

Wettenberg, den 19.11.1998

**Bauleitplanung der Stadt Schotten
Stadtteil Burkhardts**

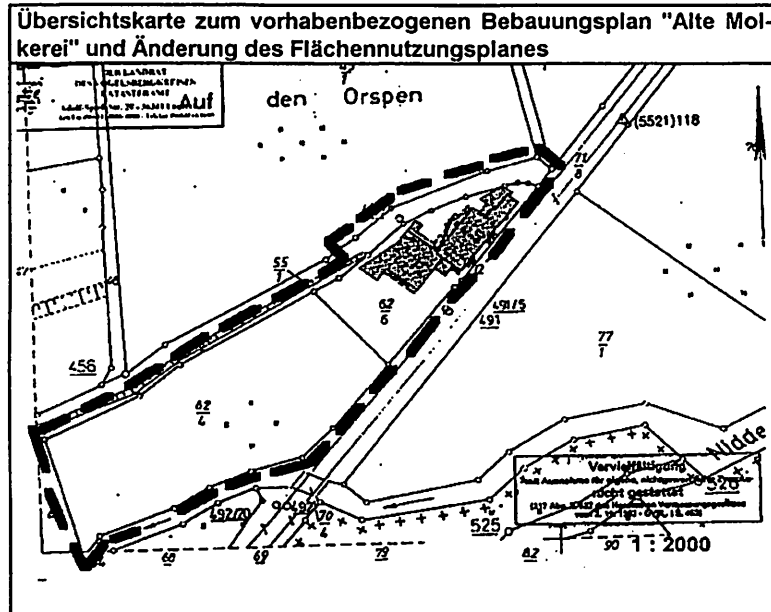
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Molkerei" und Erläuterung zur
Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes	3
Übersichtskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Molkerei" und Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
2. Übergeordnete Planung (RROP) u. Bauleitplanung (FNP).....	3
3. Ziel und Zweck der Planung.....	5
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5. Gestaltung.....	6
6. Grünordnung.....	6
7. Verkehr.....	7
8. Ver- und Entsorgung.....	7
9. Altlasten	8
10. Bodenordnung.....	8
11. Kosten.....	8
12. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	9

1. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Burkhardts im Außenbereich an der Kreisstraße K 141. Es umfasst die Flurstücke Nr. 62/6 und 62/4 in der Flur 5 der Gemarkung Burkhardts. Südöstlich wird das Gebiet von der K 141 und dem Bachlauf der Nidder begrenzt. Süd-, nordwestlich und nördlich schließen landwirtschaftlich vorrangig als Grünland genutzte Flächen an.



