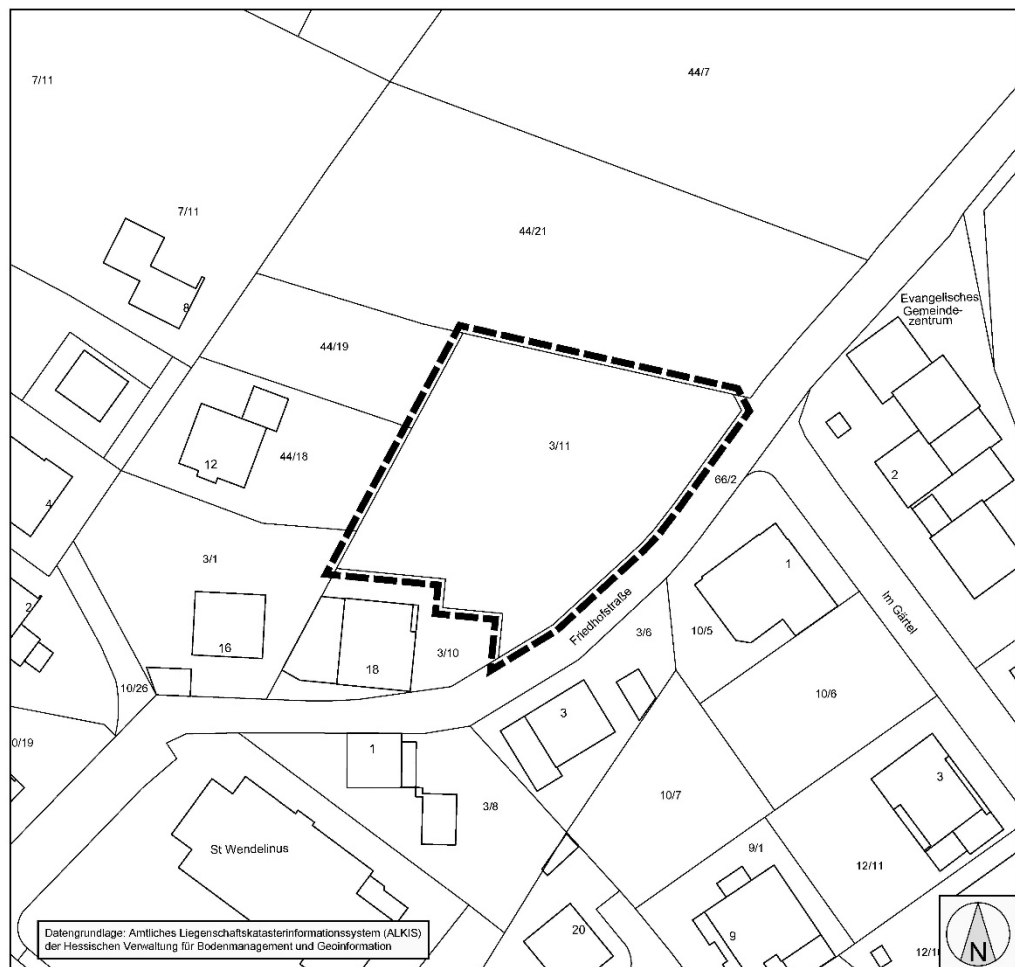


Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan „Friedhofstraße“



Satzung
19.05.2026

Gemeinde Gorxheimertal

Bebauungsplan „Friedhofstraße“

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Gorxheimertal
Stand: 18.05.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
4	Anzahl der Wohneinheiten	7
4.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
5	Straßenverkehrsflächen	7
5.1	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
6	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	7
6.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	8
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.1	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	8
7.2	Flächenbefestigungen	8
7.3	Schottergärten	8
7.4	Artenschutzmaßnahmen.....	8
7.4.1	Ökologische Baubegleitung.....	8
7.4.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung.....	8
7.4.3	Vogelschutz an Glasfassaden	9
7.4.4	Vermeidung von Tötung	9
7.4.5	Vergrämung	9
7.4.6	Durchgängigkeit für Kleintiere	9
8	Sonstige Festsetzungen.....	9
8.1	Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Einfriedungen	10
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	11
1	Verwertung von Niederschlagswasser	11
F	Hinweise	12
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
2	Verwertung von Niederschlagswasser	12
3	Vorsorgender Bodenschutz	12
4	Nachsorgender Bodenschutz	13
5	Kampfmittel.....	13
6	Brandschutz.....	13

7	Starkregenvorsorge.....	13
G	Begründung	14
1	Anlass und Aufgabenstellung	14
2	Lage und Abgrenzung.....	14
3	Übergeordnete Planungsebene	15
3.1	Regionalplan Südhessen	15
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal	16
4	Verfahrensablauf	17
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	18
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen	18
6.1	Bestehende Bebauungspläne	18
7	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	19
7.1	Städtebauliche Situation	19
7.2	Verkehrliche Erschließung	23
7.3	Städtebauliche Zielsetzung	24
7.4	Landschaftsplanerische Zielsetzung	25
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
8.1	Art der baulichen Nutzung	26
8.2	Maß der baulichen Nutzung	26
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	28
8.4	Anzahl der Wohneinheiten	28
8.5	Straßenverkehrsflächen.....	29
8.6	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	29
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
8.7.1	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	30
8.7.2	Flächenbefestigungen	30
8.7.3	Schottergärten.....	31
8.7.4	Artenschutzmaßnahmen	32
8.8	Sonstige Festsetzungen	35
8.8.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
9	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
9.1	Einfriedungen	35
10	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	36
10.1	Verwertung von Niederschlagswasser	36
11	Umweltbelange	36
11.1	Boden	37
11.2	Wasser	37
11.3	Klima	37
11.4	Biotoptypen.....	38
11.4.1	Schutzgebiete	42
12	Artenschutzrechtliche Belange	42
12.1.1	Wirkfaktoren	42
13	Boden und Altlasten	45
14	Ver- und Entsorgung	46
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung	46
14.2	Abwasserentsorgung, Regenwassermanagement	46
15	Starkregen.....	46

H	Verzeichnisse.....	49
1	Abbildungen.....	49
2	Tabellen.....	49

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (Nr. 323)

Naturschutzgesetz – HeNatG Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt bei geneigten Dachformen mit einer Dachneigung größer 10 Grad 12,0 m. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dachformen mit einer Dachneigung größer 10 Grad anhand des höchsten Punkts der Dachkonstruktion.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt bei Gebäuden mit Flachdach sowie bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10 Grad 10,0 m. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10 Grad anhand des oberen Abschlusses der Attika. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m

überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Unterer Bezugspunkt
B1	202,00 m ü. NHN
B2	202,00 m ü. NHN
B3	200,00 m ü. NHN
B4	200,00 m ü. NHN

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdeckungen kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtfläche der vor die Baugrenze vortretenden Terrassenanteile 10,00 m² nicht überschreitet.

4 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Es wird eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude von zwei festgesetzt.

5 Straßenverkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (4) BauNVO)

6.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Hier sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die dortigen Gehölze zu erhalten. In vorhandenen Bewuchslücken sind heimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste F1 nachzupflanzen. Der Pflanzabstand der Straucharten sollte dabei bei ca. 1,0 m liegen, der der Bäume bei ca. 8,0 - 10,0 m.

7.2 Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

7.3 Schottergärten

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

7.4 Artenschutzmaßnahmen

7.4.1 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

7.4.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

7.4.3 Vogelschutz an Glasfassaden

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

7.4.4 Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. In diesem Zeitraum sind auch ggf. vorhandene Versteckmöglichkeiten/ Sonnungsstrukturen für Reptilien händisch abzutragen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz und Reptilien hin zu überprüfen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

7.4.5 Vergrämung

Der Vegetationsbestand innerhalb des Plangebietes (Ruderalflur) ist ab Ende Februar dauerhaft bis zum Baubeginn kurz zu halten. Hierzu ist die Fläche alle 2-3 Wochen zu mähen.

7.4.6 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2 m betragen. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht. Thuja-Arten sowie sonstige Nadelgehölze sind als lebende Einfriedungen unzulässig.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zu speichern und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 3 l/(s*ha) in die Kanalisation einzuleiten.

F Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3 Vorsorgender Bodenschutz

Beim Einbau von Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und außerhalb technischer Bauwerke die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Für den Einbau in oder

zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind nur geeignetes Bodenmaterial unter Beachtung der einschlägigen Vorsorgewerte zu verwenden. Bei Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Ferner wird auf die Anwendung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ sowie der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ hingewiesen.

4 Nachsorgender 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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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.

5 Kampfmittel

Über das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

6 Brandschutz

Bei der Objektplanung, der Ausgestaltung der Flächen für die Feuerwehr sowie der Erschließung des Plangebietes sind die Anforderungen des baulichen Brandschutzes zu beachten. Insbesondere ist der Anhang HE 1 der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

7 Starkregenvorsorge

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung ist eine objektbezogene Starkregenvorsorge zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere eine angepasste Höhen- und Freiflächenplanung, die schadlose Führung von Oberflächenwasser, der Schutz tiefliegender Gebäudeteile sowie die Beachtung erforderlicher Rückstausicherungen.

