



Übersichtsplan mit Lage des Planungsgebietes

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Auf der Beun, Lestwiese"
im Stadtteil Rudingshain, Stadt Schotten, Vogelsbergkreis**

Oktober 2003

(BEGRÜNDUNG)



KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Tel.: 06652/73660 Fax 06652/73614
36088 Hünfeld, Großenbacher Tor 7

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

„AUF DER BEUN, LESTWIESE“

IM STADTTEIL RUDINGSHAIN DER STADT SCHOTTEN, VOGELSBERGKREIS

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF - INHALT

A. GRUNDLAGEN

1. Veranlassung und Ziel

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

- 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe
- 2.2 Topographie und Nutzungen

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

- 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

B. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Erschließung

- 4.1 Verkehrliche Erschließung
- 4.2 Versorgung und Entsorgung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

C. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

6.1 Natürliche Gegebenheiten

- 6.1 Naturräumliche Lage
- 6.2 Geologie und Bodenverhältnisse
- 6.3 Klima
- 6.4 Potentiell natürliche Vegetation
- 6.5 Hydrologie

7. Reale Vegetation und Biotoptypen

8. Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

9. Geplante Eingriffe gem. HENatG

- 9.1 Eingriffsbilanz
- 9.2 Potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10. Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege

- 10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
- 10.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen
- 10.3 Ausgleichsmaßnahmen

TEIL A GRUNDLAGEN

1. Veranlassung und Ziel

In den Jahren 1992-1994 wurde im Stadtteil Rudingshain der Stadt Schotten ein Gewerbegebiet ausgewiesen, da in der Kernstadt Schotten aus topographischen Gründen die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht möglich war.

Nach inzwischen 8 Jahren ist noch kein Grundstück der gewerblichen Baufläche veräußert, es werden im Stadtteil Rudingshain allerdings immer noch Baugrundstücke zum Bau unter anderem von Wohnhäusern gesucht. Die an die gewerblichen Bauflächen anschließenden beiden Mischgebiete sind zwischenzeitlich vollständig bebaut bzw. veräußert.

Aus diesem Grund wird versucht, den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet umzuwandeln.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln. Als Zielvorstellung kann das Ordnen und Gestalten des Raumes genannt werden. Dabei sollen durch den Bebauungsplan Raum- und Gestaltungsvorstellungen in konkrete und nutzungsbestimmte Rechtsaussagen gefaßt werden. Der Bebauungsplan stellt außerdem die Grundlage für den Vollzug der Planung dar.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Rudingshain im Süden der Ortslage.

Betroffen von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in der Flur 13 das Flurstück 170 sowie die Straßenparzelle Nr. 169 teilweise.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an die B 286, die nach Schotten führt. Im Süden befindet sich das ebenfalls bereits ausgewiesene Gewerbegebiet, im Westen liegt das ebenfalls im Bebauungsplan enthaltene, inzwischen bebaute Mischgebiet, im Norden liegt die bebaute Ortslage von Rudingshain.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,65 ha.

2.3 Topographie und Nutzungen

Die topographische Situation des Geländes steigt von der Landesstraße aus in östlicher Richtung an. Ist als eben zu bezeichnen und daher für eine Bebauung als geeignet angesehen.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich als Wiesen- bzw. Weidefläche genutzt. Die Trasse der in das Gewerbegebiet führenden Erschließungsstraße wurde bereits ins Gebiet geführt. Ebenfalls wurden bereits Versorgungsleitungen verlegt.

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Rudingshain ist als Ort mit Eigenentwicklung zu bezeichnen. Die betroffene Fläche im Regionalplan Mittelhessen 2001 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen werden die Flächen in Rudingshain insgesamt als "Siedlungsbereich-Bestand" dargestellt. Eine Ausweisung von "Bereich für Industrie und Gewerbe" wird dann nicht mehr erfolgen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die betroffene Fläche war im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aus diesem Grund wurde die betroffene Fläche durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist seit Oktober 2003 rechtskräftig.

3.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung zur Prüfung der Umweltverträglichkeit gem. UVPG vom 12.02.1990, zuletzt geändert am 27.07.2001 besteht für den vorliegenden Bebauungsplan nicht, da das Vorhaben der vorliegenden Planung zwar den Vorhabenskategorien der Anlage I zum UVPG entspricht (Nr.18.7.2), den Schwellenwert von 20.000 m² überbaubarer Grundfläche jedoch unterschreitet.