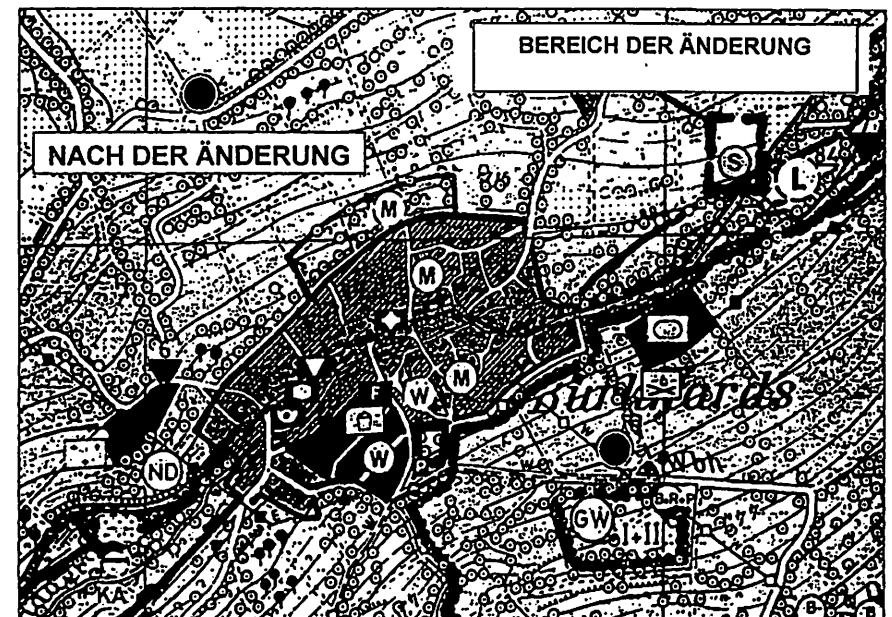
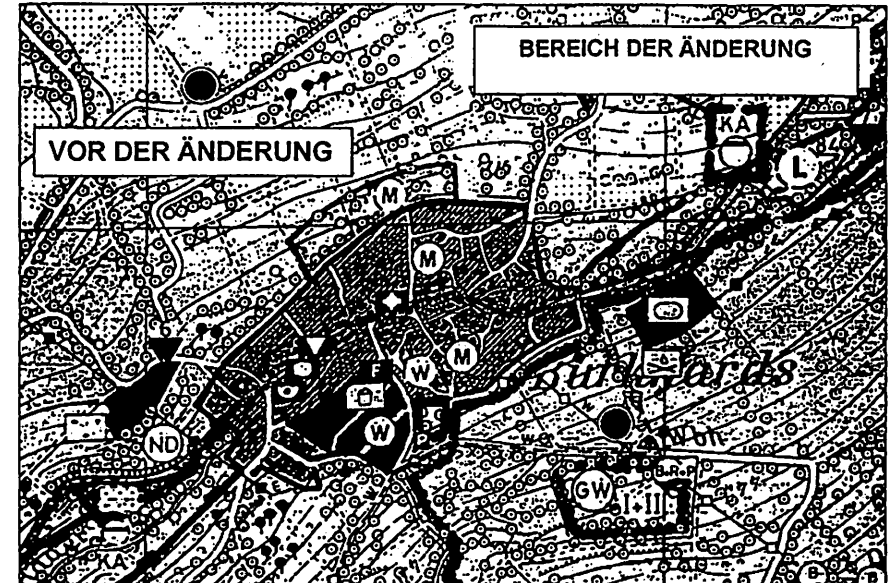
2. Übergeordnete Planung (RROP) u. Bauleitplanung (FNP)

Der geltende Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen (RROP) weist für den geplanten Geltungsbereich "Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege" aus.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich symbolhaft den Standort einer Kläranlage dar. Diese Darstellung ist falsch, der Standort für die geplante Kläranlage liegt südwestlich der Ortslage Burkhardts zwischen der Kreisstraße und dem Bachlauf der Nidder. Um eine Übereinstimmung mit den zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erreichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für den Bereich wird zukünftig Sonderbaufläche

mit der Zweckbestimmung Schulungsbetrieb mit angegliederten Versandhandel dargestellt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



3. Ziel und Zweck der Planung

Um für die ungenehmigte Erweiterung des Bauvorhabens, Anbau an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus (Alte Molkerei), die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Außenbereich sicherzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Aufgrund der angestrebten Größenordnung des Gebäudes und der geplanten Nutzungen ist eine Genehmigung des Vorhabens gemäß § 35 BauGB nicht mehr möglich.

Im Rahmen der Planung sind vor allem Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Anordnung der erforderlichen Stellplatzflächen, zur Freiflächengestaltung und Grünordnung zu treffen. In diesem Zusammenhang müssen ein Landschafts- bzw. Grünordnungsplan einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und für die geplanten baulichen Erweiterungen (zusätzlicher Eingriff) Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Planungs- und Erschließungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Ver- und Entsorgung sowie die Anlage der Stellplatzflächen und ihre verkehrsgerechte Anbindung an die Kreisstraße (K 141) werden von der Eigentümerin übernommen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB im Rahmen eines Durchführungsvertrages, die o. g. Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Auf die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wird verzichtet, da aufgrund der bereits weitgehend genehmigten Nutzung der Gebäude keine Änderung der bestehenden Nutzung erfolgt und somit sich die Planung nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird neben der erforderlichen Verkehrsfläche u. a. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schulungsbetrieb mit angegliederten Versandhandel festgesetzt. Darüber hinaus sind die Errichtung von

drei Wohnungen für den Eigenbedarf, die Eigentümerin und ihre Angehörigen zulässig. Als Ausgleich für den erweiterten Eingriff, wird in unmittelbarer Nachbarschaft eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Um ausreichend Stellplätze nachzuweisen, ist auf dem südwestl. gelegenen Nachbargrundstück die Anlage einer privaten Kfz-Stellplatzfläche vorgesehen.