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Unter-Flockenbach der Gemeinde Gornheimertal. Gornheimertal ist eine Gemeinde im hessischen Odenwald und gehört dem Landkreis Bergstraße an und ist damit Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und der Metropolregion Rhein-Main.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein früheres Gärtneriegelände im Norden des Ortsteils Unter-Flockenbach, welches derzeit brach liegt. Das Gelände ist derzeit unbebaut und besitzt keine Nutzung. Anlass der Planung ist das Interesse des Grundstückeigentümers, innerhalb des Plangebietes Wohnnutzung unterzubringen. Insgesamt ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Vollgeschossen geplant. Die Zahl der Wohneinheiten soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist. Durch das Bauen in einem gewachsenen Quartier kann für die äußere Erschließung des Plangebietes die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Friedhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Bedingungen für das Vorhaben geschaffen werden. Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden des Ortsteils Unter-Flockenbach der Gemeinde Gornheimertal und besitzt eine Größe von 1.570 m² (ca. 0,16 ha) (siehe Abbildung 1). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3/11 der Flur 1 der Gemarkung Unter-Flockenbach.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof Unter-Flockenbach, welcher gleichzeitig den Siedlungsrand der Ortsbebauung darstellt. Im Osten, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an weitere Wohnbebauung an, welche überwiegend von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit rückwärtigen Gärten geprägt wird. Das Plangebiet ist daher dreiseitig von Wohnbebauung umgeben. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein evangelisches Gemeindezentrum.

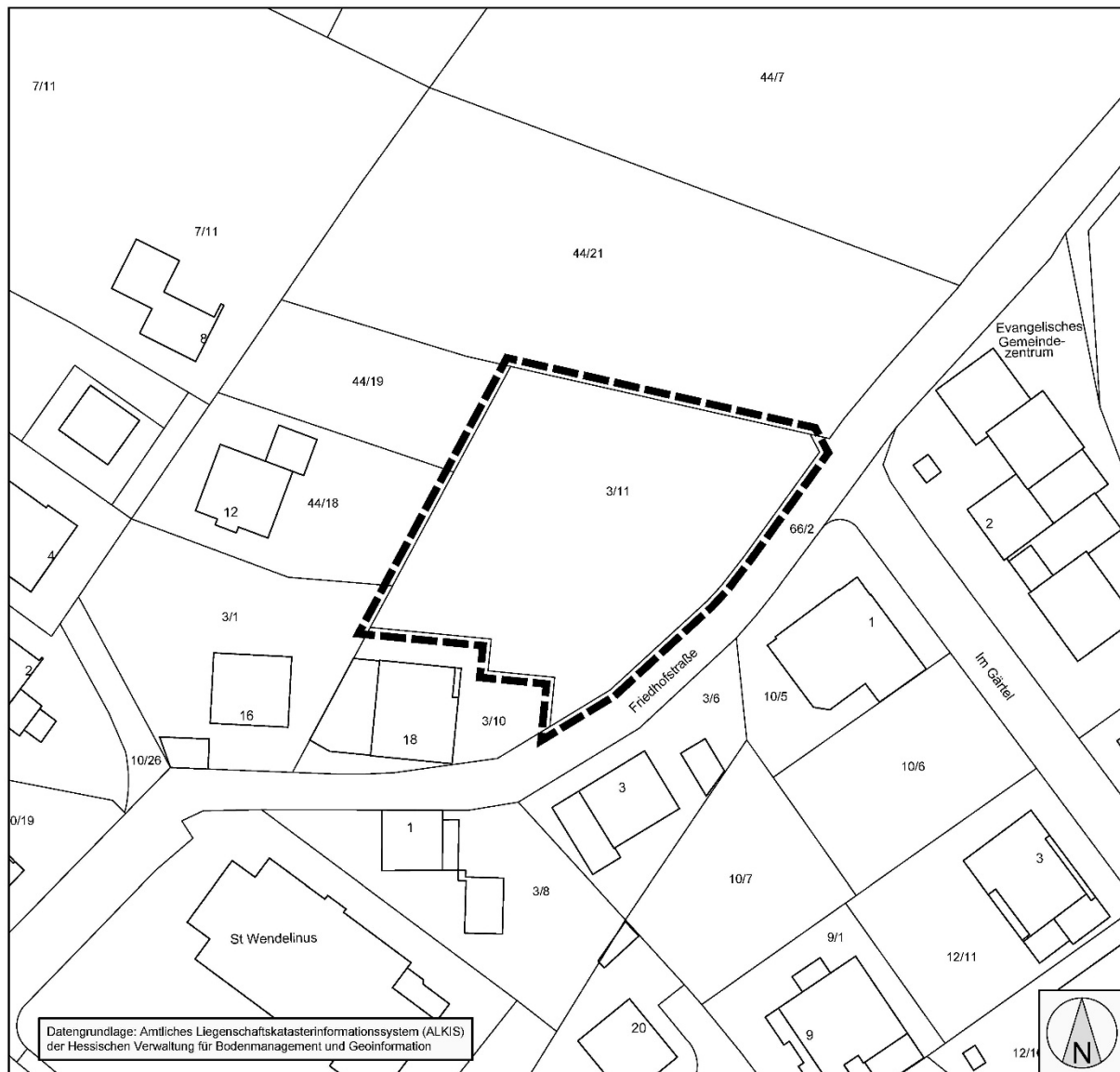


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Friedhofstraße“

3 Übergeordnete Planungsebene

3.1 Regionalplan Südhessen

Die Gemeinde Gorxheimertal ist im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen. Im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen steht die siedlungsstrukturelle Funktion der zentralen Orte im Vordergrund. Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für die Errichtung der überörtlichen Grundversorgung erfüllen. Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren.

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Siedlung ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Gleiches gilt für die Flächen östlich, südlich und westlich des Plangebietes. Nördlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet sowie ein Vorranggebiet für Landwirtschaft überlagert mit einem Vorranggebiet für regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes entspricht den Zielen des Regionalplans Südhessen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (roter Kreis)

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal ist der südliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Teil als Ackerfläche (siehe Abbildung 3). Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Friedhofsfläche, bei der es sich um den Friedhof Unter-Flockenbach handelt. Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen ebenfalls von Wohnbauflächen umgeben. Nördlich des Friedhofs weist der Flächennutzungsplan ein Landschaftsschutzgebiet sowie mehrere Streuobstflächen aus.

Nordöstlich des Plangebietes ist eine Kirche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Evangelische Kirchgemeinde und ihren dazugehörigen Gebäuden. Weiter südlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal eine weitere Kirche aus. Hierbei handelt es sich um die katholische Pfarrei St. Wendelin Unter-Flockenbach.

Neben der katholischen Kirche wird im Flächennutzungsplan eine Feuerwehr dargestellt. Diese ist im Bestand jedoch nicht vorhanden. Die nächstliegende Feuerwache befindet sich weiter westlich im Ortsteil Gorxheim.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes entspricht nicht vollständig dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gorxheimertal

4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Friedhofstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 1.570 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Friedhofstraße“ wurde am 24.02.2026 gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich 09.03.2026 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 10.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem Bebauungsplan „Friedhofstraße“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um ein Fauna-Flora-Habitat (6418-351 Steinachtal bei Absteinach), welches sich etwa 4,0 km östlich des Plangebietes befindet. Ein weiteres umliegendes Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „In der Streit bei Vöckelsbach“ 4,0 km nordöstlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung als auch die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen

6.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für das Gebiet östlich an das Plangebiet angrenzend besteht der Bebauungsplan „Im Gärtel“, der am 04.07.1989 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 4). Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 0,4 im Osten des Geltungsbereichs, eine Zahl der Vollgeschosse von ein bis zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise sowie die Errichtung von Einzelhäusern fest.

Für das nördlich im Geltungsbereich liegende evangelische Gemeindezentrum setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, einer offenen Bauweise und ein bis zwei Vollgeschossen fest.

Im Osten des Bebauungsplans wird für eine kleine Teilfläche ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, einer offenen Bauweise und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für eine Teilfläche im Nordosten des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit gestreut stehenden Obstbäumen festgesetzt. Die hier befindlichen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