TEIL B STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Mischgebiet ist von der bestehenden Erschließungsstraße, die von der Bundesstraße abzweigt erschlossen. Diese Straße war angedacht das Gewerbegebiet zu erschließen, für den jetzt nur noch existierenden südlichen Teil des Gewerbegebietes bleibt diese Funktion auch weiterhin bestehen.

Das innere Erschließung des Mischgebietes selbst erfolgt durch einen Ring, der auf die ins Gebiet führende Erschließungsstraße mündet.

Die Straße, die im neuen Baugebiet entstehen, erhalten folgenden Querschnitt:

Fahrbahn im Bitumen mit Rinne	5,00 m
einseitig gepflasterter Gehweg	1,50 m

Um die Straßen durch Baumpflanzungen aufzulockern, werden Hochstämme in der Erschließungsstraße gepflanzt.

Eine straßenmäßige Verbindung zu den bestehenden Mischgebieten im Osten ist nicht angedacht. Allerdings wird ein Fußweg zum Niedweg geführt.

Nur der Bauplatz für das geplante neue Feuerwehrgerätehaus in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes wird vom Niedweg aus erschlossen.

4.2 Versorgung und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des beplanten Bereiches mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser kann durch den Anschluß an die vorhandenen städtischen Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

4.2.2 Abwasserableitung und behandlung:

Für den OT Rudingshain wurde bereits ein Kanalisationsentwurf erstellt. Im Planungsgebiet selbst wurden die Abwasserleitungen im Norden des Gebietes bereits verlegt.

Das Dachflächenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muss in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden, allerdings ist ein Überlauf an den öffentlichen Abwasserkanal möglich.

4.2.3 Sonstige Belange

Wasserwirtschaftlich relevante Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Gemäß dem Altablagerungskataster der Hess. Landesanstalt für Umwelt sind in dem beplanten Bereich keine Altablagerungsstandorte bekannt.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen. Im Rahmen des "Mischgebietes" wird eine "offene Bauweise" mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,25 m zugelassen. Eine Parzellierung des Planungsgebietes wird nicht vorgenommen, da diese nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden kann und dadurch alle Grundstücksgrößen und -zuschnitte möglich werden.

Für entstehenden Wohngebäude im MI sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer erlaubt. Die Dachneigung bei Wohnhäusern soll 36 ° nicht unterschreiten.

Im Planungsgebiet ist auch angedacht, eine neues Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Dieses entsteht im Nordosten des Planungsgebietes und wird durch den Niedweg erschlossen.

Die GRZ im Mischgebiet ist mit 0,4 angegeben, die GFZ mit 0,6.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dargestellt und werden bestimmt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen beginnen 3 m entfernt von der Haupteerschließungsstraße, die durch das Gebiet führt und sind grundsätzlich größer dargestellt wie die angegebene Grundflächenzahl erlaubt, um so den Bürgern mehr Gestaltungsfreiheit zu überlassen.

An der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist die überbaubare Fläche 14-16 m von der Grundstücksgrenze entfernt dargestellt, dies ist dadurch bedingt, dass die Entwässerungsleitungen bereits verlegt sind und nicht überbaut werden dürfen. Die Entwässerungsleitungen liegen nicht parallel zur Grundstücksgrenze.

Für Wohnhäuser sind Gauben in verschiedenen Formen (z.B. Schlepp-, Giebel- Walm- und reine Dreiecksgauben erlaubt. Allerdings soll die Länge der Gauben max. die Hälfte der Dachlänge betragen, für die Höhe der Gauben ist 1/3 der Dachhöhe bzw. 1,50 m üblich.

TEIL C GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

6. Natürliche Gegebenheiten

6.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt in der als "westlicher Hoher Vogelsberg" bezeichneten Teileinheit der naturräumlichen Haupteinheit "Hoher Vogelsberg".

Der Ortsteil Rudingshain liegt im Talraum der Nidda, wobei sich die Ortslage in ca. 420 m Höhe über NN befindet. Seitlich aufsteigende Hänge bis zu 700 m über NN mit teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern prägen die Topographie der Gemarkung Rudingshain.

Das direkt betroffene Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles, man kann das Gebiet noch zum Talraum der Nidda zählen.

6.2 Geologie und Bodenverhältnisse

Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Talbereich der Nidda sind Hochflutablagerungen des Holozäns. So stehen hier überwiegend mineralische Grundwasserböden, also Aueböden mit i.d.m Regel tieferem Grundwasserstand an. Als Bodenart tritt ein schluffig-sandiger, z.T. toniger Lehm auf.

Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung im übrigen Planungsraum ist Basalt. Als Bodentyp dominieren Braunerden mit hohem Basengehalt. Die Bodenart wird hier überwiegend von lehmigen Schluffen bis sandig-tonigen Lehmen, die häufig skeletthaltig sind, bestimmt.

