



## Bauleitplanung der Stadt Schotten

### Änderung des Flächennutzungsplanes

#### im Bereich „Lindenrain“ im Stt. Eschenrod

Feststellungsexemplar (10/98)

#### Erläuterungen

Zur Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist im Stadtteil Eschenrod eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lindenrain“, der die westliche Ortslage von Eschenrod überplant. Die Ausweisung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sieht primär eine Bestandssicherung und in kleinen Teilbereichen eine Rücknahme von Teilflächen vor.

#### *Bestand und Zielsetzung*

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Gesamtfläche am westlichen Ortsrand von Eschenrod als gemischte Baufläche (Bestand), Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus) und Wohnbaufläche (Bestand und Planung) dargestellt.

Das Plangebiet sowie das Planziel werden nachfolgend beschrieben.

#### Mischgebiete im Norden und Osten des Geltungsbereiches

- ⇒ Diese Erweiterungsflächen werden aufgrund der heutigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen und überplant. Neben den Wohngebäuden befinden sich zwei Handwerksbetriebe und ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof (Nutzung aufgegeben) in diesem Bereich. Geplant sind hier die Errichtung von Wohnhäusern sowie die Erweiterung eines Handwerksbetriebes.
- ⇒ Neben Wohngebäuden besteht hier ein Handwerksbetrieb, ein Getränkehandel sowie landwirtschaftliche Nebengebäude. Die Überplanung stellt primär die Bestandssicherung sowie die Möglichkeit auf geringfügige Erweiterungen dar.
- ⇒ Überplanung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebengebäuden mit Möglichkeiten auf Erweiterung und Anbau.

### Allg. Wohnbauflächen im Westen und Süden des Geltungsbereiches

- ⇒ Diese Flächen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen, hier sind nur geringfügige Änderungen der Baugrenzen bzw. grünordnerische Festsetzungen mit aufgenommen worden.
- ⇒ Drei Grundstücke kommen neu hinzu und werden über die auszubauende Feldwegparzelle erschlossen. Aufgrund der Randlage sind hier die GRZ, die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse so festgesetzt, daß eine geordnete bauliche Dimensionierung gesichert ist.
- ⇒ Einige Flächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und bei der Ausweisung des Baufensters geringfügig erweitert und der heutigen Situation angepaßt. GRZ und GFZ ändern sich nicht.

### Fläche für den Gemeinbedarf mit angrenzender Parkplatzfläche im Nordosten

- ⇒ Das Dorfgemeinschaftshaus ist bereits Bestand und wird entsprechend in der Planung dargestellt.

Im Vorfeld der Planung sind weitere Baugrundstücke für das Baugebiet diskutiert worden, primär die Flächen südlich und westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund einer landschaftsökologischen Aufnahme und Bewertung dieser Flächen beschränkt die Stadt Schotten jedoch die Siedlungsflächenausweisung auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich. Die Vielfalt der schützenswerten Biotopstrukturen nimmt nach Süden hin deutlich zu (Eichelbachaue), so daß auf die Ausweisung von Bauland in diesen Bereichen bei noch vorhandenen Alternativflächen verzichtet wird. Im Plangebiet selbst werden die bestehenden schützenswerten Strukturen, die überwiegend auf dem südlichen und westlichen Teilbereich vorkommen, zum Erhalt festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei bestehende Straßen sowie mehreren Stichwegen. Die Ver- und Entsorgung der noch nicht bebauten Bereiche ist somit gesichert.

Angestrebt wird von der Stadt die Schließung der Baulücken sowie die Abrundung der Ortslage für den örtlichen Bedarf, hierzu sollen neben der aktiven Bodenpolitik insbesondere auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beitragen. Ausgehend von den langfristigen Planungsvorstellungen der Stadt und der Entwicklung in den bereits erschlossenen Gebieten wird unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen und der Belange von Natur und Landschaftspflege eine eingeschossige Wohnbebauung in den Allg. Wohngebieten mit Möglichkeiten des Dach- und Kellerausbaus, eine zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet sowie umfangreicher Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen vorbereitet. Ziel ist außerdem die möglichst regionaltypische und behutsame Einbindung der Ortserweiterung in den Landschaftsraum, soweit dieses angesichts der topographischen Gegebenheiten erreicht werden kann.

