

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Die Grundschule Rödersheim-Gronau liegt am südlichen Ende der Schäfergasse. Da der Schulbus, der den Schulbereich täglich anfährt, an dieser Stelle keine Wendemöglichkeit hat, kommt es zeitweilig zu erheblichen Gefährdungen der Schüler. Die Gemeinde ist daher gehalten, für den Bus eine Wendemöglichkeit im Bereich der Schule vorzusehen und in einem Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Ein Wendeplatz in der vorgeschriebenen Größe führt zu einem erheblichen Eingriff in die Grundstücke östlich der Schäfergasse, da eine entsprechende Platzfläche auf dem Schulgrundstück selbst nicht zur Verfügung steht. Um die Flächenabgabe für die Eigentümer durch eine Aufwertung der Restgrundstücke auszugleichen, sollen die bisher als Acker genutzten Flächen zu Bauplätzen umgewandelt werden. Betroffen hiervon sind die Grundstücksteile mit einer Tiefe von ca. 55 m, gemessen ab der Ostgrenze des Hochdorfer Weges. Im Vorgriff auf diese Überlegungen wurde zwischenzeitlich ein Grundstück bebaut.

Um für diese städtebaulichen Zielsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat von Rödersheim-Gronau die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen. Dabei wird gemäß Beschluß des Ortsgemeinderates vom 12.7.1993 aufgrund des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung das Verfahren nach dem "Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland" vom 22.4.1993 und gemäß §2 Abs.3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 das weitere Bebauungsplanverfahren terminlich abgekürzt durchgeführt.

#### 1.2 Lage und Größe

Das Baugebiet umfaßt 8 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 1,2 ha. Davon sind die westlich gelegenen Teilflächen mit einer Größe von zus. rd. 0,45 ha für die Bebauung vorgesehen. Die Restfläche verbleibt weiterhin in der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Plangebiet liegt gegenüber der Schule auf der Ostseite der Schäfergasse und bildet an dieser Stelle zunächst den Abschluß der baulichen Entwicklung.

#### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zusätzlich zu dem in letzter Zeit gebauten Wohnhaus werden 5 Grundstücke für weitere Neubauten vorgesehen. Festgesetzt wird eine maximal 1-geschosige Bebauung, wobei allerdings ein Kniestock und die festgesetzte Dachneigung von 30°-45° einen Ausbau des Dachraumes als Wohnung oder als zusätzliche Wohnräume ermöglichen. Eine höhere Bebauung bietet sich an dieser Stelle der Gemeinde nicht an, da die Neubauten langfristig den südlichen Ortsrand bilden werden und die Höhe und Ausbildung der Gebäude einen gestalterisch guten Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ergeben müssen.

Der Ausschluß der in § 4 Abs.3 BauNVO angeführten, nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen, die u.a. in der nur geringen Größe des Baugebietes liegen, die flächenintensive Nutzungen verbietet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen können bei der Lage des Gebietes gegenüber der Schule zu Störungen führen, die von vorneherein vermieden werden sollen.

#### 1.4 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die südliche Weiterführung und den Ausbau der Schäfergasse. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird hierbei der Bau eines Wendeplatzes für den Schulbus am Ende der Ausbaustrecke vorgesehen. Er muß einen Durchmesser von 25 m und soll aus gestalterischen Gründen eine begrünte Mitte erhalten. Vom Wendeplatz zweigen in südlicher Richtung der vorhandene Hochdorfer Weg als Wirtschaftsweg und nach Osten eine 5,5 m breite, befahrbare Wegfläche für die Erschließung von zunächst 2 Grundstücken und zur evtl. späteren Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke ab.

Der Wirtschaftsweg im Osten der Baugrundstücke dient als Wendeweg und als "Puffer" zwischen den Ackerflächen und Baugrundstücken. Er soll als Grasweg angelegt werden.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an die in der Schäfergasse vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

#### 1.6 Grünordnung

##### 1.6.1 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche, die derzeit mit einem Wohngebäude und zugehörigem Garten bestanden ist. Die restliche Fläche ist ackerbaulich, ein Teil einer Parzelle als Grabeland genutzt. Erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände sind bis auf einen Walnußbaum nicht vorhanden.