6.3 Klima

Das Planungsgebiet liegt regional klimatisch betrachtet im Klimabezirk Südwestdeutschland. Mit ca. 7° durchschnittlicher Jahrestemperatur ist Rudingshain als kühl einzustufen. Die Jahresniederschläge können in den Hochlagen bis zu 1200 mm betragen, wobei die Niederschlagsspitzen in den Sommermonaten liegen. Die Vegetationsperiode erstreckt sich auf etwa 180 Tage im Jahr.

Kleinklimatisch weist das Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auf (unbebaute Grünlandfläche). Darüber hinaus ist der Kaltlabfluß bzw. die Frischluftzufuhr für den Ortsteil Rudingshain durch den unmittelbar betroffenen Auenbereich der Nidda zu berücksichtigen.

6.4 Pot. Nat. Vegetation

Die pot. nat. Vegetation des Planungsgebietes wird im Talbereich der Nidda durch einen feuchten Bergahorn-Eschenwald im Übergang zum Stieleichen-Hainbuchen-(Auen)wald einschließlich Hainmieren-Erlenwald sowie im übrigen Planungsgebiet durch einen typischen

Zahnwurz-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Buchenwald und Übergängen zum typischen Perlgras-Buchenwald mit Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald bestimmt.

Als standortgerechte Gehölze sind hier u.a zu beschreiben:

Bäume: Buche, Bergahorn, Esche, Vogelkirsche, Eberesche, Salweide, Zitterpappel, Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Rosen, Seidelbast, Gew. Schneeball, Rote Heckenkirsche, Traubenholunder, Schlehe, Stachelbeere, Brombeere

6.5 Hydrologie

Grundwasser

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit im Planungsgebiet liegt mit 15-50 l/sec mittlerer Ergiebigkeit pro Bohrung in Hauptwasserstock im hohen Bereich. Die Grundwasserbeschaffenheit ist durch die Härtegrade 4° bis 8° dH bzw. < 4° dH als weich bis sehr weich gekennzeichnet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit der schlecht durchlässigen Grundwasserleiter ist gering.

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an einen offenen Entwässerungsgraben, der in die westlich des Gebietes verlaufende Nidda entwässert.

7. Reale Vegetation und Biotoptypen

(vgl. Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 "Auf der Beun, Lestwiese")

Das Planungsgebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzungsform als Wiese bzw. Weide bestimmt. Die Übergänge zwischen Wiesen- und Weidenutzung sind insgesamt fließend. Seit das jetzt in ein Mischgebiet umzuwandelnde Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen war, war es nicht mehr in Besitz der Rudingshainer Landwirte, wurde durch diese jedoch weiterhin genutzt und gemäht.

Zwischenzeitlich hat sich die Struktur des Planungsgebietes auch durch verschiedene Erdbewegungen verändert, da sowohl bereits die Trasse für die Erschließungsstraße angelegt wurde als auch im Norden und Westen des Gebietes Versorgungsleitungen verlegt wurden.

Im Randbereich des Niedweges befinden sich z.T. geschlossene Gehölzbestände, punktuelle bzw. abschnittsweise Gehölzsäume befinden sich entlang des Entwässerungsgrabens.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im einzelnen folgende Biotop- u./o. Nutzungstypen betroffen:

- Weide bzw. Wiese

- bestehende Erschließungsstraße ins Gewerbegebiet

8. Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Für das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung kann zusammenfassend festgestellt werden, daß für die überwiegenden Teile des Planungsgebietes keine besondere Bedeutung u./o. Empfindlichkeit sowohl des Naturhaushaltes als auch Landschaftsbildes beschrieben werden kann:

Lebensbedingungen der Pflanzen - und Tierwelt

Als naturschutzfachliche Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt sind die betroffenen Grünlandflächen sowie die teilweise vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände zu bewerten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1992 bis 1994 wurden keine detaillierten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Der faunistisch-ökologische Wert des Planungsgebietes wurde aufgrund langjähriger faunistischer Erhebungen und Beobachtungen ortskundiger Fachleute (Happel 1993) bestimmt. Für die Grünlandflächen kann von einer verarmten Fauna gesprochen werden, bedingt durch den Baubetrieb der letzten Jahre hat sich dies noch verstärkt.