### *Planung*

Geplant ist Ausweisung von **Wohnbauflächen (Bestand)** und **gemischte Bauflächen (Bestand)** sowie der **Fläche für den Gemeinbedarf**. Durch diese Planung werden 24 Grundstücke überplant und gesichert sowie Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. 9 Grundstücke sind noch nicht bebaut, werden aber schon im rechtskräftigen Bebauungsplan

als Bauflächen ausgewiesen. Weitere 6-8 Grundstücke werden neu für eine Bebauung ausgewiesen, zuzüglich 3-5 Baugrundstücke im Mischgebiet. Aus diesem Grund sind die Flächen in der Darstellung neu als Bestand dargestellt, da die Nutzung bereits im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches besteht.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich u.a. am angrenzenden Bestand, um somit einen charakteristischen und homogenen Ortsrand in diesem Bereich zu sichern. Eingrünungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene sind auf der südwestlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze aus Gründen des Ortsrand- und Landschaftsbildes erforderlich, um den Übergang der künftigen Bebauung in die freie Feldflur aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht harmonisch zu gestalten. Gleichzeitig stellt die hangparallele Anpflanzung von Laubbäumen entlang der südlichen Baugrundstücke eine prägende Grünstruktur im künftigen Baugebiet dar, die nicht nur die Wohnqualität im Wohngebiet selbst erhöht, sondern auch die bereits bestehende Strukturen im Bereich der Eichelbachaue ergänzen. Die Stadt Schotten hat im Bereich der Eichelbachaue Siedlungsflächen zurückgenommen, da diese aus topographischen, infrastrukturellen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht für eine Bebauung geeignet sind. Die Fläche werden für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen bereit gehalten und entsprechend dargestellt.

Die Ortsrandlage und Exposition des Plangebietes erfordern gestalterische Vorgaben bezüglich Dachform, Dachneigung sowie Teilflächenbegrünung von Flachdächern. Im Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Die unverbindliche Einteilung der Baugrundstücke im Bebauungsplan geht von Grundstücksgrößen zwischen ca. 550-1000m<sup>2</sup> aus, wobei die Richtgröße und Mehrzahl der Baugrundstücke aufgrund des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden im ländlichen Raum bei 600-700m<sup>2</sup> liegt.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Ausgleich wird durch entsprechende Maßnahmen auf Parzellen südwestlich des Geltungsbereiches und auf externen Flächen, die im räumlichen Zusammenhang stehen, vorgenommen. Diese Flächen werden mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland sowie strukturreiche Bachparzelle angelegt und gepflegt. Da keine gravierende Nutzungsänderung auf diesen Flächen gegenüber der heutigen Darstellung vorgenommen wird, entfällt die zusätzliche Darstellung im Rahmen der FNP-Änderung.

### *Immissionsschutz*

Die im Mischgebiet ansässigen Handwerksbetriebe setzen sich aus einem Getränkehandel, der an der Landesstraße liegt, zwei kleinen Schreinereien sowie einem Installateur zusammen (alle im Bereich der Lindenstraße Flst.132). Wohnnutzung und Betrieb sind in einem Gebäude untergebracht. Die Gewerbebetriebe sind in einem Mischgebiet zulässig, da sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die landwirtschaftlichen Gebäude im Plangebiet sind fast ausschließlich Scheunen und ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof. Betriebe mit intensiver Tierhaltung befinden sich nicht im Plangebiet.

### Nachrichtliche Übernahmen

#### *Hinweis Deutsche Telekom*

*Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Eschborn, Bezirksbüro Zugangsnetze, Frankfurter Landstraße 155, 61231 Bad Nauheim, Telefon: (06032)91-99-25, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.*

#### *Hinweis OVAG*

*In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV- und 0,4 kV-Kabel verlegt (siehe Plankarte Bebauungsplan). Für die Stadt Schotten gilt es bei evtl. notwendigen werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der Kabeltrassen die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, daß diese sich -um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Betriebsbezirk in Nidda -Tel. 06043(9810)- in Verbindung zusetzen.*

*Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie ist der Bau einer Transformatorenstation erforderlich. Es wird hierfür eine Fläche von 4,00m Breite x 5,50m Tiefe mit einem Kanalanschluß an der rechten vorderen Grundstücksseite benötigt. (siehe Plankarte Bebauungsplan).*

*Außerdem wird darauf hingewiesen, daß in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die Kabeltrassen- auch wenn diese außerhalb am Rande des Planungsbereiches liegen,- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.*

#### *Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege:*

*Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Amt zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.*

#### *Hinweis Kreisausschuß - Gesundheitsamt/ Untere Wasserbehörde*

*Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der OVAG (Gewinnungsgebiet Kohden, Rainrod, Orbes). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.*

Verfahrensstand: Feststellungsexemplar 10/98

Schotten und Linden, Oktober 1998

Bearbeiter: Dipl. Geograph Mathias Wolf SRL

Planungsbüro  
Dipl. - Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