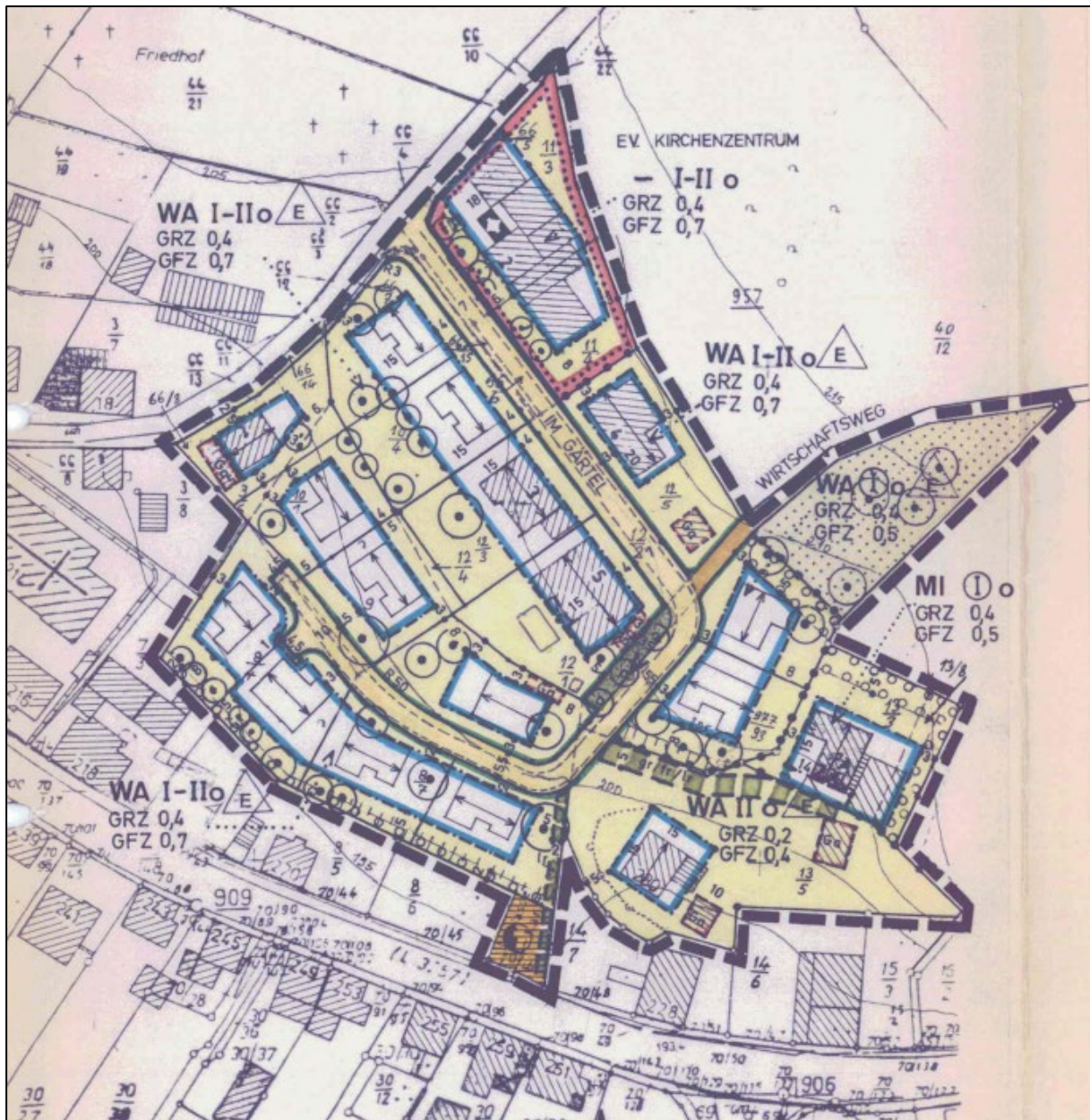


Abbildung 4: Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Gärtel“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein früheres Gärtnerareal im Norden des Ortsteils Unter-Flockenbach der Gemeinde Gorxheimertal, welches derzeit brach liegt (siehe Abbildung 5). Die Gemeinde Gorxheimertal erstreckt sich in einem langgezogenen Talraum von Nordwesten nach Südosten. Sie setzt sich aus den drei Ortsteilen Gorxheim, Unter-Flockenbach und Trösel zusammen, die bandartig entlang des Talverlaufs angeordnet sind.



Abbildung 5: Derzeit brach liegendes Plangebiet (Stand 11.11.2025) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des bebauten Siedlungsgebiets des Ortsteils Unter-Flockenbach. Im Norden wird das Plangebiet durch den Friedhof Unter-Flockenbach begrenzt (siehe Abbildung 6). Dieser bildet auch den Übergang des bebauten Siedlungsgebiets zur weiter nördlich gelegenen offenen Landschaft, bei der es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Weideland handelt (siehe Abbildung 7).



Abbildung 6: Friedhof Unter-Flockenbach nördlich an das Plangebiet angrenzend (Stand 11.11.2025)
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 7: Weg zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (links) und Weideland nördlich des Plangebietes (rechts) *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Im Osten, Süden und Westen schließt sich bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das umliegende Wohngebiet ist geprägt von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die vorherrschende Dachform stellt das Satteldach da (siehe Abbildung 8). Das Satteldach ist als gebietsprägende anzusehen. Ein Großteil der umliegenden bebauten Grundstücke verfügt zudem über Gartenbereiche.



Abbildung 8: Das Plangebiet umgebene Wohnbebauung *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Etwa 100 m südlich des Plangebietes liegt die Hauptstraße, die durch die einzelnen Ortsteile des Gorxheimertals verläuft (siehe Abbildung 9). Hier befinden sich neben Wohnbebauung auch vereinzelte Gewerbebetriebe.



Abbildung 9: Hauptstraße südlich des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich jeweils eine Fläche für den Gemeinbedarf, bei denen es sich im Norden um eine evangelische Kirchengemeinde und im Süden um die katholische Pfarrei St. Wendelin Unter-Flockenbach handelt (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Evangelisches Gemeindezentrum (links) und katholische Pfarrei St. Wendin Unter-Flockenbach Quelle: Planergruppe ROB GmbH

7.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich des Plangebiets verlaufende Friedhofstraße erschlossen (siehe Abbildung 11). Es ist geplant, eine von der Friedhofstraße abgehende Privatstraße mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Erschließung der geplanten Gebäude zu errichten.

Etwa 100 m südlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße, die alle drei Ortsteile der Gemeinde Gorxheimertal miteinander verbindet und zugleich die Anbindung an die übergeordneten Verkehrsachsen gewährleistet (siehe Abbildung 12).

Entlang der Friedhofstraße verläuft ein einseitiger schmal ausgebauter Fußgängerweg (siehe Abbildung 11). Im Bereich der Hauptstraße sind beidseitig Fußgängerwege ausgebaut, die zusätzlich von einer Fußgängerampel ergänzt werden (siehe Abbildung 12). Ausgewiesene Radwege gibt es im näheren Umfeld des Plangebietes nicht.



Abbildung 11: Fußgängerwege entlang der Friedhofstraße (links) und im Bereich Friedhofstraße Ecke Im Gärtel (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

An der südlich gelegenen Hauptstraße befindet sich ca. 100 m vom Plangebiet entfernt die Bushaltestelle „Unter-Flockenbach, Kirche“, die von den Buslinien 681 (Weinheim Bahnhof – Gras-Ellenbach – Im Erzfeld) und 682 (Weinheim Hauptbahnhof Bstg. 6 – Weinheim Hauptbahnhof Bstg. 4) angefahren wird. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich etwa 5,0 km

westlich des Plangebietes. Der Weinheimer Hauptbahnhof wird von der S-Bahnlinie S6 (Mainz Hbf – Bensheim) sowie mehreren Zügen des Regional- und Fernverkehrs angefahren.



Abbildung 12: Bushaltestelle „Unter-Flockenbach, Kirche“ an der Hauptstraße
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Etwa 7,0 km westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A5, die in Richtung Norden nach Frankfurt am Main und in Richtung Süden nach Heidelberg führt.

7.3 Städtebauliche Zielsetzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein früheres Gärtneriegelände im Norden des Ortsteils Unter-Flockenbach, welches derzeit brach liegt (siehe Abbildung 13 und Abbildung 14). Das Gelände ist derzeit unbebaut und besitzt keine Nutzung. Anlass der Planung ist das Interesse des Grundstückseigentümers, innerhalb des Plangebietes Wohnnutzung unterzubringen. Insgesamt ist die Errichtung von vier Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Vollgeschossen geplant. Die Zahl der Wohneinheiten soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen ist. Durch das Bauen in einem gewachsenen Quartier kann für die äußere Erschließung des Plangebietes die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur genutzt werden. Die Abfallentsorgung soll über die Friedhofsstraße erfolgen. Dafür sollen die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag im Bereich der Friedhofsstraße bereitgestellt werden. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Plangebietes sowie die verträgliche Einbindung in die umgebende Bebauung und Landschaft zu steuern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sicherstellen, dass eine zweckmäßige und zugleich ortsverträgliche Nutzung ermöglicht wird.



Abbildung 13: Aktueller Zustand des Plangebietes (Stand: 11.11.2025) Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 14: Plangebiet in Blickrichtung Süden (links) bzw. in Richtung Norden (rechts) (Stand 11.11.2025) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

7.4 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsraum ist es, die bauliche Nutzung zu optimieren, ohne die ökologische Leistungsfähigkeit und das landschaftsbildprägende bzw. städtebauliche Grün zu beeinträchtigen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in seinem Umfang, seiner Struktur und seiner ökologischen Funktion weitestgehend zu erhalten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur des Umfeldes ein. Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers. Die geplante Nutzung stellt daher eine verträgliche Nachverdichtung dar und führt zu keiner Änderung der Gebietscharakteristik.

Das Allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht daher primär Wohnnutzungen sowie die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für soziale Zwecke, soweit diese im Einzelfall dem Gebietscharakter nicht widersprechen. Damit wird eine wohnverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht, ohne die Wohnruhe zu beeinträchtigen.

Nicht zulässig sind im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund ihrer typischerweise höheren Nutzungsintensität sowie des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrs- und Stellplatzaufkommens (z. B. häufige An- und Abfahrten, kurzzeitige Aufenthalte, Anlieferungen und Servicefahrten) mit dem Ziel eines ruhigen, überwiegend wohngeprägten Gebietes nicht vereinbar. Insbesondere aufgrund der kleinteiligen Plangebietsgröße und der vorgesehenen privaten Erschließung soll eine solche Nutzungsintensivierung ausgeschlossen werden. Moderne Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres betrieblichen Charakters sowie möglicher Immissionen (z. B. durch Verkehr, Maschinenbetrieb oder Lagerflächen) mit der angestrebten Wohnnutzung und der kleinteiligen Gebietsstruktur nicht vereinbar. Tankstellen sind wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens, potenzieller Lärm- und Geruchsmissionen sowie sicherheitsrelevanter Aspekte ebenfalls nicht geeignet und würden dem Ziel eines ruhigen, überwiegend wohngeprägten Gebietes widersprechen.