Landschaftsbild und Erholungswert

Das Landschaftsbild ist aufgrund der vorherrschenden Weiden und Wiesen mit wechselnden Erscheinungsbildern in den verschiedenen Jahreszeiten als abwechslungsreich und vielfältig zu beschreiben, wobei von Bedeutung, aber auch Empfindlichkeit gegenüber Belastungen und Beeinträchtigungen, die Lage des Planungsgebietes am Ortsrand bzw. Ortseingang des Stadtteiles Rudingshain ist. Zu beachten sind auch die teilweise noch vorhandenen Gehölzbestände.

Eine besondere Bedeutung des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes kann aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen, besonders bedingt durch die durchgeführten Bauarbeiten, in weiten Teilen des Planungsgebietes allerdings nicht beschrieben werden.

Naturhaushalt und Lokalklima

Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima sind ohne besondere Bedeutung und weisen neben einer allgemeinen Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber den mit einer Bebauung u. Flächenversiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen keine besonderen Empfindlichkeiten auf.

9. Geplante Eingriffe gem. HENatG

9.1 Eingriffsbilanz

Nach § 5 HENatG liegt ein Eingriff vor, wenn der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Pflanzen- u. Tierwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Kleinklima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung können Belastungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vor allem in Form von Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und allgemeine Versiegelung vorbereitet werden, wobei sich Eingriffe sowohl durch das Vorhaben der geplanten Bebauung mit baulichen Anlagen als auch durch den erforderlichen Baubetrieb, evtl. über mehrere Jahre sowie nicht zuletzt durch die spätere Nutzung ergeben können.

Aufgrund der Aussagen und Festsetzungen des vorliegenden B-Planentwurfes kann festgestellt werden, daß bei voller Ausnutzung der vorgegebenen GRZ ca. 5.600 m² bisher unversiegelte Fläche neu überbaut und damit vollständig versiegelt werden können. Weitere ca. 1.500 m² Fläche werden durch die neu geplante, durch das Gebiet führende Erschließungsstraße neu versiegelt. Darüber hinaus werden durch die Neuanlage von Zufahrten, Stellplätzen und entspr. Nebenflächen weitere Flächen in ihrer Struktur und Beschaffenheit vollständig verändert.

9.2 Potentielle Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Durch die o.a. Eingriffe verbunden mit der Anlage des Mischgebietes sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten:

Lebensbedingungen der Pflanzen- und Tierwelt

Die Lebensbedingungen der Pflanzen - und Tierwelt werden durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt. In Anspruch genommen und versiegelt und damit vollständig zerstört werden hier vorwiegend bisher intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen. Auch das unmittelbare Umfeld der betr. Flächen, z.T. mit umfangreichen Gehölzbeständen kann durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Pflanzen- u. Tierwelt sind somit hier zu erwarten.

Naturhaushalt, Boden- u. Wasserhaushalt

Durch die mit den in Zukunft geplanten Bauvorhaben verbundenen vollständigen Flächenversiegelungen ist eine allgemeine Veränderung der Bodenstruktur und Beeinträchtigung wichtiger Bodenfunktionen in den unmittelbar überbauten Bereichen zu erwarten. Darüber hinaus wird das natürliche Wasserspeichervermögen des Bodens hier verringert. Mögliche Infiltrationsflächen gehen verloren. Gleichzeitig besteht die Gefahr einer Vergrößerung und Beschleunigung des direkten Oberflächenabflusses und damit eine potentiell erhöhte Belastung der Vorfluter.

Insgesamt werden die überbauten und versiegelten Flächen dem Naturhaushalt vollständig entzogen.

Lokal- und Kleinklima

Neben klein- bzw. mikroklimatisch wirksamen Temperaturerhöhungen im bebauten Bereich sind weitere Auswirkungen auf das Lokal- u. Kleinklima nicht zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholungswert

Das geplante Vorhaben wird sich insofern auf das Landschaftsbild auswirken, da hier Flächen in Anspruch genommen werden, die aufgrund ihrer Biotopstrukturen, verbunden mit einer Lage am Ortsrand des Stadtteiles Rudingshain eine Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen. Die für das Landschaftsbild besonders bedeutsamen Gehölzbestände bleiben jedoch erhalten.

10. Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde seitens der Stadt Schotten eine Standortuntersuchung, u.a. im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung, durchgeführt. Das Planungsgebiet wurde als Standort für ein emissionsarmes Gewerbegebiet ausgewählt, da es an ein inzwischen bebautes Mischgebiet anschließt, eignet es sich aber auch zur Bebauung mit einem Mischgebiet. Grundsätzlich hatte das Gebiet im Vergleich mit anderen Standortalternativen im Ortsteil Rudingshain die geringsten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Eine Vermeidung der vorgesehenen Eingriffe kann nur durch den Verzicht auf das Vorhaben erfolgen. Dieser Verzicht ist jedoch aufgrund der in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführten Zielvorstellungen zur Notwendigkeit der gepl. Siedlungsflächenausweisung nicht möglich (vgl. hier Kap. 1 der Begründung).

