Waldsaum und von insgesamt 18 m zur Grundstücksgrenze vorgegeben. Durch diese Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden ist somit sichergestellt, dass der in das Plangebiet hineinragende Waldsaum durch die zulässig werdende Bebauung im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird und dass zu auf anderen Grundstücken befindlichen Baumbeständen ein ausreichender Schutzabstand eingehalten wird.

Das Baufenster im Bereich des bestehenden und verbleibenden Gebäudes Am Wiegert 1 orientiert sich am Bestandsgebäude sowie an den Fluchten der benachbarten Gebäude. Auch hier wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand

zu den benachbarten Flurstücken gewahrt.

Um architektonische Freiräume in der Fassadengestaltung zu ermöglichen, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis maximal 1,50 m zugelassen werden, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 2 m verbleibt. So können negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Bei aus Brandschutzgründen erforderliche Stegen ist eine Überschreitung der Baugrenzen ohne Beschränkung der maximal zulässigen Länge und ohne Mindestabstand zur Nachbargrenze zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Feuerwehr Gorxheimertal nicht über eine Drehleiter verfügt und für die Obergeschosse daher ein zweiter baulicher Rettungsweg geschaffen werden muss, der eine Eigenrettung unabhängig von den Rettungsmitteln der Feuerwehr ermöglicht.

Da Terrassen keine mit Gebäuden vergleichbare städtebauliche Wirkung entfalten, dürfen diese als Bestandteil der Hauptanlage die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2 m überschreiten, sofern ein Abstand bis zur Grundstücksgrenze von mindestens 2 m verbleibt. Der Abstand von 2 m zur benachbarten Grundstücksgrenze dient dem nachbarlichen Schutz.

Bei aus Brandschutzgründen erforderliche Stegen ist eine Überschreitung der Baugrenzen ohne Beschränkung der maximal zulässigen Länge und ohne Mindestabstand zur Nachbargrenze zulässig.

6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Interesse kompakter Bauformen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf bis zu 3 m zugelassen, wenn an den betreffenden Außenwänden keine Erker und Balkone im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nr. 3 HBO angeordnet werden.

Klarstellend ist zum Schutz der benachbarten Wohngrundstücke festgesetzt, dass diese Regelung nicht gegenüber Grenzen zu Nachbargrundstücken gilt.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Zum Schutz der rückwärtigen Freiflächen sind im Bereich der geplanten Neubebauung genehmigungspflichtige Nebenanlagen nach der HBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kapitel 6.4), innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der Flächen zwischen Hauptstraße und rückwärtiger Baugrenze zulässig.

Die Flächen für die geplante Tiefgarage werden ergänzend konkret entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung entlang der Hauptstraße festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um eine flexible Stellplatzanordnung zu ermöglichen, können Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht nur innerhalb der Flächen für Garagen und Tiefgaragen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sondern ausnahmsweise auch an anderen Stellen innerhalb der Flächen zwischen Hauptstraße und rückwärtiger Baugrenze. Auf den Flächen zwischen Hauptstraße und rückwärtiger Baugrenze muss die Erschließung der Stellplätze von der privaten Verkehrsfläche aus erfolgen.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die Erschließung und die Versorgung aller über die private Verkehrsfläche erschlossenen Gebäude zu sichern, wird für diese ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor.

Bei der einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzende Hauptstraße. Diese weist gemäß Angaben von hessenMobil eine Verkehrsbelastung von 6.924 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 2,3 % auf. Aufgrund dieser Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der umgebenden Bebauungssituation und der topographischen Lage der Baugrundstücke ausscheiden, wird für die geplante Neubebauung festgesetzt, dass 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 sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die Einhaltung der sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind für das konkrete Vorhaben 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.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Am nördlichen Rand des Plangebiets erstreckt sich der Saum des angrenzenden Waldes. Die Fläche zeigt sich als sehr steiler, kaum begehbarer Hang. Des Waldsaum ist von jüngeren bis mittelalten Laubbäumen und dichten Büschen, insbesondere Ahorn, Hainbuche und Holunder bewachsen. Zum Schutz des bestehenden Waldrandes wird die betreffende Fläche in 10 m Breite als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bestehende Bäume und Sträucher dauerhaft und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten, soweit nicht Belange der Verkehrssicherheit eine Rodung erfordern.

Darüber hinaus befindet sich die überbaubare Grundstücksfläche erst in 8 m Abstand zur festgesetzten Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Somit ist ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald gewahrt.