Insgesamt trägt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, vorhandene Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und gleichzeitig den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Planung steht damit im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 liegen innerhalb der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dadurch wird die verträgliche bauliche Dichte des Plangebietes zielgerichtet gesteuert. Die Neubebauung soll sich in die bestehende Umgebungsbebauung städtebaulich integrieren.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Ergänzend werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, differenziert nach Gebäuden mit geneigten Dachformen größer 10 Grad und Gebäuden

mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach bis 10 Grad. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dachformen größer 10 Grad anhand des höchsten Punkts der Dachkonstruktion, bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10 Grad anhand des oberen Abschlusses der Attika.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10 Grad dürfen untergeordnete gebäude-technische Anlagen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

Da sich das Plangebiet in einer Hanglage befindet, wird der untere Bezugspunkt für die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnungen B1 und B2 mit 202,00 m ü. NHN und für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B3 und B4 mit 200,00 m ü. NHN jeweils separat festgesetzt. Die Definition dieser unteren Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Höhenniveaus der geplanten Erschließungsstraße, das bei etwa 201,00 m ü. NHN liegen wird. Eine konkrete Erschließungsplanung für das Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht vor. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe soll der Charakter der bestehenden Baustrukturen der umliegenden Wohnbebauung am Stadtrand auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude gewahrt werden.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert werden. Der Planung des Baugebietes wird ein Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt das sich an einer verdichteten Bebauung zur Schaffung von Wohnraum orientiert und das sich in die nähere Umgebung einfügt. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch diese Festlegung soll insbesondere die oberirdische Herstellung der erforderlichen Stellplätze für den Neubau ermöglicht werden.

Fläche	Größe in m ²	GRZ	VG	Geschossfläche in m ²	GFZ
B1	168		2	337	
B2	168		2	337	
B3	156		2	311	
B4	150		2	300	
Gesamt	643	0,4		1.285	0,8
Baufläche gesamt	1.458	0,4		1.285	0,8
Verkehrsfläche gesamt	11	/	/	/	/
Gesamt	1.571	0,4	/	1.285	0,8

Tabelle 1: Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird entsprechend der geplanten, kleinteiligen Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. In Verbindung damit sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern entspricht der prägenden Bebauungsstruktur des umliegenden Quartiers, das überwiegend durch freistehende Wohngebäude mit seitlichen Grenzabständen gekennzeichnet ist. Durch diese Regelung wird eine lockere, aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Abstandsflächen gewährleistet, wodurch Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der Grundstücke gesichert werden. Gleichzeitig wird eine Überverdichtung des vergleichsweise kleinen Plangebietes vermieden.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser dient zudem der Wahrung des wohngebietsverträglichen Maßstabs und trägt dazu bei, den dörflich geprägten Charakter des Ortsteils zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO eindeutig definiert. Durch die Baugrenzen wird die Lage der Gebäude auf den Grundstücken gesteuert, sodass eine klare städtebauliche Ordnung entsteht und zugleich ausreichend private Freiflächen verbleiben. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht eine geordnete Anordnung der Gebäude entlang der privaten Erschließungsstraße und trägt zur Ausbildung eines harmonischen Straßen- und Ortsbildes bei.

Um eine gewisse gestalterische Flexibilität bei der Ausgestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, wird zugelassen, dass Terrassen und Terrassenüberdeckungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gesamtfläche der vor die Baugrenze vortretenden Terrassenteile je Gebäude 10,00 m² nicht überschreitet.

Diese begrenzte Überschreitung der Baugrenzen trägt den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen Rechnung und ermöglicht eine funktionale Nutzung der privaten Gartenflächen, ohne die städtebauliche Ordnung oder nachbarliche Belange wesentlich zu beeinträchtigen. Durch die flächenmäßige und tiefenmäßige Begrenzung wird sichergestellt, dass die Überschreitungen untergeordnet bleiben und das geplante Erscheinungsbild des Wohngebietes sowie die Durchgrünung des Plangebietes erhalten werden.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle, ortsangepasste Bebauung, die sowohl den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnungsbau als auch den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes gerecht wird.

8.4 Anzahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des Wohngebietscharakters wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen, überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägten Wohnquartiers. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude stellt sicher, dass sich die geplante Bebauung in Bezug auf Maßstab, Struktur und Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügt. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass einzelne Gebäude durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten eine gegenüber der Umgebung unverhältnismäßig hohe Nutzungsdichte aufweisen.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung von bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude eine gewisse Nutzungsflexibilität, beispielsweise in Form von Einliegerwohnungen oder Mehrgenerationenwohnen, ohne den Charakter einer kleinteiligen Wohnbebauung aufzugeben. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der Wahrung städtebaulicher und funktionaler Belange erreicht.

Insgesamt stellt die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ein geeignetes Mittel dar, um eine verträgliche Wohnnutzung mit angemessener Dichte sicherzustellen und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nachhaltig zu unterstützen.

8.5 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherstellung der inneren Erschließung des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzung dient der geordneten verkehrlichen Erschließung der geplanten Wohnbebauung und trägt zugleich den städtebaulichen Zielsetzungen eines ruhigen und wohnverträglichen Umfeldes Rechnung.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine geringe Fläche und ist für die Errichtung von vier Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ist die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich. Die Festsetzung als private Verkehrsfläche ermöglicht eine flächensparende Erschließung, die sich ausschließlich auf den notwendigen Erschließungsbedarf der angrenzenden Grundstücke beschränkt.

Die besondere Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich unterstützt den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes. Durch die verkehrsberuhigte Ausgestaltung wird die Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs auf ein Mindestmaß beschränkt, wodurch die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und spielende Kinder, erhöht wird. Gleichzeitig wird die Aufenthaltsqualität im Bereich der privaten Verkehrsfläche verbessert.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine bedarfsorientierte, sichere und wohnverträgliche Erschließung des Plangebietes. Sie steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und trägt zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes bei.

8.6 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Hier sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss wird sichergestellt, dass die bestehenden und vorgesehenen Grün- und Pflanzflächen dauerhaft von baulichen Nutzungen freigehalten werden. Dies dient der Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Einbindung der Neubebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Die getroffene Festsetzung trägt der kleinteiligen Grundstücksstruktur sowie den funktionalen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen Rechnung und ermöglicht eine flexible Anordnung der notwendigen Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken.

Die Errichtung von Tiefgaragen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der vorgesehenen lockeren Einzelhausbebauung sowie der begrenzten Zahl an Wohneinheiten ist die Anlage von Tiefgaragen städtebaulich nicht erforderlich. Zudem könnten Tiefgaragen mit einem erheblichen baulichen und technischen Aufwand sowie mit zusätzlichen Eingriffen in Boden und Wasserhaushalt verbunden sein. Der Ausschluss dient somit auch dem Schutz des Bodens und einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Bauweise.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Berücksichtigung landschaftsplanerischer und gestalterischer Belange werden im Bebauungsplan Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In einem 3,0 m breiten Streifen entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzstreifen dient der Strukturbereicherung des Gebietes, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Einbindung der Neubebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Der Gehölzstreifen dient zudem der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem angrenzenden Friedhof. Die Gehölzstruktur übernimmt hierbei eine wichtige Funktion als Sichtschutz und trägt maßgeblich zur Wahrung der Privatsphäre sowohl der zukünftigen Bewohner*innen des Plangebietes als auch der Nutzungen im Bereich des Friedhofes bei. Gleichzeitig wird ein sensibler Übergang zwischen Wohnnutzung und Friedhofsfläche geschaffen, der den besonderen Charakter des angrenzenden Nutzungsbereichs berücksichtigt.

In vorhandenen Bewuchslücken ist eine Nachpflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste F1 vorzunehmen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze wird eine ökologische Aufwertung des Plangebietes erreicht und die langfristige Entwicklung einer stabilen, naturnahen Gehölzstruktur gesichert. Der Pflanzabstand der Straucharten soll dabei etwa 1,0 m betragen, während für Baumarten ein Abstand von ca. 8,0 bis 10,0 m vorgesehen ist. Diese Abstände gewährleisten eine fachgerechte Entwicklung der Gehölze unter Berücksichtigung ihres natürlichen Wachses.

Die getroffene Festsetzung ist erforderlich, um die städtebaulichen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen des Bebauungsplanes zu sichern und dauerhaft zu gewährleisten.

8.7.2 Flächenbefestigungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Wasserhaushaltes sowie zur Förderung einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausführung von Flächenbefestigungen getroffen. Ziel der Regelung ist es, die Versiegelung der Grundstücksflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und den natürlichen Wasserkreislauf weitgehend zu erhalten.

Es wird festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ausschließlich mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, wie beispielsweise Pflasterverbundsteinen oder vergleichbaren Materialien, zu erfolgen hat. Dies trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses, zur Unterstützung der Grundwasserneubildung sowie zur Entlastung der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur bei.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wird grundsätzlich ausgeschlossen, da diese zu einer vollständigen Versiegelung der Flächen führen und die

natürlichen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigen würden. Eine Ausnahme wird ausschließlich für die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zugelassen, da in diesen Fällen wasserundurchlässige Materialien aus funktionalen Gründen erforderlich sind und die Nutzung ökologisch sowie städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus leisten wasserdurchlässige Flächenbefestigungen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes, indem sie die Verdunstung fördern und sommerliche Hitzeeffekte mindern. Gleichzeitig wird eine stärkere Durchgrünung der Grundstücke begünstigt und das Erscheinungsbild der privaten Freiflächen positiv beeinflusst.