Als Bodenart steht ein sandiger Lehmboden guter Fruchtbarkeit an. Der aus Löß entstandene Bodentyp ist Parabraunerde mit hoher Ertragskraft. Wärme-klimatisch ist das Gebiet durch hohe Sonnenscheindauer und geringe Niederschlagsneigung gekennzeichnet. Der Löß mit einer hohen Wasserkapazität zählt zu den ertragsreichsten, auch für eine Gartennutzung wertvollen Böden und bildet u.a. die Voraussetzung für wertvolle Pflanzengesellschaften auf vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Standorten. Die potentielle natürliche Vegetation ist der Eichen-Hainbuchenwald. Aufgrund der guten Naturausstattung ist die Landschaft der Lößplatte nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzt.

##### 1.6.2 Ziele der Grünordnung

Ziele der Grünordnungsplanung sind die Integration rahmender, standortheimischer Pflanzungen in den Bebauungsplan zur Ortsrandgestaltung und zur ökologischen Anreicherung sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße. Ebenso sollen auf den privaten

Grundstücken Baumpflanzungen erfolgen, wobei wahlweise standortheimische Laubbäume (Hausbaum) oder Obsthochstämme gepflanzt werden können. Zur Gestaltung des Ortsbildes sind auch die Vorgärten vegetationsbestimmt anzulegen, wobei befestigte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zugleich dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes und der Minderung eventuell erforderlicher Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle der Gemeinde.

### 1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen der Erschließungsflächen

Wie aus den Tabellen 1 u. 2, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der Erschließungsfläche vergleichend vor und nach Bebauung vorgenommen wurde, hervorgeht, kann der erforderliche ökologische Ausgleich nicht allein durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes erreicht werden. Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 275 Punkte. Durch die geplante bauliche Nutzung werden die absoluten Wertpunkte auf 188 Punkte vermindert. Die Differenz beträgt  $275 - 188 = 87$ .

Tabelle 1 Ökologische Wertigkeit der Erschließungsflächen vor der Bebauung

Art der Flächennutzung in m <sup>2</sup> (F)	Anteil an der Gesamtfläche in % (A)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (FxS)
Acker 831	97	0,3	249
Grabe-/Gartenland 52	3,87	0,5	26
Asphalt 458	34,16	0,0	0,0
Gesamtfläche 1.341	100		275

Tabelle 2 Ökologische Wertigkeit der Erschließungsflächen nach der Bebauung

Art der Flächennutzung in m <sup>2</sup> (F)	Anteil an der Gesamtfläche in % (A)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (FxS)
Verkehrsgrün 196	14,61	0,4	78
Öffentl. Grün 100	7,45	0,5	50
versiegelte Fl. 1.1.045	77,94	0,0	0,0
Gesamtfläche 1.341	100		128
+ 2 Bäume		0,5	+ 60
			<u>188</u>

1.6.4 Ausgleichsmaßnahmen der sonstigen Flächen

Aus den Tabellen 3 und 4, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der sonstigen Flächen vergleichend vor und nach Bebauung vorgenommen wurde, geht hervor, daß der ökologische <sup>Ausgleich</sup> ~~Wertigkeit~~ durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes vollständig erreicht werden kann.

Tabelle 3 Ökologische Wertigkeit der sonstigen Flächen vor der Bebauung

Art der Flächennutzung in m <sup>2</sup> (F)	Anteil an der Gesamtfläche in % (A)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (FxS)
Acker 2.299	72,18	0,3	690
Grabe-/Gartenland 718	22,54	0,5	359
Bebauung 168	5,28	0,0	0,0
Gesamtfläche 3.185	100		1.049

Tabelle 4 Ökologische Wertigkeit der sonstigen Flächen nach der Bebauung

Art der Flächennutzung in m <sup>2</sup> (F)	Anteil an der Gesamtfläche in % (A)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (FxS)
Gehölzstreifen 360	11,30	0,7	252
privates Grün 1.920	60,28	0,4	768
bebaubare Fläche 905	28,42	0,0	0,0
Gesamtfläche 3.185	100		1.020

+ 4 Bäume                      0,5                      + 120  
1.140

1.6.5 Ersatzmaßnahmen Ausgleichs- und

beschränken sich auf das Gebiet des Bebauungsplanes

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Rödersheim-Gronau voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	( DM	120.000,--)
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM	140.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Rödersheim-Gronau vom 1.8.1980 übernimmt die Gemeinde zunächst einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 15.000,--  
=====

Da der Wendeplatz jedoch nur teilweise der Erschließung der Baugrundstücke dient, wird der von der Gemeinde zu übernehmende Anteil voraussichtlich höher liegen.

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Abschluß der Bodenordnung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer.

Rödersheim-Gronau, den 12.7.1993

*[Handwritten Signature]*  
 Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben

Rödersheim-Gronau, den 10.09.1993

Ortsbürger

