

Gemeinde Gorbheimertal

Bebauungsplan „Am Hofacker“

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 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.2 Die Wandhöhe definiert sich gemäß § 6 Abs. 4 Hessische Bauordnung. 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 ist am obersten Punkt der Dachhaut bzw. – bei Gebäude mit Flachdach – an der Oberkante Attika zu ermitteln. 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)

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

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

7.3 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.

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

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

7.6 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit geschlossenen Gehäusen, warmweißem oder gelb-orangenem 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.

- 7.7 Glasflächen mit mehr als 2 m² Fläche sind durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.
- 7.8 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 Gorxheimer Tal“ (Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, 05..04.2022) anzubringen. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

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 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, 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 beim 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

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 Boden³⁾, 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 Boden³⁾ 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)1) 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 15.5.2009

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.

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.

Gorxheimertal, den

Uwe Spitzer
Bürgermeister