Insgesamt stellt die Festsetzung zu Flächenbefestigungen eine geeignete, verhältnismäßige und wirkungsvolle Maßnahme dar, um ökologische Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eine umweltverträgliche Umsetzung der geplanten Wohnbebauung sicherzustellen. Sie ergänzt die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des Plangebietes.

8.7.3 Schottergärten

Zur Förderung einer ökologisch hochwertigen und gestalterisch angemessenen Ausgestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Schottergärten getroffen. Ziel der Regelung ist es, die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden und ein wohngebietsverträgliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Als Schottergärten gelten großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, bei denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement darstellen und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Solche Flächengestaltungen sind in zunehmendem Maße verbreitet, führen jedoch regelmäßig zu ökologischen und klimatischen Nachteilen.

Schottergärten beeinträchtigen die Bodenfunktionen, reduzieren die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und tragen zur Erhöhung der Oberflächentemperaturen bei. Zudem bieten sie keinen oder nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tierarten und wirken sich damit negativ auf die biologische Vielfalt aus. Auch aus gestalterischer Sicht führen sie häufig zu einer Verarmung des Ortsbildes und stehen dem Ziel eines durchgrünten Wohngebietes entgegen.

Vor diesem Hintergrund werden Schottergärten im Plangebiet grundsätzlich als unzulässig festgesetzt. Eine Ausnahme gilt ausschließlich für dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienende Randbereiche. Diese dürfen mit Steinen, Kies oder vergleichbaren Materialien ausgeführt werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die Breite dieser Randbereiche wird auf maximal 50 cm begrenzt oder alternativ auf die Breite des jeweiligen Dachüberstandes, sofern dieser größer ist. Durch diese Einschränkung wird sichergestellt, dass die Ausnahme funktional begründet bleibt und nicht zu einer flächigen Ausdehnung schotterdominierter Bereiche führt.

Die Festsetzung ist verhältnismäßig und lässt den Grundstückseigentümern ausreichend Gestaltungsspielraum für eine vielfältige, naturnahe und pflegeleichte Gartengestaltung. Gleichzeitig trägt sie wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur nachhaltigen Entwicklung des Wohngebietes bei.

Insgesamt unterstützt die Regelung zur Unzulässigkeit von Schottergärten die städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und trägt zu einem attraktiven, lebenswerten und klimaangepassten Wohnumfeld bei.

8.7.4 Artenschutzmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder stöempfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes sowie zur Sicherung eines wohnverträglichen Umfeldes wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung getroffen. Ziel der Regelung ist es, Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer lichtsensibler Tierarten zu minimieren und zugleich die Wohnqualität im Plangebiet zu sichern. Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung basiert auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG

Künstliche Außenbeleuchtung kann insbesondere durch hohe Lichtintensitäten, ungeeignete Lichtfarben und ungerichtete Abstrahlung erhebliche ökologische Auswirkungen haben. Nachtaktive Insekten werden durch kurzweiliges, kaltweißes Licht besonders stark angezogen, was zu Desorientierung, Erschöpfung und erhöhter Mortalität führen kann. Darüber hinaus kann übermäßige oder falsch ausgerichtete Beleuchtung zu Lichtimmissionen führen, die sowohl die Tierwelt als auch die Wohnruhe beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig sind. Warmweißes Licht weist einen geringeren Blauanteil auf und ist daher deutlich weniger attraktiv für nachtaktive Insekten als kaltweißes oder tageslichtweißes Licht.

Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden sind, die ihr Licht ausschließlich abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Durch diese technische Ausführung wird verhindert, dass Licht ungerichtet in den Himmel oder in angrenzende Freiräume abstrahlt. Dies trägt zur Reduzierung von Lichtemissionen, zur Vermeidung von Blendwirkungen sowie zur Begrenzung der räumlichen Ausbreitung künstlicher Beleuchtung bei.

Die Festsetzung stellt eine verhältnismäßige und technisch einfach umsetzbare Maßnahme dar, die den Grundstückseigentümern weiterhin eine sichere und funktionale Außenbeleuchtung ermöglicht. Gleichzeitig leistet sie einen wirksamen Beitrag zur Reduzierung von Lichtverschmutzung, zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum sowie zur Einhaltung der allgemeinen Ziele einer nachhaltigen und umweltverträglichen Bauleitplanung.

Insgesamt ergänzt die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung die weiteren naturschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplanes sinnvoll.

Vogelschutz an Glasfassaden

Zur Berücksichtigung der Belange des Arten- und Naturschutzes sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen wildlebender Vogelarten wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Vogelschutz an Glasfassaden getroffen. Ziel der Regelung ist es, das Risiko von Vogelschlag an spiegelnden Oberflächen und großflächigen Glaselementen wirksam zu reduzieren. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Spiegelnde oder transparente Glasflächen können von Vögeln häufig nicht als Hindernis erkannt werden. Insbesondere bei größeren Glasflächen kommt es durch Spiegelungen von Himmel, Vegetation oder Durchblicken zu Fehlanflügen, die regelmäßig zu schweren Verletzungen oder zum Tod der Tiere führen. Auch in innerörtlichen Wohngebieten stellt Vogelschlag an Glasflächen daher ein relevantes artenschutzfachliches Konfliktpotenzial dar.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen mit einer Flächengröße von mehr als 5 m² geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen sind. Die Festsetzung beschränkt sich bewusst auf größere Glasflächen, da von diesen ein erhöhtes Kollisionsrisiko ausgeht.

Als geeignete Maßnahmen gelten insbesondere eine kleinteiligere Untergliederung der Glasflächen, das Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, der Einsatz von UV-reflektierenden Folien oder Beschichtungen sowie die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas. Diese Maßnahmen sind fachlich anerkannt und erhöhen die Sichtbarkeit der Glasflächen für Vögel deutlich, ohne die Nutzung oder die architektonische Gestaltung der Gebäude unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Festsetzung ist verhältnismäßig und lässt den Bauherren einen ausreichenden gestalterischen und technischen Handlungsspielraum, da unterschiedliche Lösungen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird ein wirksamer Beitrag zum Schutz wildlebender Vogelarten geleistet und das Risiko von artenschutzrechtlichen Konflikten, insbesondere im Hinblick auf die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), reduziert.

Insgesamt unterstützt die Festsetzung zum Vogelschutz an Glasfassaden die Ziele einer umweltverträglichen und nachhaltigen Wohngebietsentwicklung und ergänzt die weiteren naturschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplanes sinnvoll.

Vermeidung von Tötung und Vergrämung

Zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur zeitlichen Steuerung von Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen getroffen. Ziel der Regelung ist es, das Risiko der Tötung oder erheblichen Störung geschützter Tierarten, insbesondere von Brutvögeln und Reptilien, zu vermeiden. In diesem Zeitraum sind auch ggf. vorhandene Versteckmöglichkeiten/ Sonnungsstrukturen für Reptilien händisch abzutragen. Abschließend ist die Fläche ab Ende Februar bis zum Baubeginn alle 2 – 3 Wochen kurz zu mähen, damit die Fläche bis zum Baubeginn ihre Lebensraumattraktivität verlieren. Potenziell vorkommende Tiere können in angrenzend vorhandene Saumstrukturen ausweichen.

Der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entspricht den naturschutzfachlich anerkannten Zeitfenstern, in denen eine Beeinträchtigung von Brutvögeln regelmäßig ausgeschlossen werden kann.

Sollte die Durchführung der genannten Arbeiten aus zwingenden Gründen innerhalb der Brutzeit erforderlich sein, ist vor Beginn der Arbeiten eine fachgutachterliche Überprüfung der betroffenen Bereiche auf einen aktuellen Brutbesatz durchzuführen. Die Arbeiten dürfen in diesem Fall nur dann erfolgen, wenn durch den Fachgutachter bestätigt wird, dass keine Brutstätten oder Fortpflanzungsstätten geschützter Arten betroffen sind. Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Insgesamt stellt die Festsetzung eine angemessene und zielführende Maßnahme dar, um artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den Naturhaushalt zu minimieren.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Um Wanderwege für Kleintieren freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 0,10 m einzuhalten. Diese Regelung stellt eine einfache, aber wirkungsvolle Maßnahme zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereiches und war zuvor als Gärtnereigelände genutzt. Auch innerörtliche Freiflächen erfüllen eine wichtige Funktion als Lebensraum, Rückzugs- und Wanderkorridor für Kleintiere, wie beispielsweise Igel, Amphibien oder Kleinsäuger. Durch bauliche Verdichtungen und Einfriedungen können solche Bewegungsräume eingeschränkt oder vollständig unterbrochen werden.

Die festgesetzte Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ermöglicht es Kleintieren, Grundstücksgrenzen zu passieren, ohne dass die Funktion der Einfriedungen als Grundstücksabgrenzung wesentlich beeinträchtigt wird. Damit wird verhindert, dass Einfriedungen als durchgehende Barrieren wirken und zur Zerschneidung von Lebensräumen führen.

Die Regelung ist städtebaulich und funktional verhältnismäßig, da sie weder die Nutzung der Grundstücke noch die Gestaltung der Einfriedungen wesentlich einschränkt. Gleichzeitig leistet sie einen Beitrag zum Arten- und Naturschutz im Siedlungsbereich und unterstützt die Ziele einer nachhaltigen und umweltverträglichen Stadtentwicklung.

