

Gemeinde Einhausen

"Bebauungsplan Nr. 27, Die Wilbers"



Begründung

Bearbeitung: **planungsgruppe-dxf**



Dipl.-Ing. (FH) Achim Diehl
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Feuchter

Waldstrasse 19
64683 Einhausen
Fon 06251 7 80 800
Fax 06251 7 80 800
E-Mail dxfgmx.de

Bearbeitungsstand: Oktober 2004

INHALTSVERZEICHNISS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Ziele und Zweck der Planung | 2 |
| 1.1 | Beschlusslage | 2 |
| 1.2 | Workshop April 2004 | 2 |
| 1.3 | Ergebnis – Grundlagenermittlung – Flächenbedarf | 2 |
| 2. | Lage und Größe des Planungsgebietes | 2 |
| 3. | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 3.1 | Regionalplanung Südhessen | 3 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 3.3 | Landschaftsplanung | 4 |
| 3.4 | Lage in der Landschaft | 4 |
| 3.5 | Bestandsbeschreibung und Bewertung · Vegetation | 4 |
| 3.6 | Beschreibung und Bewertung der Eingriffe | 4 |
| 3.7 | Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen | 4 |
| 3.8 | Ausgleichsbilanzierung | 4 |
| 3.9 | Boden | 5 |
| 3.10 | Wasser | 5 |
| 4. | Bestand / Ausgangssituation | 5 |
| 4.1 | Flächennutzung | 5 |
| 4.2 | Geologie | 5 |
| 4.3 | Verkehr | 6 |
| 4.4 | Fußwege | 6 |
| 5. | Erschließung | 6 |
| 5.1 | Allgemeine | 6 |
| 5.2 | Innere Erschließung | 7 |
| 5.3 | Fuß- und Radwegeverbindungen | 7 |
| 5.4 | Landwirtschaftlicher Verkehr | 7 |
| 6. | Nutzung | 8 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.3 | Besondere städtebauliche Ziele | 8 |
| 6.4 | Anreize zur Bauweise | 9 |
| 6.5 | Ökologischen Bauen | 9 |
| 6.6 | Energiekonzept | 9 |
| 6.7 | Gestalterische Festsetzungen | 9 |
| 7. | Grünkonzept | 10 |
| 8. | Sonstige Rahmenbedingungen | 10 |
| 8.1 | Bodendenkmäler | 10 |
| 8.2 | Altlasten | 10 |
| 9. | Städtebauliche Vorkalkulation | 10 |
| 10. | Flächenbilanz | 11 |
| 10.1 | Flächenbilanzierung | 11 |
| 10.2 | Planungsstatistik | 11 |
| 11. | Quellen | 12 |

1. Ziele und Zweck der Planung

1.1 Beschlusslage

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung beschlossen, die Planung des Baugebietes „Wilbers“ fortzusetzen.

Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2003 in der Gemeindevertretung gefasst.

1.2 Workshop April 2004

Um den Entscheidungsprozess für die von der Gemeinde beschlossene Entwicklung des Gebietes „Wilbers“ als Baugebiet auf eine breite Basis zu bringen, werden die Planer gemeinsam mit den Initiatoren der Gemeinde einen Informationstag und Workshop veranstalten, welcher in der 3. Woche nach Offenlegung, in der 17.KW, stattfinden soll.

Teilnehmen können interessierte Bürger und Vertreter der Einhäuser Körperschaften.

Die Ergebnisse des Workshops sollen in den Bereichen Baustruktur, nachhaltige Siedlungsplanung, Verkehr und Freiflächen in die Planung mit einbezogen werden.

Es soll eine zukunftsweisende Bebauung entstehen, die Individualität zulässt.
Die Ausrichtung der Gebäude soll die Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen.

1.3 Ergebnis · Grundlagenermittlung · Flächenbedarf

Aufbauend auf Vorgesprächen mit Gemeinde und Vermarkter ist man zum Entschluss gekommen, den Schwerpunkt auf Einfamilienhäuser und Kettenhäuser zu legen. Dieses Bebauungskonzept gliedert sich städtebaulich zum Bestand.