- Die bestehenden Gehölze entlang der Hauptstraße – oberhalb der auf dem Straßengrundstück stehenden Stützmauer – sind außerhalb der Flächen, die zur Herstellung einer Tiefgarage in Anspruch genommen werden, dauerhaft und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten, soweit nicht Belange der Verkehrssicherheit eine Rodung erfordern.
- Im Bereich der geplanten Tiefgarage wird eine Rodung der Böschungsgehölze nicht zu vermeiden sein. Die Tiefgarage, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erdüberdeckt ausgebildet wird, ist nach ihrer Herstellung entlang der Hauptstraße – außerhalb notwendiger Stützmauern - mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Der Ausschluss von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll ein Auswaschen dieser Metalle von der Dachoberfläche und in der Folge ein Ansammeln in den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie in Boden und Grundwasser vermeiden.
- Durch die Verpflichtung zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern und von flach geneigten Dächern kann zusätzlicher Lebensraum für Insekten und heimische Vogelarten geschaffen werden. Die durch die vorhandene Bebauung bereits erfolgten Eingriffe in die Lebensraumeignung, das Kleinklima und den Wasserhaushalt können damit reduziert werden.
- Zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei Einzäunungen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Aus dem gleichen Grund ist auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- Um sicherzustellen, dass im Rahmen der Beräumung des Baufeldes keine Gelege oder Jungvögel gebäude- oder gehölzbrütender Vogelarten zu

Schaden kommen sowie eine Ansiedlung von Brutvögeln und Fledermäusen im abzubrechenden Gebäude vermieden werden, sind Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig bzw. Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum zu beginnen.

- Zum Schutz von Insekten ist geregelt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit geschlossenen Gehäusen, warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen dürfen. 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.
- Zum Schutz gegen Vogelschlag ist festgesetzt, dass für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder bei Übereckverglasungen transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen vorzusehen sind.

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.

- Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist – aufbauend auf einer Stellungnahme des Kreises Bergstraße - geregelt, dass je 75 m² Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1 m³ in einer Zisterne vorzuhalten ist. Um die Festsetzung auf ihren substanziellen Kern zu beschränken und eine mögliche Überdimensionierung zu vermeiden, kann ein geringeres Zisternenvolumen zugelassen werden, wenn durch sonstige Rückhaltmaßnahmen gewährleistet ist, dass die Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation (in Liter/Sekunde) nicht den ursprünglichen natürlichen Geländeabfluss überschreitet.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – auf das Maß beschränkt werden, das zwingend notwendig erscheint, um ein gestalterisches Einfügen des Plangebiets in die angrenzende Bebauung sicher zu stellen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden daher lediglich zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke getroffen.

7.1 Dachform und Dachneigung

Ausgehend von der konkreten Planung des Eigentümers sowie von dem Bestandsgebäude werden Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zugelassen. Mit Ausnahme der verpflichtenden Dachbegrünung für Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung wird auf weitergehende Vorgaben zur

Dachgestaltung verzichtet, da hierfür kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen wird.

Um bei geneigten Dächern sicherzustellen, dass die Hauptdachflächen gestalterisch wirksam bleiben, darf die Breite von Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf zugleich 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

7.2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer in einem Bereich bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude zur Herstellung einer sogenannten Kiestraufe - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig. Die Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbilds sowie der Erhaltung der natürlichen Bodeneigenschaften.

7.3 Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Stellplatzsatzung der Gemeinde Gorxheimertal“ in der jeweils gültigen Fassung. Ein gesonderter Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich somit nicht.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr

Zum geplanten Vorhaben wurde zur Prüfung der Auswirkungen auf verkehrliche Belange ein Fachbeitrag Verkehr (Planungsbüro von Mörner, Juli 2022) eingeholt.

In einem ersten Schritt wurde die zu erwartende Verkehrserzeugung auf Grundlage anerkannter fachlicher Richtlinien und Hinweise ermittelt. Bei 23 Wohnungen ergeben sich demnach in der Summe bis zu 200 Fahrzeugbewegungen am Tag.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindung der geplanten Tiefgarage ist bezogen auf die jeweiligen Spitzenstunden am Morgen und am Abend zu beurteilen. Das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde auf der Hauptstraße beträgt rund 830 Kfz/h, wobei es sich um stark gerichtete Verkehre - morgens in Richtung Weinheim, nachmittags in Richtung Odenwald – handelt. Das Neubauvorhaben

erzeugt bis zu 40 Zu-/Ausfahrten/Spitzen-h, die gemäß den Berechnungen des Gutachters bei der vorliegenden gerichteten Verkehrsbelastung problemlos in den bestehenden Verkehrsstrom eingegliedert werden können.

