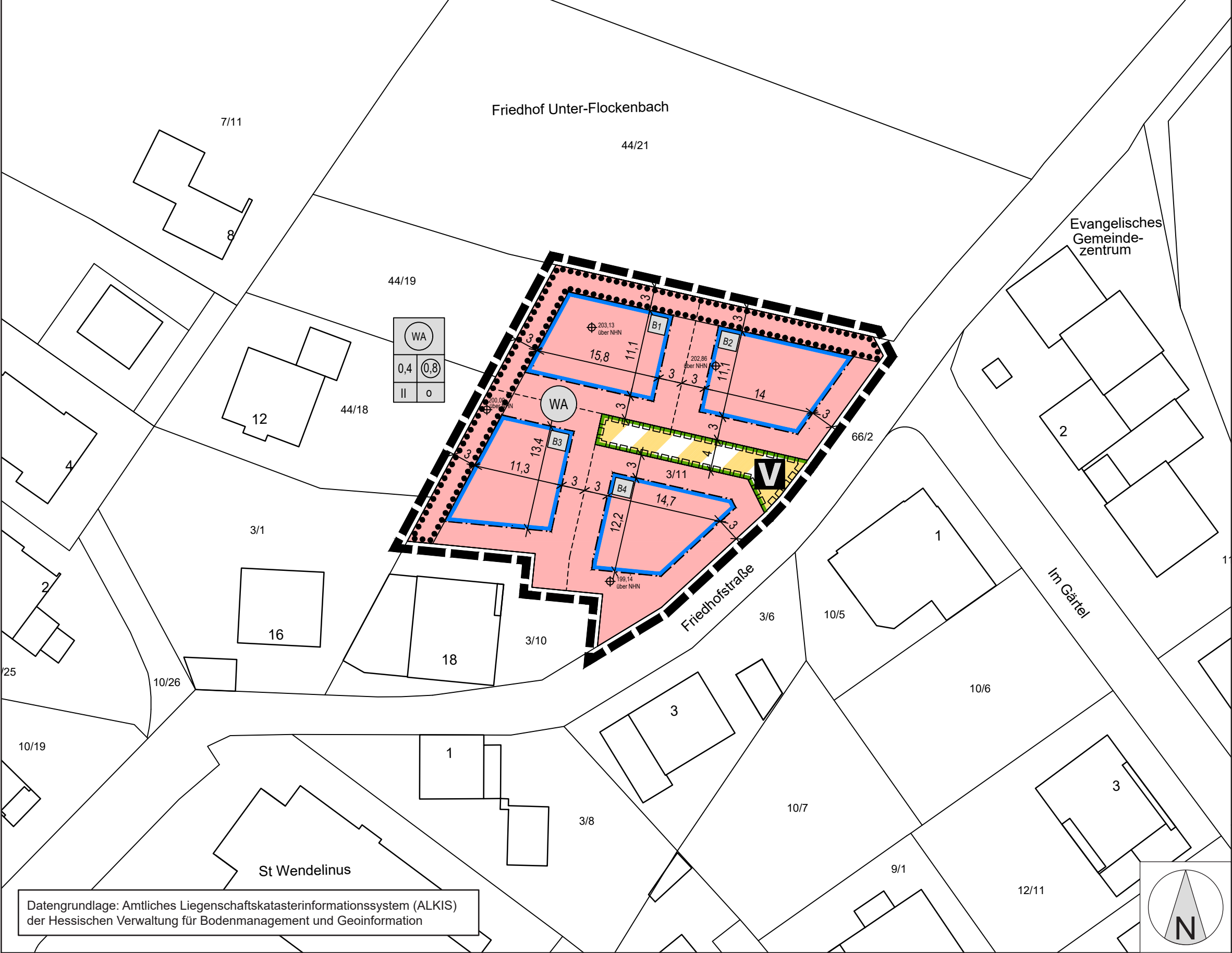




A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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 bis 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.

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

WA

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

WA

0,4

0,8

II

O

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

B1

Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a+b und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umpferung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.10. Bestehende Geländeoberfläche über NHN (Normalhöhennull)
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

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 halbdurchsichtigem 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/ Sonnenstrukturen 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
Eskkastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 24.02.2026

Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 24.02.2026

Frühzeitige Unterrichtung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) 02.03.2026 - 09.03.2026

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 10.03.2026 - 10.04.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 10.03.2026 - 10.04.2026

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 07.07.2026

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan „Friedhofstraße“ dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.2026 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....

(Dienstsiegel)

(Datum)

(Unterschrift)

ROB

planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

VO

PLANUNGSBÜRO

VOLLHARDT

Gemeinde Gorbheimertal

Bebauungsplan

„Friedhofstraße“

Bearbeiter:	Teschner / Horn	Maßstab:	1: 500
Plannr.:	2529_S	Format:	DIN A1
Datum:	19.05.2026		

Satzung