Die Vermarktungschance der Grundstücke steigt, da die überregionale Beurteilung der Bergstrasse als Siedlungsgebiet positiv ausfällt und die Nachfrage nach dieser Form der Bebauung trotz der momentan schwachen Konjunkturlage steigt.

Im Ergebnis hat die Gemeinde Einhausen ein Bebauungskonzept zur Umsetzung empfohlen, welches nun als Basis für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu sehen ist.

Mit dem Bebauungskonzept sind zahlreiche Planinhalte zur Anordnung von Nutzungen und Haustypen, zur Erschließung, zur Grünordnung, zu ökologischen Gesichtspunkten usw. verknüpft, die im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan detailliert ausgeführt werden.

Diese Überlegungen sind Beschlusslage.

Bei notwendigen Modifikationen des Konzeptes wird entsprechend Gewicht auf eine sorgfältige Darstellung abweichender Planentscheidungen gelegt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Einhausen. Es handelt sich dabei um Ackerland, das im Norden nach dem Flächennutzungsplan von Ackerland und einer ehemaligen Abfalldeponie begrenzt wird.

Im Süden gliedert sich das Baugebiet an die Almenstraße, dessen Bestand hauptsächlich „Wohnen“ als Nutzung erfährt. Den Grundstückseigentümern wird seitens der Gemeinde Einhausen die Möglichkeit eingeräumt, einen ca. 4 Meter breiten Streifen zum neuen Baugebiet „Wilbers“ hin zu erwerben, um dadurch voll nutzbare und eigenständig erschlossene Baugrundstücke zu erhalten.

Die Ostgrenze des Gebietes wird vom Friedhof Nord begrenzt, die Westgrenze wird von Ackerland begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt circa 3,6 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung Südhessen

Nach dem Regionalplan ist Einhausen „Kleinzentrum“, also Standort, in dem die überörtliche Grundversorgung gesichert werden soll.

RP
2.2.4 – 3 „Einrichtungen zur Deckung des haushaltsnahen, täglichen Grundbedarfs und der familienbezogenen Infrastruktur sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.“

RP
2.2.4 – 4 Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, sollen Kleinzentren sich grundsätzlich auf die Eigenentwicklung konzentrieren.

RP
2.2.4 – 5 Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die zentralen Ortsteile der Kleinzentren im ÖPNV erreichbar und mit den zugehörigen Unterzentren verknüpft sind.
Das Plangebiet „Wilbers“ stuft man als ländlichen Siedlungstyp ein, so ist hier ein Dichtewert von 25 – 40 WE/ ha ausgewiesen. Diese Dichte wird nur erreicht, wenn die Wohngebietsplanung die Durchmischung mit Formen verdichteten Wohnen vorsieht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Bereich im Osten ist „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und sonstige öffentliche und privater Grünanlage“.

Ein angrenzendes Grundstück im Norden ist als Fläche für Abfallentsorgung gekennzeichnet. Dieses Grundstück wird lediglich im Bereich der Haupterschließung teilweise mit Verkehrsanlagen überbaut. Ein Bodengutachten wird für diesen Bereich befürwortet.

Bildauszug aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Landschaftsplanung

Gezielt auf das Baugebiet „Wilbers“ wird eine Vorstufe zum GOP-Plan erarbeitet, der den Teil Bestandserfassung / Bewertung beinhalten wird.

3.4 Lage in der Landschaft

Entsprechend der Abgrenzungen vom Gebietsentwicklungs- und Flächennutzungsplan wird das Gebiet nicht dauerhaft die Grenze zur freien, landwirtschaftlich genutzten Fläche bilden.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.5 Bestandsbeschreibung und Bewertung · Vegetation

Da die neu zu bebauende Fläche in Gänze landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich darauf keine natürliche dauerhafte Vegetation.

Im nördlichen Bereich der ehemaligen Abfalldeponie wird ein Teilstück als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Dieses Teilstück wird nicht bebaut. Es grenzt zur HAUPTERSCHLIEßUNG.