Aus Sicht der Verkehrsplanung, der Verkehrstechnik und der Verkehrssicherheit bestehen somit laut Fachbeitrag Verkehr keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Der vorgelegten Planung wird gutachterlich uneingeschränkt zugestimmt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die bereits bestehenden Erschließungsanlagen gewährleistet.

Der Bedarf an Trinkwasser beträgt in Deutschland durchschnittlich 123 Liter/Tag und Einwohner. Bei 23 Wohnungen à je 2,5 Einwohner ergibt sich ein Tagesbedarf von gerundet 7.100 Liter bzw. ein Jahresbedarf von 2.580 m³.

Das anfallende Schmutzwasseraufkommen, das grundsätzlich dem Trinkwasserbedarf entspricht, kann problemlos vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden. Ausbauerfordernisse in Folge des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

Niederschlagswasser soll gemäß §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „*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.*“

Die naturräumliche Lage des Plangebiets ist jedoch geprägt durch eine steile Hangneigung und einen felsigen Untergrund. Daher sind die Möglichkeiten für eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone stark eingeschränkt. Das Niederschlagswasser wird daher vorrangig auf dem Baugrundstück über eine Dachflächenbegrünung sowie in Zisternen zurückgehalten und zeitverzögert der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Soweit die Zuflussmenge auf den bisherigen Gebietsabfluss beschränkt wird, ergibt sich im Starkregenfall keine zusätzliche Belastung des Kanalnetzes.

Die abschließende Ausarbeitung der Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

8.3 Löschwasserversorgung

Die aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereitstellbare Löschwassermenge beträgt gemäß Angaben der Stadtwerke Weinheim 48 m³/h über zwei Stunden. Da die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt ist, reicht diese Wassermenge gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Sicherstellung des geforderten Grundschutzes aus.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits heute durch zwei Wohnhäuser bebaut ist. Ansonsten besteht die Fläche zum überwiegenden Teil aus extensiven Wiesenfläche. Bei den landespflegerisch bedeutsamen Strukturen handelt es sich um vereinzelt Büsche und Bäume im Plangebiet und die dicht bepflanzte Buschreihe entlang der Hauptstraße. Der nördlich angrenzende Wald reicht mit seinem Waldsaum höchstens minimal in das Plangebiet hinein.

Entsprechend der Festsetzung zur GRZ ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzung:

| Nutzung | Bestand | Planung | Differenz |
|--|----------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <i>Vollständig versiegelte Flächen</i> | | | |
| Tatsächlich versiegelte Flächen | 1.060 m ² | | |
| Private Verkehrsfläche | | 490 m ² | |
| Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO | | 2.860 m ² | |
| Summe versiegelte Flächen | 1.060 m ² | 3.350 m ² | + 2.290 m² |
| <i>Unversiegelte Flächen</i> | | | |
| Tatsächlich unversiegelte Flächen | 4.190 m ² | | |
| Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO | | 1.900 m ² | |
| Summe unversiegelte Flächen | 4.190 m ² | 1.900 m ² | - 2.290 m² |
| Gesamt | 5.250 m² | 5.250 m² | 0 m² |

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung, die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Boden, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere sowie durch Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von bis zu 2.290 m²

Vegetationsflächen. Betroffen davon eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Dieser kommt als Lebensraum für Flora und Fauna eine gewisse Bedeutung zu. Durch die verpflichtende Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer wird der Verlust von Lebensraum insbesondere für Insekten und heimische Vogelarten allerdings deutlich minimiert.

Der in das Plangebiet hineinragende Waldsaum der nördlich angrenzenden Waldfläche sowie ein Teil der Böschungsgehölze entlang der Hauptstraße sind durch die Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion der Waldfläche in Form einer erhöhten Störwirkung sind angesichts der bereits bestehenden Bebauung und dem relativ weiten Abstand zur geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang weitgehend unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 2.290 m².