10.2 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen

10.2.1 Erhalt wertvoller Biotopstrukturen

Die am Rand des Planungsgebietes am Entwässerungsgraben vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten. Die Gehölzbestände im Bereich des Niedweges werden durch die Planung nicht berührt.

10.2.2 Begrenzung der baulichen Nutzung

Die betr. Grundstücksflächen werden nur in Teilbereichen baulich genutzt, wobei eine direkte Überbauung von 40 % der betr. Grundstücksflächen vorgesehen ist.

10.2.3 Landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäude

Die gepl. Gebäude und baulichen Anlagen werden der bestehenden landschaftlichen Situation angepasst, vor allem durch...

... situations- bzw. landschaftsangepasste Dimensionierung der baulichen Anlagen,
... Einsatz und Verwendung flächen- und energiesparender Bauweisen,
... zurückhaltende und sensible Farb- und Materialwahl.

10.2.4 Baumpflanzungen im öffentl. Straßenraum

In der neu anzulegenden bzw. zu gestaltenden Erschließungsstraße werden standortgerechte Laubbäume als Hochstämme (3 x v., m. B. STU 16-18) gepflanzt, wobei als zu pflanzende Art Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche) oder Prunus avium (Vogelkirsche) empfohlen wird.

10.2.5 Anlage einer freiwachsenden Hecke zur äußeren Eingrünung

Am Rand des Planungsgebietes wird zur Abgrenzung in alle Richtungen und zum Übergang zur freien Landschaft eine mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke aus Arten der hier pot. nat. Vegetation angelegt.

Gepflanzt werden Heister 150/175 und zweimal verpflanzten Sträuchern 60/100, wobei je 100 m² 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen sind.

Verwendet werden im einzelnen folgende Arten:

Bäume: Buche, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Feldahorn, Salweide, Zitterpappel, Hängebirke, Eberesche

Sträucher: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schw. Holunder, Brombeere, Kreuzdorn, Brombeere, Himbeere, Faulbaum

Die Anpflanzung erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen.

10.2.6 Baumpflanzungen

Je 100 m² überbauter und / oder versiegelter Grundstücksfläche wird jeweils 1 standortgerechter Obstbaum (H., ab 7 cm Stammumfang) oder sonstiger, ggfs. kleinkroniger Laubbaum (H., 3xv., m.B., 14-16) gepflanzt, wobei pro Grundstücksfläche mindestens ein in seiner Entwicklung die Firsthöhe des Gebäudes überragender Laubbaum gepflanzt werden sollte.

Die anzupflanzenden Obstgehölze und Laubbäume sollten landschaftstypisch und standortgerecht sein. Um den unterschiedlichen Ansprüchen der privaten Gartengestaltung Rechnung zu tragen, bleibt die Auswahl der zu verwendenden Arten im einzelnen dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen.

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nicht innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen ist die vollständige Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen im Bereich der maximal neu überbaubaren Flächen (ca. 5.600 m²) sowie der neu hergestellten Erschließungsstraße innerhalb des Planungsgebietes (1.500 m²).

Die im Änderungsverfahren ausgewiesene gemischte Baufläche hat eine Größe von ca. 14.030 m², versiegelt werden bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,4 Bauflächen in der Größe von 5.600 m², und es wird eine Straße zur Erschließung des Gebietes gebaut von 1.500 m². Somit ergeben sich eine Versiegelungsfläche von 7.100 m².

Im bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche von 14.030 m² und die Fläche der Erschließungsstraße von 1500 m² als gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Daraus ergibt sich im alten Bebauungsplan eine max. mögliche Versiegelung von 9.318 m².

Es ergibt sich somit durch die Bebauungsplanänderung eine positiver Bilanz bezüglich der maximalen Versiegelung.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Auf der Beun, Lestwiese“ dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich durch die Stadt Schotten ausgeführt.

Daher besteht für die Bebauungsplanänderung kein Ausgleichsdefizit.

Aufgestellt:

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten

Magistrat der
Stadt Schotten

Hünfeld, 27.10.2003

Schotten, 27.10.2003

KETTER-EICHERT & HINZ
Architekten u. Landschaftsarchitekten
Tel.: 06652/73660 Fax 06652/73614
36088 Hünfeld, Großenbacher Tor 7

Ketter-Eichert
.....
Ketter-Eichert, Hinz

.....
Zimmermann, Bürgermeister