3.6 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Erschließungsanlagen

Die verkehrsmäßige HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt über das Gewerbegebiet Nord und den Verteilungskreislauf.

Diese Anbindung dient einer zukunftsorientierten Ortskernentlastung.

3.7 Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Festsetzungen

Neben der Festsetzung, Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen und Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster) herzustellen, müssen die Gärten nach Festsetzung im Bebauungsplan naturnah mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Geeignete Arten und die erforderliche Mindestgrößen sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Die öffentlichen Grünflächen bilden ein städtebauliches Gesamtkonzept.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG und Teile der örtlichen Strassen und Wege erhalten ein Begleitgrün aus heimischen Laubbäumen.

(Festsetzung im Bebauungsplan)

3.8 Ausgleichsbilanzierung

1.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wilbers“ wird zur Ausgleichsbilanzierung des neuen Bebauungsgebietes der vorhandene Bestand als Flächenbilanz erfasst und mit einem Punktesystem bewertet. (Wertliste nach Nutzungstypen; Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995, GVBl I S. 120)

Die erwartete Ausgleichsfläche, die zur Ausgleichsbilanzierung des neuen Baugebietes „Wilbers“ herangezogen wird, soll im Flurstück 313 (Waldrand Rodstücker Wald) nachgewiesen werden.

2.) Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilbers“ wird der Zustand der neu vorhandenen Grünflächen nach dem o. a. Punktesystem bewertet und in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

3.) Gesamtbilanz

Die Werte werden auf der Grundlage der oben angegebenen Arbeitshilfe errechnet. Die Grundwerte für die öffentlichen Grünflächen werden durch das Platzangebot für Hecken und Bäume erhöht.

Eingriffe in Natur und Landschaft können im Bebauungsplan nicht vollständig ausgeglichen werden und werden deshalb in einer Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Mit der Umnutzung einer bisherigen Ackerfläche in ein Wohngebiet wird die zu erwartende Ausgleichsfläche gem. Absprache mit dem RP – Darmstadt und der Gemeinde Einhausen im Flurstück 313 (Waldrand Rodstücker Wald) nachgewiesen.

3.9 Boden

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung (Festsetzung GRZ 0,4) und die überwiegende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, wird dem Schutzgut Boden im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

3.10 Wasser

Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers teilweise möglich ist, soll eine Regenwassernutzung im Baugebiet durchgeführt werden. Mit dieser Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird eine Entlastung der Trinkwasserreserven erreicht.

Fuß- und Radwege, sowie Stellplätze werden in wassergebundener Bauweise ausgeführt, der Regenwasserabfluss wird dadurch gemindert.

4. Bestand / Ausgangssituation

4.1 Flächennutzung

Das Planungsgebiet wird zum Teil ackerbaulich bzw. als Koppelfläche genutzt. Teilflächen liegen aufgrund von Nutzungsaufgabe brach. Die Flächen sind lose mit einem Halbstammbestand bewachsen und teilweise wegen eines schon lange fehlenden Schnittes stark verbuscht.

4.2 Geologie

Die überplante Fläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Anhand vorliegender Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei neuen Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen eine kleinräumige detaillierte Untersuchung in Form eines hydrogeologischen Gutachtens unerlässlich wird und damit im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

4.3 Verkehr

Durch die Lage am nördlichen Rand von Einhausen kann das Gebiet „Wilbers“ an den neuen Kreisel „Industriegebiet Nord“ angeschlossen werden.

Diese Hauptanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz soll maßgeblich zur Entlastung des Ortskerns bzw. speziell der Entlastung der angrenzenden Almenstrasse und der angrenzenden Almenstrasse beitragen.

4.4 Fußwege

Naheliegender ist es, mit der Entwicklung des neuen Baugebietes ein Wegesystem für Fußgänger vom Ortskern über das angrenzende Planungsgebiet zum Jägersburger Wald vorzusehen.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Das Erschließungssystem hat im wesentlichen vier Komponenten:

- Die äußere Gebietserschließung, die allein durch die neue Anbindung über den Nordkreisel übernommen wird.
- Eine Nord – Süd – Verbindung, die das Gebiet mit Ortskern und dem Kreisel verbindet.
- Eine Ringerschließung, welche die Fläche westlich dieser Achse erschließt
- Die Feinerschließung der Bauflächen innerhalb des Ringes.

