

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadtplaner, Städtebauarchitekt

Dipl.-Ing. Joachim Bellach
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Forsthausstraße 5
35435 Wettenberg

Tel. : 06406 / 6655
Fax. : 06406 / 906771

Wettenberg, den 19.11.1998

Bauleitplanung der Stadt Schotten Stadtteil Rainrod

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Eisenköppl" und Erläuterung zur
Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes	3
Übersichtskarte zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Eisenköppel" und Änderung des Flächenutzungsplanes	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.....	5
6. Grünordnung.....	5
7. Verkehr.....	6
8. Ver- und Entsorgung.....	6
9. Altlasten	7
10. Bodenordnung.....	7
11. Kosten.....	7
12. Anlagen.....	7

1. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes

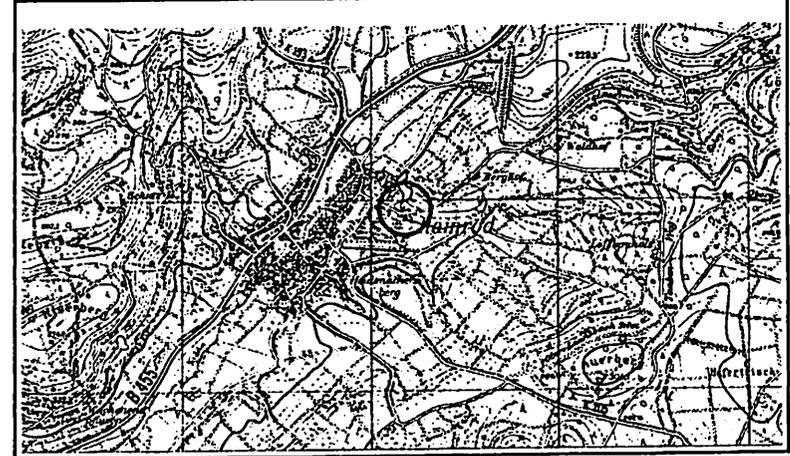
Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Rainrod am Rande des Wohnbaugebietes "An der Weisbach".

Es wird westlich und südlich begrenzt von den Erschließungstraßen "Zum Stausee", östlich schließt sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche und nördlich ein ehemaliges Steinbruchgelände an, das heute als Freizeitgrundstück genutzt wird.

Fast das gesamte Plangebiet diente als Abraumhalde des ehemaligen Steinbruchbetriebes, der Großteil der Fläche wird heute als Pferdeweide genutzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4420 m².

Übersichtskarte zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Eisenköppel" und Änderung des Flächenutzungsplanes



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

Der geltende Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen (RROP) aus dem Jahr 1995 weist – trotz des rechtskräftigen Bebauungsplan - für den geplanten Geltungsbereich "Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege" aus. Diese Flächen können grundsätzlich zur Deckung des Eigenbedarfs am Rande der Ortslage für Siedlungszwecke bis zu 5 ha in Anspruch genommen werden.¹

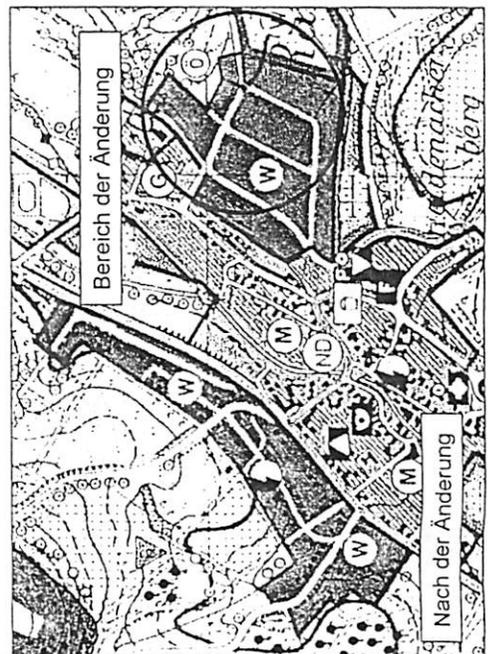
¹ siehe RROP, Juni 1995

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt teilweise Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Eisenköpfe" setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet fest.

Um eine Übereinstimmung zwischen den geplanten Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes und der Darstellung im Flächennutzungsplan zu erreichen, wird dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Am Eisenköpfe"



3. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Eisenköpfe" soll die Erschließung des Baugebietes erleichtern. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen soll sich stärker an den tatsächlichen Verhältnissen (Topographie) orientieren. Zu diesem Zweck sollen u. a. Baurecht für einen Privatweg über die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hergestellt, das bestehende Baufeld in einzelne Baufelder aufgelöst und nach Osten verschoben werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden neben den Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet, zur Sicherung der privaten Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitanlagen, geringfügig im Böschungsbereich öffentliche Verkehrsfläche und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es ist ausschließlich eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschosflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 begrenzt. Somit können auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600m² insgesamt 240m² Geschosfläche geschaffen werden. Die zulässige Dachneigung soll zwischen 28° und 45° betragen.

5. Gestaltung

Die talseitige Außenwandhöhe darf aufgrund der exponierten Lage und als Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 4,0m nicht überschreiten. Ebenfalls sind aus gestalterischer Sicht unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes und der umgebenden Bebauung für die Dacheindeckung nur dunkle Farbtöne zulässig.

6. Grünordnung

Zur Eingriffsminimierung dienen folgende Maßnahmen und Festsetzungen:

- Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes 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.
- Der vorhandene Grünbestand im Bereich der Böschungflächen wird durch die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.
- Die geplante rückwärtige Erschließung hilft, die erhaltenswerte Vegetation der Straßenböschung zu schonen.
- Auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll am Ort zurückgehalten werden.
- Beschränkung der Baukörper auf ein Vollgeschoß.