In Verbindung mit den Festsetzungen zu offenen Einfriedungen trägt die Regelung zur Durchgängigkeit für Kleintiere dazu bei, das Plangebiet als durchgrüntes und ökologisch funktionsfähigen Wohnstandort zu entwickeln.

Insgesamt stellt die Festsetzung eine angemessene und zielführende Maßnahme dar, um ökologische Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den Naturhaushalt zu minimieren.

8.8 Sonstige Festsetzungen

8.8.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung einer dauerhaften und ordnungsgemäßen Erschließung sowie zur Gewährleistung der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und dient sowohl der Erschließungsfunktion als auch der langfristigen Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Allgemeinheit sowie der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation sowie gegebenenfalls weitere Versorgungseinrichtungen rechtlich gesichert innerhalb des Plangebietes geführt und betrieben werden können. Da die innere Erschließung des Plangebietes über eine private Verkehrsfläche erfolgt, ist eine entsprechende rechtliche Sicherung der Nutzungs- und Zugangsrechte erforderlich.

Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden. Diese Regelung ist notwendig, um die dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen sicherzustellen und um Beeinträchtigungen oder Schäden an den technischen Anlagen zu vermeiden. Durch den Ausschluss baulicher Anlagen wird zudem gewährleistet, dass im Falle von Wartungs-, Instandsetzungs- oder Erneuerungsmaßnahmen keine baulichen Hindernisse entgegenstehen.

Es ist darüber hinaus sicherzustellen, dass die Versorgungsträger die festgesetzten Flächen jederzeit, soweit erforderlich, durch Beauftragte betreten und die notwendigen Arbeiten zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Leitungen ausführen können. Diese Regelung dient der langfristigen Betriebssicherheit der Ver- und Versorgungsanlagen und stellt einen reibungslosen Betrieb auch im Störungs- oder Reparaturfall sicher.

Insgesamt trägt die Festsetzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dazu bei, eine funktionale und nachhaltige Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Sie steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und ist für die Umsetzung der geplanten Wohnnutzung zwingend erforderlich.

9 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Die Höhe der Einfriedungen darf dabei maximal 2 m betragen. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht. „Lebende Einfriedungen“ leisten einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung der Biodiversität. Sie fügen

sich in der Regel besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild ein und werden daher ausdrücklich nicht eingeschränkt. Eine Ausnahme stellen Thuja-Arten sowie sonstige Nadelgehölze dar. Diese sind als lebende Einfriedungen aus ökologischen Gründen unzulässig.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Zur Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft sowie zur Umsetzung einer nachhaltigen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden im Bebauungsplan wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) getroffen. Es wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zu speichern und anschließend gedrosselt mit einer maximalen Einleitmenge von 3 l/(s*ha) in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist. Ziel dieser Regelung ist es, den natürlichen Wasserhaushalt so weit wie möglich zu erhalten und negative Auswirkungen der Bebauung auf das bestehende Entwässerungssystem zu minimieren.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, wodurch sich der natürliche Abfluss von Niederschlagswasser verändert und insbesondere bei Starkregenereignissen erhöhte Abflussspitzen entstehen können. Die zwischengeschaltete Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers trägt dazu bei, diese Abflussspitzen zu reduzieren und die bestehende Kanalisation vor hydraulischer Überlastung zu schützen.

Die festgesetzte Einleitmenge von 3 l/(s*ha) entspricht dem durch das Regierungspräsidium Darmstadt vorgegebenen Richtwert für eine schadloسة Ableitung von Niederschlagswasser und stellt sicher, dass die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz in einem für das Gesamtsystem verträglichen Umfang erfolgt. Gleichzeitig wird durch die Speicherung des Niederschlagswassers eine zeitliche Verzögerung des Abflusses erreicht, was insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse infolge des Klimawandels von Bedeutung ist.

Insgesamt trägt die wasserwirtschaftliche Festsetzung zur Sicherung einer ordnungsgemäßen und nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei, unterstützt den Schutz der öffentlichen Entwässerungsanlagen und steht im Einklang mit den Zielen des vorsorgenden Wasserhaushalts gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB und des Hessischen Wassergesetzes.

11 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung. Daher erfolgt im Anschluss eine Kurzansprache der maßgeblichen Schutzgüter.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges.

11.1 Boden

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, ist die Fläche im Bodenviewer Hessen (HLNUG) als „Weißfläche“ dargestellt. Die Böden sind im Eingriffsbereich bereits im Zuge einer gärtnerischen, wie auch gewerblichen Nutzung (ehemalige Gärtnerei) verändert und anthropogen überformt. Natürliche Bodenformationen finden sich nur sehr begrenzt innerhalb des Eingriffsbereiches.



Abbildung 15: Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: Quelle Google Earth, Abfrage 2026)

11.2 Wasser

Es befinden sich weder Still- noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

11.3 Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich lediglich eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Klimafunktion im Raum zu. Die vorhandenen Vegetationsstruktur am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes übernehmen allerdings eine wichtige Klimafunktion und tragen wesentlich zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas bei.

11.4 Biototypen

Das Plangebiet wurde einer einmaligen Begehung im Oktober 2025 (19.10.2025, sonnig, 18°C) unterzogen. Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind in nachfolgender Abbildung dargestellt. Da die Abgrenzungen in der Örtlichkeit nicht genau eingemessen werden konnten, wurde in der Bestandskarte eine weitestgehend, der Örtlichkeit und den vorliegenden Luftbildern, entsprechende Darstellung der Biototypen gewählt.



Abbildung 16: Biototypen (Luftbild: Quelle Natureg, HLNUG, Abfrage 2026)

Nördlich zum Friedhof und dem dortigen Fußweg, sowie westlich zum angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich ein Saum aus verschiedenen Gehölzen. Es finden sich hier sowohl standortgerechte wie auch standortfremde Bäume und Sträucher folgender Arten:

Thuja
Blaufichte
Kirschlorbeer
Stieleiche
Roter Hartriegel
Hasel
Liguster
Stechpalme

Thuja spec.
Picea pungens
Prunus laurocerasus
Quercus robur
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Ilex aquifolium

Efeu

Hedera helix

In den Gehölzen konnten keine Rindenspalten- oder aber Höhlenquartiere nachgewiesen werden.



Abbildung 17: Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes (Quelle: Planungsbüro Vollhardt)



Abbildung 18: Blick von Nordwesten auf den westlichen Gehölzstreifen im Grenzbereich zwischen Plangebiet und Nachbargrundstück (Quelle: Planungsbüro Vollhardt)

Aufgrund der Nutzung der Fläche als ehemalige Gärtnerei und dem, in den letzten Jahren erfolgten Abbruch dieser, ist die gesamte Restfläche des Planbereiches als gestört einzuordnen. Während sich in einem Bereich eine geschotterte, überwiegend bodenoffene Lager- und Abstellfläche befindet, unterliegt die gesamte restliche Fläche des Plangebietes keiner Nutzung mehr und es hat sich hier eine recht artenreiche Ruderalflur trocken bis frischer Standorte etabliert. Auf der nördlichen Fläche des Plangebietes wurde zudem ein größerer Erdhaufen gelagert, welcher von einer eher artenarmen Ruderalflur eingenommen wird.

Folgende Ruderalflurarten sind auf der Fläche anzutreffen:

Einjähriges Berufkraut	<i>Erigeron annuus</i>
Weißes Taubnessel	<i>Lamium album</i>
Schwarze Königskerze	<i>Verbascum nigrum</i>
Stumpfbblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Acker Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Echte Distel	<i>Cirsium vulgare</i>
Königskerze	
Schwarzer Nachtschatten	<i>Solanum nigrum</i>
Krause Ringdistel	<i>Cardus crispus</i>
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>



Abbildung 19: Geschotterte Stellfläche (Quelle: Planungsbüro Vollhardt)



Abbildung 20: Teilgeschotterte Lagerfläche (Quelle: Planungsbüro Vollhardt)



Abbildung 21: Erdlager mit eher artenarmer Ruderalflur (Quelle: Planungsbüro Vollhardt)

Der Gesamtbestand ist je nach lokalen Standortverhältnissen (Bodenverdichtung, Bodenbeschaffenheit, Exposition) als heterogen zu bezeichnen. Bei der Ruderalflur handelt es sich um einen Bestand, der auf stark gestörten und von Menschen geprägten Standorten vorkommt. Es handelt sich an dieser Stelle nicht um einen natürlichen oder aber langfristig stabilen Lebensraum, sondern um einen sekundären, künstlich entstandenen Vegetationsbestand. Es konnten keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden. Allein ein höherer Artenreichtum bedeutet keine hohe Schutzwürdigkeit.

Da dieser Zustand sich erst nach dem Abbruch der Gärtnerei eingestellt hat und in Teilbereichen eine Nutzung der Fläche als Lager-/ Stellplatzflächen gegeben ist, ist die ökologische Wertigkeit als gering bis mittel einzustufen.

11.4.1 Schutzgebiete

Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um ein Fauna-Flora-Habitat (6418-351 Steinachtal bei Absteinach), welches sich etwa 4,0 km östlich des Plangebietes befindet. Ein weiteres umliegendes Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „In der Streit bei Vöckelsbach“ 4,0 km nordöstlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung als auch die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

12 Artenschutzrechtliche Belange

Die Fläche wurde aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung unterworfen.

12.1.1 Wirkfaktoren

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplans sind folgende, artenschutzrechtlich relevante Biotopstrukturen unmittelbar betroffen:

- Gehölzsaum
- Ruderalflur

Im Nachfolgenden erfolgt eine Übersicht über die Wirkfaktoren, die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen.