Die weitere Durcharbeitung im Rahmen der Bauleitplanung wird dieses System in verschiedener Hinsicht weiter entwickeln und modifizieren. Wesentlicher Gesichtspunkt der Modifikation wird das Bemühen, die Erschließungsflächen insgesamt sparsam anzulegen.

Dies ist allgemein im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu begründen und soll letztlich zu einer sparsamen Lösung führen.

Insgesamt steht das Ziel der Entwicklung einer verkehrsberuhigten Wohnumfeld-Situation mit Aufenthaltsqualitäten im Vordergrund.

Die Planung legt Wert darauf, dass der öffentliche Raum Anteile nicht funktionalisierter Fläche eine gewisse Aufenthaltsqualität erhält und eine ansprechende Begrünung ermöglicht wird.

Im Bezug auf die Querschnittsgestaltung gibt es im Bebauungsplan eine klare Hierarchie. Die Nord – Süd – Strasse ist so dimensioniert, dass sich auch im Bezug auf die begleitenden Grünstreifen, Parkplätze und Baumpflanzungen eine großzügige Situation ergibt.

Auch die Ringerschließung bietet genügend Platz für die Baumpflanzungen.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung hat im wesentlichen die Aufgabe, die Bildung von ca. 25 – 36 m tiefen Grundstücken zu ermöglichen.

Diese Grundstückstiefe ist für alle erdenklichen Formen des Wohnungsbaus, vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum Ketten- oder Reihenhaus geeignet.

Im Rahmen dieser Grundüberlegung bieten sich aufgrund der Größe des „Wilbers“ zahlreiche Variations- und Vernetzungsvarianten.

Es entstehen Grundstücke mit vielseitiger Aufteilungsmöglichkeit in unterschiedlichen Größen, um auf unterschiedliche Wünsche eingehen zu können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zwei Zielen verpflichtet:

- Eine weitgehende Verkehrsberuhigung durch Entzerrung des Anwohnerverkehrs (Erschließung über Kreisel Nord) und kurze Zufahrtswege.
- Eine gewisse Priorität für Ost – West Strassen, die eine Südorientierung der Gebäude und somit die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie fördern.
Im Gegensatz zu einer Ausrichtung der Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung, kann das Gebiet flächensparend erschlossen werden.

Sehen muss man, dass diese Prioritätensetzung auch Einengungen bei der Grundrissgestaltung beinhaltet, einen Anteil von Grundstücken und Häusern, deren Erschließung von Süden durch die Gartenzone erfolgt.

Dies ist für freistehende Häuser und Kettenhäuser kein Problem (seitliche Lage des Eingangs, Koppelung mit Garage/ Stellplatz).

So wird sich von vornherein eine Durchmischung des Bebauungsgebietes mit unterschiedlichen Haustypen einstellen.

Stellplätze sind generell im Rahmen des Bauantrages für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen.

Abweichend davon, sieht der Entwurf zum Bebauungsplan „Wilbers“ keine Sammelgaragen- oder Sammelstellplatzlösungen vor. Solche Vorgaben würden Festlegungen auf eine Form der Bebauung bedeuten und hätte Konsequenzen für die vorgesehenen Durchmischung von Bauformen.

5.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Festlegung von Wegeverbindungen, die lediglich von Fußgängern und Radfahrern zu benutzen sind, betrifft die westlichen Randbereiche des Bebauungsgebietes und schafft eine Durchlässigkeit zum benachbarten Gebiet um eine fußläufige Verbindung zu dem dort gelegenen Kinderspielplatz zu gewährleisten.

5.4. Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Verkehrsbeziehungen zu den Flächen nördlich des Planungsgebietes sind durch den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges grundsätzlich im bisherigen Umfang möglich.