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren. Durch die verpflichtende Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer können zumindest die Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für Vegetation zumindest teilweise gemindert bzw. wiederhergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 2.290 m² offene Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt kann nicht ausgeglichen werden, da das anfallende Niederschlagswasser angesichts der anzunehmenden Untergrundverhältnisse allenfalls zu einem geringen Teil auf dem Grundstück versichert werden kann. Da eine Versickerung angesichts der Untergrundverhältnisse nicht schadlos möglich ist, ist auch eine – gedrosselte – Ableitung in die örtliche Kanalisation möglich. Dann kann es jedoch – sofern die Drosselwassermenge nicht auf den heutigen natürlichen Gebietsabfluss begrenzt wird – zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter kommen. Durch die verpflichtende Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer wird zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zunächst zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht. Weiterhin wird Niederschlagswasser in den verpflichtend zu errichtende Zisternen zurückgehalten und kann damit zusätzlich zur Dachflächenbegrünung nochmals zurückgehalten und gedrosselt werden.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird eine teilweise bereits bebaute Fläche, welche allerdings einen erheblichen Anteil an Wiesenfläche aufweist, einer größeren baulichen Nutzung zugeführt. Die freiräumlichen Funktionen wie die Kaltluftentstehung gehen durch die Bebauung verloren. Auch wird durch die Bebauung die in den nördlichen Waldflächen entstehende Kaltluft daran gehindert, in das tiefer liegende Tal zu gelangen. Darüber hinaus wird die Überwärmung durch den kleinklimatischen Effekt der verpflichtenden Dachbegrünung flacher und flach geneigter Dächer deutlich gemindert. Aufgrund der geringen Siedlungsausbreitung in Nord- und Südrichtung sind allerdings keine Wärmeinseleffekte zu erwarten, wodurch nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima nicht zu befürchten sind.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt zum Ersatz der Bebauung einer bereits bebauten Fläche am Siedlungsrand. Ein zur Hauptstraße zweigeschossiges, größeres Einfamilienhaus mit Satteldach wird dabei durch optisch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach ersetzt. Über den gesicherten Waldrand hinaus kommt der Fläche für das Landschafts- und Siedlungsbild jedoch keine besondere Bedeutung zu. Der bestehende Waldsaum im Norden des Plangebiets sowie ein Teil der Böschungsbegrünung entlang der Hauptstraße sind als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegen Eingriffe geschützt. Negative Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Eine formalstrukturelle Bewertung der durch die Planung zulässig werdenden Veränderungen der Biotoptypen im Eingriffsraum ist nicht erforderlich, da die dargestellten Eingriffe zumindest überwiegend bereits auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Zudem gelten, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des §13a BauGB aufgestellt wird, für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.5 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen anzunehmen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte

Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt („Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Am Wiegert 3‘ in Gorxheimertal – Artenschutzgutachten“, erstellt durch BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Juni 2022).

Gemäß diesem Gutachten müssen folgende Vorkehrungen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern:

V1 - In den Wald und in dessen Waldrand mit Saum wird nicht eingegriffen.

Diese Vorgabe ist im Bebauungsplan durch eine entsprechend Erhaltungsfestsetzung sowie durch die Abstände zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und dem Waldrand umgesetzt.

V 2 - Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Der Rodungszeitraum wird im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

V 3 - Abrissarbeiten werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen, so dass es in dem Gebäude vor Beginn der Aktivitäts- und Brutzeit zu Störungen kommt, die eine Ansiedlung von Brutvögeln und Fledermäusen verhindern.

Der Zeitraum des Beginns der Abrissarbeiten wird im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

V 4 - Vor Beginn der Abrissarbeiten sind die Keller und Dachböden des Abrissgebäudes in Hinblick auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Wird ein Winterquartier nachgewiesen, wird die Vorgehensweise bei den Abrissarbeiten mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Berücksichtigung dieser Vorgabe erfolgt mangels geeigneter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

V 5 - Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Die Berücksichtigung dieser Vorgabe erfolgt mangels geeigneter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

V 6 - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu u.a. geeignet

- *flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien*
- *architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Stand*
- *Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent*
- *keine spiegelnden Fassadenflächen*

Die Berücksichtigung dieser Vorgabe erfolgt überwiegend mangels geeigneter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan wird jedoch eine Festsetzung zur Verwendung von vogelschlaghemmendem Glas getroffen.

V 7 - Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen)

- *Beleuchtung nur soweit erforderlich*
- *Beleuchtung nur in dem Zeitraum, in dem sie benötigt wird*
- *Beleuchtung nur in der erforderlichen Intensität*
- *Abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten mit geschlossenen Gehäusen*
- *insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder warmweiße LEDs)*

Die Vorgaben zur Art der Leuchten und zu den Leuchtmitteln werden im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Berücksichtigung der übrigen Vorgabe erfolgt mangels geeigneter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Gorxheimertal und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt. Insbesondere wird der Vorhabenträger verpflichtet

- vor Beginn der Abrissarbeiten die Keller und Dachböden des Abrissgebäudes in Hinblick auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Wird ein Winterquartier nachgewiesen, ist die Vorgehensweise bei den Abrissarbeiten mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- die ausführenden Baufirmen vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag umzusetzen
- die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf die Außenbeleuchtung umzusetzen,
- zu prüfen, ob bestehende Einzelbäume in Abhängigkeit von Größe, Alter und Vitalität ggf. durch Einschlag und spätere Wiederanpflanzung an anderer Stelle erhalten werden könnten.

10. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer

Bürgermeister