Als Ausgleich für die Verschiebung der Bauflächen nach Osten wird der Westteil des ursprünglichen Allgemeinen Wohngebietes in ein private Grünfläche verwandelt.

Die Summe der o. g. Maßnahmen sind dazu geeignet, die ungünstigen Wirkungen der zusätzlich ermöglichten Eingriffe vollständig zu kompensieren.

7. Verkehr

Das Baugebiet wird über einen 5,0 m breiten wasserdurchlässig befestigten Privatweg erschlossen. Die Sicherstellung erfolgt über die Ausweisung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsgrecht zu belastende Fläche. Die Anbindung an die Straße "Zum Stausee" erfolgt am östlichen Gebietsrand.

Die Anlage eines Wendehammers ist aufgrund des voraussichtlich reinen Pkw-Verkehrs und der geringen Länge des Privatweges nicht erforderlich. Zusätzlich wird ein 3,0 m breiter privater Fußweg bis zum westlichen Rand des Plangebietes angelegt, der gleichzeitig die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen kann.

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.

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

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen, Straße, Beleuchtung, Ver- und Entsorgungsleitungen fallen nicht an.

12. Anlagen

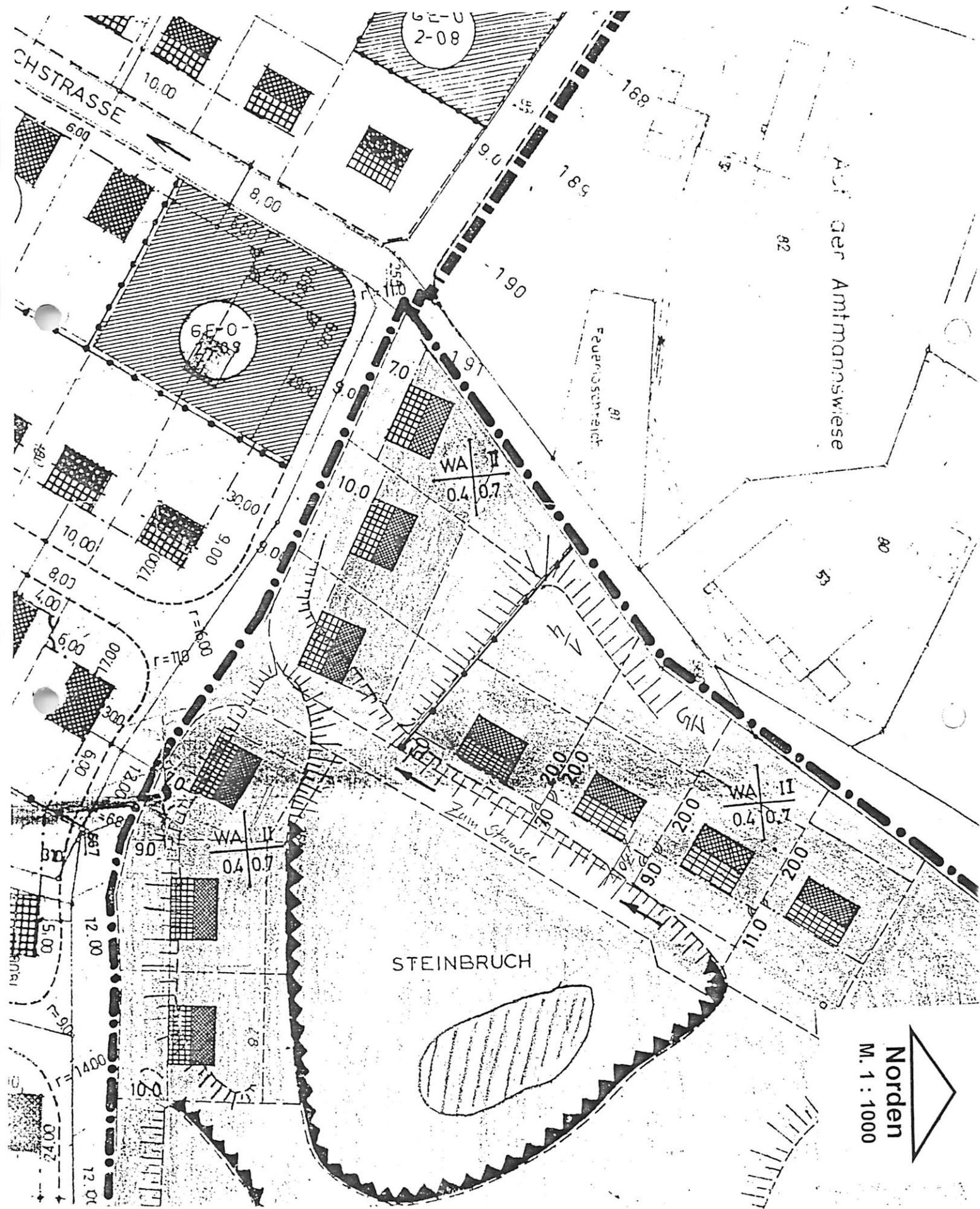
Der Landschaftsplan (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Ausschnitt zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Eisenköppl"

Schotten/Wettenberg, Dezember 1998

BAULEITPLANUNG DER STADT SCHOTTEN, STADTTEIL RAINROD

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Eisenköppl"
M. 1 : 1000



Norden
M. 1 : 1000