Inwieweit die Verbindung durch das Plangebiet zu den westlich gelegenen Flächen betroffen ist, lässt sich derzeit nicht sagen.

6. Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung und lässt genügend Spielraum für Einrichtungen für den Gemeindebedarf, soziale Dienste oder auch Wohnungen für bestimmte Gruppen wie Altenwohnungen. Diese und zugehörige Einrichtungen sind in diesem Gebietstyp zulässig.

Im weiteren werden zwei wesentliche Vorkehrungen zur Sicherung der Rahmenbedingungen für das Wohnen getroffen:

Die gem. § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betrieb des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um die städtebaulichen Ziele der Wohnnutzung zu sichern.

6.2 Maß der bauliche Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Im gesamten Teil des Plangebietes ist die Zahl der Vollgeschosse mit „II“ festgesetzt. Hier soll eine im landläufigen Sinne „normale“ vielfältige Wohnbebauung entstehen.

GRZ/ GFZ

Im Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich der Bebauungsplan an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Festgesetzt wird also durchgehend eine GRZ von 0,4. Die Möglichkeit diesen Wert gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% mit Garagen usw. zu überschreiten, wird nicht ausgeschlossen. Dabei soll die sinnvolle Nutzung besonders in Bereichen verdichteter Bebauung mit kleinen Grundstücken erleichtert werden.

Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich im Bereich bei zwei Vollgeschossen durch Multiplikation ein Wert von 0,8.

Dieser liegt im Rahmen des heute für Wohngebiete üblichen, ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und erlaubt es die für das Gebiet durch die Regionalplanung vorgegebenen Dichtewerte einzuhalten.

6.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist „offene Bauweise“ im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. So wird zunächst einmal eine sehr große Vielfalt der Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbebauungen offen gehalten.

Da der Begriff „offene Bauweise“ mit den nach BauNVO möglichen bis zu 50 m langen Baukörpern einen sehr großen Rahmen der baulichen Möglichkeiten bietet, erfolgen im Plangebiet weitere Präzisierungen zur Bauweise.

Die einzelnen Bereiche des Planungsgebietes werden planungsrechtlich so gefasst, dass dort Einzel- oder Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Es erfolgt hier eine Präzisierung im Hinblick auf die maximale Längenentwicklung von Baukörpern.

6.4 Besondere städtebauliche Ziele

Mit der Entwicklung des „Wilbers“ verbinden sich zahlreiche sehr anspruchsvolle Ziele zu zeitgemäßen und ökologischen Bauformen.

Explizit auftauchende Stichworte:

- Sparsamer Energieverbrauch, energiesparende Bauweisen, Solarnutzung
- Getrennte Ableitung von Regenwasser, Regenwassernutzung und Grauwassernutzung für Toilettenspülung etc.
- Minimale Versiegelung der Oberflächen

Für alle diese Überlegungen gibt es mittlerweile zahlreiche Lösungsansätze und gebaute Beispiele.

Letztendlich sind die Anforderungen, die sich aus dem Katalog des städtebaulich begründeten Festsetzungsmöglichkeiten des §9 Bau-GB (Baugesetzbuch) ergeben, sehr hoch.

6.5 Anreize zum ökologischen Bauen

Der Bebauungsplan ist ökologischen Zielen verpflichtet und schöpft entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten auf:

- Empfehlung einer Ost – West –Ausrichtung der längsten Gebäudeachse für geneigte Bereiche der maximal 2 -geschossigen Bebauung (also die für Solaranlagen sinnvolle Vorgabe zur Firstrichtung)
- Begrünungsfestsetzung
- Schaffung von Möglichkeiten, um Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Diese Überlegungen werden z.T. an anderer Stelle der Begründung noch vertieft und sicher werden im weiteren Planungsprozess noch Arbeitsergebnisse von Fachbüros planungsrechtlich Umsetzung finden.