Für das Sondergebiet wird, auf einzelne Gebäudeteile begrenzt, ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grund- und Geschosfläche ergeben sich aus dem Bauantrag, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

Ebenfalls sind die im Bauantrag angegebenen Gebäude- und Außenwandhöhen zu beachten und zwingend einzuhalten.

5. Gestaltung

Um das vorhandene Sichtmauerwerk des Altbaus der ehemaligen Molkerei aus gestalterischen Gründen zu sichern und zu erhalten, wurde eine entsprechende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Anbau (Neubau) wird eine Verkleidung mit Fliesen, Spaltriemchen und sonstigen keramischen Platten etc ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich ein glatt aufgetragener mineralischer Außenputz oder zur Gliederung der Fassade eine Verkleidung ab dem Obergeschoß mit Holz (Stulpschalung, Schindeln) oder Schiefer (Naturschiefer).

6 Grünordnung

Zur Eingriffsminimierung werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche des Sondergebietes ist als Grünfläche mit einer 30 prozentigen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen,
- geeignete Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen, Wilder Wein, Efeu etc. zu begrünen,
- alle vorhandenen Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für die

abgängigen Bäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume oder Laubbäume zu pflanzen.

Als Ausgleich für den inzwischen weitgehend vollzogenen Eingriff wird auf dem benachbarten Grundstück eine ca. 0,5ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt. Diese soll durch eine ergänzende Anpflanzung frei wachsender Hecken und des Auengehölzes entlang der Nidder aufgewertet werden.

7. Verkehr

Das Baugebiet wird über eine 4,0 m breit befestigte Stichstraße im Zuge einer vorhandenen Wegeparzelle erschlossen. Die auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehene Wendefläche ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert.

Die Anbindung an die K 141 erfolgt ausschließlich über die Wegeparzelle 55/1.

Um zukünftig das unzulässige Abstellen der Kraftfahrzeuge entlang der K 141 zu verhindern, wird ein Zufahrtsverbot und zur Absicherung die Errichtung einer Schutzleitplanke festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze werden, wie bereits genehmigt, auf einer abseits der Kreisstraße angelegten privaten Kfz-Stellplatzfläche angelegt.

Die angestrebte Erschließung soll unter kostengünstigen Ausbaugesichtspunkten erfolgen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über den Anschluß an das vorhandene Leitungssystem gewährleistet werden.

Die Abwasseraufbereitung ist durch die vorhandene Kläranlage gesichert.

Das Dach- bzw Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht bzw. in einer Zisterne für die Nutzung als Brauchwasser aufgefangen. Gegebenenfalls wird die erforderliche Einleiteerlaubnis in die Nidder beantragt.

Die Wasserversorgung ist durch den geplanten Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt gesichert.

9. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten

Für die Erschließung werden geschätzt voraussichtlich folgende Kosten entstehen, die gemäß Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

Kostenschätzung (unverbindlich) für die Herstellung der Erschließungsstraße, der Schutzplanke, des Parkplatzes und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

<u>Erschließungsstraße:</u> 315m ² à 100,00 DM = (einschließlich Unterbau ¹)	31.500,00 DM
Schutzplanke 95 lfdm à 54,00 DM =	5.130,00 DM
Parkplatz 650m ² à 65,00 DM = (Tragschicht mit wassergeb. Decke)	42.250,00 DM
Ausgleichsmaßnahmen	
Eingrünung des Baugrundstückes u. des Parkplatzes =	4.730,00 DM
Umbau der Hecke am Westrand von Flst. 62/4 =	630,00 DM
Gehölzpflanzungen entlang des Niddersaumes =	1.575,00 DM
<hr/>	
Summe netto	85.815,00 DM
Planung u. Bauleitung ca. 10%	8.581,50 DM
Summe	94.396,50 DM
16% MWST	15.103,44 DM
<hr/>	
Summe brutto	109.499,94 DM

¹ Es ist zu prüfen ob die vorh. Tragschicht ausreichend ist.

12. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Der Landschaftsplan (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Schotten/Wettenberg, November 1998

#