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von • Gebäuden • Nebenflächen • Verkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs	• Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Tötung und Verletzung von Individuen
• Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Störung der Tierwelt
anlagenbedingt		
• Gebäuden • Nebenflächen • Verkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Neuversiegelung	• Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Veränderung der Habitataignung
betriebsbedingt		
• Wohnnutzung	• Personen und Fahrzeugbewegung	• Nicht erheblich, da innerorts gelegen und bereits Störeinflüssen unterlagen

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Vorhabens

Aufgrund des Fehlens von entsprechend geeigneten Habitatstrukturen, bekannten Verbreitungsschwerpunkten und den bereits vorhandenen Störeinflüssen, ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen, wie Säugetiere, Amphibien, Libellen, Käfer, Heuschrecken im Planbereich auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein potenzielles Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen möglich bzw. auszuschließen:

Tiergruppe	Kurzbeschreibung	Potenzielle Betroffenheit
Fledermäuse	Da die vorhandenen Gehölze keine Rindenspalten-/ Höhlenquartiere aufweisen kommt es zu keinem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung durch eine Bebauung eines innerörtlich gelegenen Baufters ist nicht gegeben, daher greift auch nicht der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG.	Nein

Vögel	Sowohl die Ruderalflurfläche wie auch die randlich stehenden Bäume stellen potenzielle Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere für die Gruppe der Vögel dar.	Ja *
Reptilien	Ein Vorkommen von Reptilien ist auf der Fläche aufgrund der hohen Störbelastung der Fläche als unwahrscheinlich einzustufen, aber nicht vollständig auszuschließen. Die bodenoffenen wie auch die Ruderalflurflächen und vorhandenen Saumbereiche stellen einen potenziellen Lebensraum für Reptilien dar.	Ja *
Tagfalter	Es befinden sich keine spezifischen Eiablage- und Raupenfutterpflanzen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten auf der Fläche.	Nein

*: geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind zu ergreifen:

Um den Eintritt des Verbotstatbestandes bei Vögeln und Reptilien zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme	Beschreibung
Bauzeitenbeschränkung	Rodung Eine ggf. notwendige Rodung von Einzelgehölzen ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, sind die betreffenden bestände unmittelbar vor der Rodung auf Brutvogelbesatz hin zu kontrollieren. Baufeldfreimachung Die Baufeldvorbereitung ist zwischen Ende Oktober und Ende Februar umzusetzen. In der Zeit sind auch ggf. vorhandene Versteckmöglichkeiten/ Sonnungsstrukturen für Reptilien händisch abzutragen.
Vergrämung Zauneidechse	Der Vegetationsbestand auf der Fläche (Ruderalflur) ist ab Ende Februar dauerhaft bis zum Baubeginn kurz zu halten. Hierzu ist die Fläche alle 2-3 Wochen zu mähen.
Vermeidung von Lichtverschmutzung	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
Kollisionsschutz Vögel	Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m ² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

Unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Gründen entgegen.

13 Boden und Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Friedhofstraße“ wurde durch das Fachbüro Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Grundwasser“

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten, am 2.12.2025, wurde kein Wasserandrang festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es nach starken, länger anhaltenden Niederschlägen zu Schichtwasserandrang kommt.

Soweit die Wohnhäuser später im Einschnitt liegen (im Endzustand erdangeschüttet sind), wird vorgeschlagen, eine Ringdränage nach DIN 4095 „Dränung des Untergrundes zum Schutz baulicher Anlagen“ zu verlegen. Bei Verlegung von Ringdränagen sind die erdberührten Bauteile unter Betrachtung der DIN 18533 abzudichten. Es ist die Wassereinwirkungsklasse W 1.2-E (Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser) zu beachten.

Sollten keine Dränagen verlegt werden (z.B. wegen fehlender Einleitungsgenehmigung in den Kanal), kann es zu zweitweise drückendem Wasser kommen. Für diesen Fall sind die Wohnhäuser nach gleicher DIN abzudichten, jedoch unter Beachtung der Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E (Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser).

Bei unterkellerten Gebäuden, welche im Endzustand erdangeschüttet sind, wird vorgeschlagen, zwischen der Fundamentplatte und den erdberührten Kelleraußenwänden ein Fugenblech einzubauen.

Auftrieb muss auf keinen Fall angesetzt werden.

[...]

Bebauungsmöglichkeit

Wie bereits beschreiben, steht im Wesentlichen toniger Schluff an. Hierbei handelt es sich um einen gut tragfähigen Baugrund.

Im Hinblick auf die Hanglage wird vorgeschlagen, die Wohnhäuser jeweils auf einer Fundamentplatte zu gründen.

Die Wohnhäuser sollten entweder vollunterkellert oder nicht unterkellert werden. Von einer Teilunterkellerung ist beim bindigen Boden abzuraten. Die daraus zu erwartenden Setzungsunterschiede könnten zu Rissbildungen führen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter den Fundamentplatten eine mindestens 0,30 m dicke Schottertragschicht erforderlich wird (zur Schaffung einer begehbaren Ebene).

Die Angaben von Bettungsziffern hängt davon ab, ob mit oder ohne Keller gebaut wird, ob die Wohnhäuser in den Baugrund einbinden oder auf das Gelände aufgesetzt werden. Ob ein zusätzlicher Schottereinbau erforderlich wird hängt auch von der Höhenlage der Gründungsebene ab.

Aufgrund der Hanglage wird empfohlen, zu gegebener Zeit für jedes Wohnhaus ein projektbezogenes Gründungsgutachten zu beauftragen. Dazu sind voraussichtlich weitere Sondierbohrungen erforderlich.

Abböschungen im Bauzustand

Die Baugrubenböschungen können unter $\beta = 60^\circ$ angelegt werden. Die Böschungen sind mit Folien so abzudecken, dass kein Wasserzutritt erfolgen kann.“¹

„Versickerungsfähigkeit

Dem anstehenden tonigen Schluff kann ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-8}$ m/s zugeordnet werden.

Versickerungsfähig sind nur Sande und Kies mit einem Wasserdurchlässigkeitswert $k_f = 5 \times 10^{-3}$ m/s bis 5×10^{-6} m/s. Solche Böden sind hier nicht vorhanden.

Der angetroffene Boden ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser/Oberflächenwasser nicht geeignet.“²

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Unter-Flockenbach und ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung bislang nicht erschlossen. Der nächste Anschlusspunkt an das Trinkwassernetz besteht an der östlich angrenzenden Friedhofstraße. Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes ist ein Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz notwendig.

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ein Löschwasserbedarf im Grundschutz von 96 m³/h vorzusehen. Durch die Stadtwerke Weinheim GmbH kann nach Prüfung mittels Rohrnetzberechnung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Der erhöhte Bedarf muss durch den Grundstückseigentümer sichergestellt werden.

14.2 Abwasserentsorgung, Regenwassermanagement

Das Plangebiet ist bislang nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Die nächste Anschlussstelle befindet sich an der östlich verlaufenden Friedhofstraße. Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes ist ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz notwendig.

15 Starkregen

Zur Bewertung möglicher Gefährdungen durch Starkregenereignisse wurden die vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zur Verfügung gestellten Starkregenhinweis-, gefahren- und Fließpfadkarten herangezogen (siehe Abbildung 23). Diese stellen

¹ Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim: Veräußerung von vier Baugrundstücken in Gorxheimertal, Friedhofstraße 18, Neue Flurstück-Nr. 3/11, Bodengutachten, 08.12.2025, Seite 2-4.

² Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim: Veräußerung von vier Baugrundstücken in Gorxheimertal, Friedhofstraße 18, Neue Flurstück-Nr. 3/11, Nachtrag zum Bodengutachten, 11.12.2025.

das Starkregen-Gefahrenpotential, potenzielle Oberflächenabflüsse, Fließrichtungen sowie Gefährdungsbereiche bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen dar.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Gemäß Starkregen-Hinweiskarte ist das Plangebiet dem Starkregen-Index „hoch“ zugeordnet (siehe Abbildung 22). Aus den vorliegenden Darstellungen ergibt sich zudem, dass das Plangebiet innerhalb des Pufferbereiches eines ausgeprägten Hauptfließpfades liegt. Die Fließpfade werden mit einem Puffer von 20 m dargestellt, um die Gefährdung von Gebäuden oder anderer Infrastruktur besser sichtbar zu machen. Das bedeutet, dass das Plangebiet im Einflussbereich eines oberflächlichen Abflussgeschehens liegt, das sich aus den angrenzenden, höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Grünlandbereichen speist. Die Fließrichtungen des Oberflächenwassers verlaufen überwiegend hangabwärts in Richtung der bestehenden Ortslage und der angrenzenden Verkehrsflächen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind gemäß der Starkregenkarte Gefährdungsbereiche unterschiedlicher Intensität dargestellt, insbesondere entlang der bestehenden Straßenräume und in tiefer gelegenen Bereichen der Ortslage.

Vor diesem Hintergrund ist bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass der natürliche Oberflächenabfluss nicht wesentlich verändert wird. Durch geeignete Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere durch Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, kann einer Verschärfung der Starkregensituation entgegengewirkt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen wasserwirtschaftlichen Festsetzungen zur Speicherung und Drosselung von Niederschlagswasser leisten einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie zur Begrenzung versiegelter Flächen dazu bei, den Oberflächenabfluss zu minimieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen keine erhebliche Erhöhung des Starkregenrisikos zu erwarten ist. Vielmehr trägt die Planung dazu bei, die vorhandenen Risiken zu berücksichtigen und im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu minimieren.