6.6 Energiekonzept

Ein Energiekonzept, aus dem sich planerische Vorgaben für das Baugebiet ableiten und städtebaulich begründen ließen, gibt es für Einhausen oder Teile der Gemeinde nicht.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Der Festsetzungsapparat sieht ansonsten die üblichen Regelungen vor zu:

- Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Angabe zur Traufhöhe)
- Dacheindeckung und Dachneigung
- Begrünung von Außenwänden und Dächern
- Einfriedungen

Einfriedungen: Hier wird auf die Gestaltungssatzung für Einfriedungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Einhausen hingewiesen

Angestrebt wird mit den betreffenden Festsetzungen insgesamt eine harmonische städtebauliche Entwicklung, die der Örtlichkeit und der nach Süden exponierten Lage des Baugebiets entspricht.

7. Grünkonzept

Die Planung zielt auf eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes ab, auch im öffentlichen Straßenraum.

Größere Flächen zur Aufwertung von Grünflächen werden in näherem Umfeld, z.B. am Rande des Rodstücker Waldes mit in die Ausgleichsbilanzierungen aufgenommen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Die Sicherung einer Grünzone mit Spielmöglichkeiten
- Eine großzügige Bepflanzung im Rahmen der Lärmschutzmaßnahme am östlichen Gebietsrand
- Die Festsetzungen von Straßenbäumen und Baumpflanzungen auf Plätzen
- Die textlich festgesetzte Mindestbegrünung der privaten Grundstücke

Diese Maßnahmen werden im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.

8.0 Sonstige Rahmenbedingungen

8.1 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmäler ist nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

8.2 Altlasten

Das Vorhandensein von Altlasten ist im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

9.0 Städtebauliche Vorkalkulation

Die Kosten für die Erschließung, die Entwässerung und den Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Ermittlungen durch Fachbüros im Rahmen des Planverfahrens mit in die Begründung aufgenommen.

10. Flächenbilanz

10.1 Flächenbilanzierung

| | | |
|--|------------------|--------------|
| ● Öffentliche Verkehrs- und Wegefläche incl. Strassenbegleit. | 8.120 qm | 22,2 % |
| ● Öffentliche Grünflächen, Lärmschutz/ Spielplatz incl. der integrierten Wege | 800 qm | 2,2 % |
| ● Baugrundstücke ca. | 27.640 qm | 75,6 % |
| Gesamtfläche Baugebiet | 36.560 qm | 100 % |

10.2 Planungsstatistik

Die folgende Planungsstatistik basiert auf einem Bebauungsbeispiel, das den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen wird. Die planungsrechtliche, zulässige Bandbreite wird damit nur grob erfasst.

Der Bebauungsplan „Wilbers“ wird die Möglichkeit einer nachfrageorientierten Grundstückseinteilung bieten.

Die Planungsstatistik hat insofern lediglich die Aufgabe, die mit dem Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten zu verdeutlichen.

| | | |
|--|-----------|-------|
| Gesamtfläche der bebaubaren Baugrundstücke | 27.640 qm | 100 % |
|--|-----------|-------|

Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Baugebiet mit zwei Vollgeschossen

| | | |
|--|-----------|------|
| ● Reihenhäuser (Der Anteile an Reihenhäusern soll 20 % am Gesamtflächenanteil nicht übersteigen) | 5.528 qm | 20 % |
| ● Doppelhäuser/ Kettenhäuser | 8.292 qm | 30 % |
| ● Freistehende/ Einfamilienhäuser | 13.820 qm | 50 % |

Vorläufige Dichteberechnung

Rechnet man für Reihenhäuser, Kettenhäuser und Freistehende Einfamilienhäuser 1,5 WE, erhält man im Planungsgebiet insgesamt 97,5 Wohneinheiten (WE)

Es ergibt sich damit ein Dichtewert von 27,5 WE/ ha.

Rechnet man mit drei Bewohnern/ Wohnung, so wird das neue Baugebiet ein Bevölkerungszuwachs von ca. 290 Personen bedeuten.

11. Quellen

Im Rahmen der Planungsarbeit wurden u.a. folgende Quellen -in chronologischer Reihenfolge- benutzt:
 Regionalplan Südhessen
 Genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 14. November 2000
 Bekanntgemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt im Staatsanzeiger 6/ 2001

