

WASSERVERSORGUNG
KANALISATION
STRASSENBAU
STATIK
BAULEITPLANUNG

6478 NIDDA 1/OBH.,
BORSDORFER WEG 18
TELEFON: (0 60 43) 21 86

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Schotten, Vogelsbergkreis
Bebauungsplan Nr. 2
für das Gebiet " Steingarten"
im Stadtteil Eichelsachsen
1. Änderung

B e g r ü n d u n g

=====

1. Anlaß zur Aufstellung

Für den Bebauungsplan Nr. 2 der ehemals selbstständigen Gemeinde Eichelsachsen wurde am 13.02.1963 ein Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung gefaßt. Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlegung vom 17.11.1964 bis 19.12.1964 wurde am 4.2.1965 der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der am 30.6.1965 genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 1.8.1965 bis 15.8.1965 öffentlich ausgelegt.

Am 7.11.1978 fand ein Behördentermin auf Veranlassung des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Alsfeld - Außenstelle Lauterbach- statt, in welchem die Anwesenden darüber informiert wurden, daß eine Betriebszweigaussiedlung auf dem Grundstück Flur 2, Nr. 30 geplant ist, um die Aufstockung des Viehbesatzes des Betriebes " Quanz" zu realisieren.

Das v.g. Grundstück hat eine Größe von 0,55 ha und ist durchaus für diese Baumaßnahme geeignet, zumal es noch in einer geeigneten Entfernung zu der Hofreite im Ortsbereich Flur 1, Nr. 314 liegt. Im Hinblick auf eine wesentlich aufwendigere Aussiedlung und damit eine weitere Zersiedlung der Landschaft wurden hierbei insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes abwägend berücksichtigt.

Bedingt durch die beabsichtigte Ansiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes muß eine Nutzungsänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom allgemeinen Wohngebiet in Dorfgebiet erfolgen. Das im genehmigten Bebauungsplan südlich des Vogelschutzgehölzes dargestellte reine Wohngebiet wird gestrichen und die Fläche dem Vogelschutzgehölz zugeordnet. Die dargestellten Dauerkleingärten werden z.T. in landwirtschaftliche Fläche umgenutzt und z.T. dem Vogelschutzgehölz angegliedert.

2. Flächennutzungsplan

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt.

3. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der 1. Änderung deckt sich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Größe des Baugebietes beträgt:

Nutzungsart	Flächengröße
Dorfgebiet	6,25 ha
Vogelschutzgehölz	1,67 ha
landwirtschaftliche Nutzfläche	<u>1,74 ha</u>
Gesamtfläche:	9,66 ha =====

4. Verkehrsmäßige Erschließung

4.1 Außergebietliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den Rodenbergs-
weg, den Steingartenweg und die Landesstraße 3183.

4.2 Innergebietliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch den ausgebauten Steingartenweg und den ausgebauten Anselweg gesichert. Für den Weg Flur 2, Nr. 28 ist eine Verbreiterung von 5,0 m auf 8,50 m auf einer Länge von 45 m vorgesehen, um wegen der bisher fehlenden Wendemöglichkeit eine Ausfahrt

auf den Rodenbergsweg zu ermöglichen.

5. Energieversorgung

Die Versorgung des Dorfgebietes erfolgt mit elektrischer Energie. Als weitere Energiequelle wird zur privaten Nutzung die Errichtung von Solarenergieanlagen für zulässig erklärt. Auf dem Grundstück Flur 2, Nr. 389 ist eine Trafostation vorhanden.

6. Wasserversorgung und Entwässerung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über vorhandene Leitungen. Die Entwässerung wird durch die vorhandenen Kanäle sichergestellt.

7. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll als Dorfgebiet genutzt werden und ist in MD₁, MD₂ u. MD₃ unterteilt. Im Dorfgebiet ist eine offene Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die Stellung der Wohngebäude ist hinsichtlich der Firstrichtung verbindlich festgelegt. Die bebaubare Grundstückstiefe östlich des Steingartenweges und des Amselweges wurde gemäß einer Anordnung der Hess. Landesanstalt zur Schonung des dort vorhandenen Gehölzbestandes teilweise verringert.

8. Garagen und Einstellplätze

Garagen sind nur für den durch die vorgesehene Nutzung verursachten Bedarf zulässig und dürfen nur innerhalb der bebaubaren Flächen oder an den mit dem Planzeichen "Ga" gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie sind mit Flachdächern zu versehen oder der Dachgestaltung des Wohnhauses anzupassen. Pro Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Einstellplatz zu errichten. Die Vorschrift, zwischen Garage und Straße einen Stauraum von 5 m Länge zu errichten, soll die Erschließungsstraße von abgestellten PKWs entlasten.

9. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Parzellierung der Grundstücke bereits durchgeführt wurde.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft wird entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke Fl. 2, Nr. 30 u. 31 ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher erlassen. Zur Abschirmung des landwirtschaftlichen Betriebes gegenüber dem restlichen Dorfgebiet ist die Anlage eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens an der nordwestlichen Grenze des Grundstückes Flur 2, Nr. 30 vorgesehen.

Das Planzeichen " Pflanzgebot für Einzelbäume" gibt die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und ihren Standort an. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia parvifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia).

11. Kosten

Da alle Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, ergeben sich geringe Kosten für die Durchführung des Planes.


1. Straßenrestausbau	20.000,- DM
2. Grünanlagen	6.000,- DM
3. Beleuchtung	4.000,- DM
4. Planung	2.000,- DM

Gesamtsumme: 32.000,- DM
=====


Schotten, den 16. APR. 1984

Nidda, den 09.03.84

Der Magistrat der Stadt Schotten


Der Planverfasser




Bürgermeister