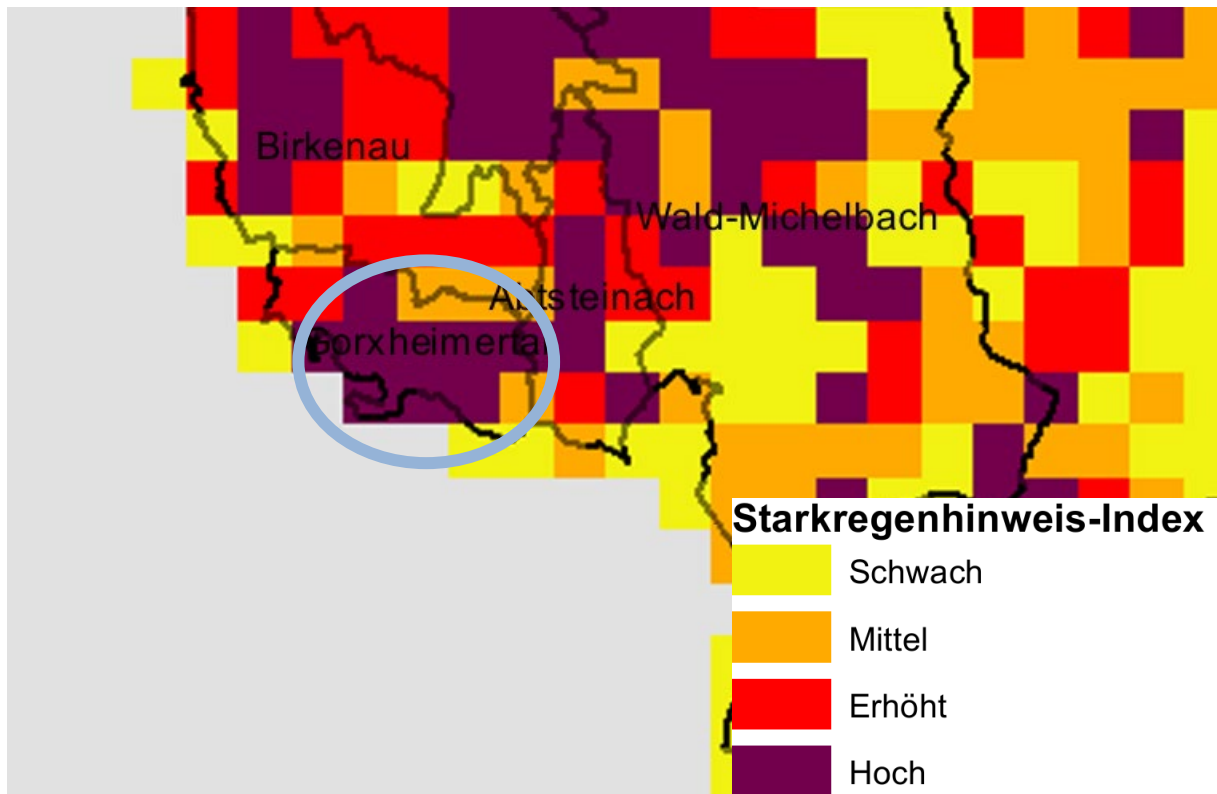


Abbildung 22: Starkregenhinweiskarte für den Bereich des Plangebietes (blauer Kreis)
 Quelle: HLNUG Starkregenhinweiskarte Hessen

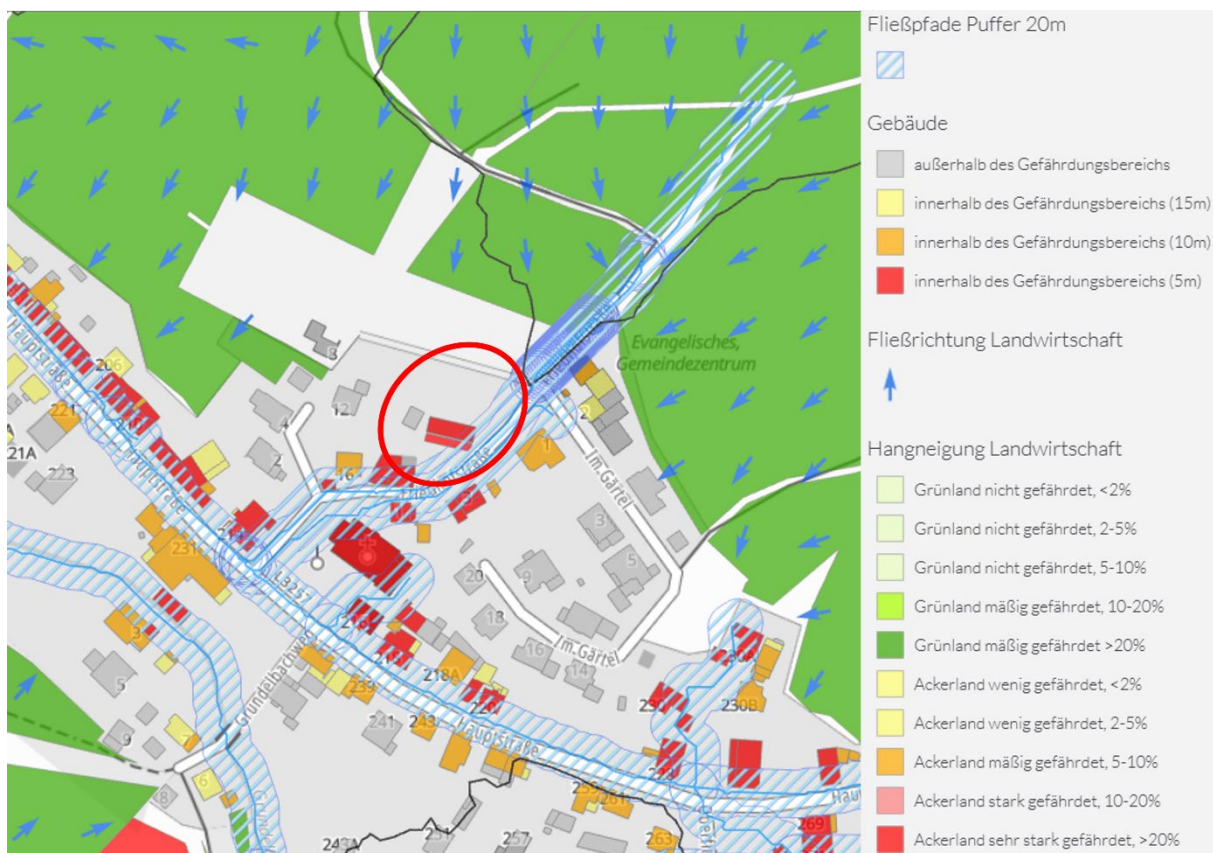


Abbildung 23: Starkregengefahrenkarte für den Bereich des Plangebietes (roter Kreis)
 Quelle: HLNUG Starkregenvierwer Hessen

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Friedhofstraße“	15
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen mit Lage des Plangebietes (roter Kreis)	16
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gornheimertal	17
Abbildung 4:	Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Gärtel“	19
Abbildung 5:	Derzeit brach liegendes Plangebiet (Stand 11.11.2025) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	20
Abbildung 6:	Friedhof Unter-Flockenbach nördlich an das Plangebiet angrenzend (Stand 11.11.2025) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	21
Abbildung 7:	Weg zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (links) und Weideland nördlich des Plangebietes (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	21
Abbildung 8:	Das Plangebiet umgebene Wohnbebauung <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	22
Abbildung 9:	Hauptstraße südlich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	22
Abbildung 10:	Evangelisches Gemeindezentrum (links) und katholische Pfarrei St. Wendin Unter-Flockenbach <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	23
Abbildung 11:	Fußgängerwege entlang der Friedhofstraße (links) und im Bereich Friedhofstraße Ecke Im Gärtel (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	23
Abbildung 12:	Bushaltestelle „Unter-Flockenbach, Kirche“ an der Hauptstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	24
Abbildung 13:	Aktueller Zustand des Plangebietes (Stand: 11.11.2025) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	25
Abbildung 14:	Plangebiet in Blickrichtung Süden (links) bzw. in Richtung Norden (rechts) (Stand 11.11.2025) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	25
Abbildung 15:	Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: <i>Quelle: Google Earth, Abfrage 2026</i>)	37
Abbildung 16:	Biotoptypen (Luftbild: <i>Quelle: Natureg, HLNUG, Abfrage 2026</i>)	38
Abbildung 17:	Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes (<i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>)	39
Abbildung 18:	Blick von Nordwesten auf den westlichen Gehölzstreifen im Grenzbereich zwischen Plangebiet und Nachbargrundstück (<i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>)	40
Abbildung 19:	Geschotterte Stellfläche (<i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>)	41
Abbildung 20:	Teilgeschotterte Lagerfläche (<i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>)	41
Abbildung 21:	Erdlager mit eher artenarmer Ruderalflur (<i>Quelle: Planungsbüro Vollhardt</i>)	42
Abbildung 22:	Starkregenhinweiskarte für den Bereich des Plangebietes (blauer Kreis) <i>Quelle: HLNUG Starkregenhinweiskarte Hessen</i>	48
Abbildung 23:	Starkregengefahrenkarte für den Bereich des Plangebietes (roter Kreis) <i>Quelle: HLNUG Starkregenviwer Hessen</i>	48

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	27
g:\projekte\2529\text\satzung\2529_s.docx/ 9. Juli 2026		49

