

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„Grabenstraße Flur 4 Nummer 8/1“

Gemeinde: Schaafheim



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den
- mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 08.05.1968 genehmigten -
Bebauungsplan „Am Alten Graben“ in all seinen Festsetzungen.

Teil 1:	Textliche Festsetzungen	Seite 2 - 4
Teil 2:	Planteil	Seite 5
Teil 3:	Begründung	Seite 6 - 12

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB) vom: 17.12.2004

Offenlage (§3 BauGB) vom: 07.07.2005
bis: 04.08.2005

Satzungsbeschluss (§10 BauGB) am: 26.09.2005

Bekannt gemacht (§10 BauGB) am: 20.10.2005

1. Änderung beschlossen am: 20.02.2006
bekannt gemacht am: 23.02.2006

Beglaubigt:

Planung und Verfahren:

Architekturbüro Schuler & Schickling
GmbH Diplom-Ingenieure und Architekten ByAK

Bachstraße 18 63762 Großostheim
Telefon 06026 - 2510 Fax 06026 - 2512

Teil 1: Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl - GRZ

0,8 Geschossflächenzahl - GFZ

Anzahl der zulässigen Geschosse:

II max. 2 Vollgeschosse

Grundstücksgrößen

Um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, wird das Mindestmaß für die Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 300 m² und bei Doppelhaushälften auf 200 m² festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, offene Carports sowie Zufahrten sind an der Grenze auch ausserhalb der Baugrenzen bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze (bezogen auf die Erschliessungsstrasse) zulässig. Stauraum vor der Garage min. 5 m.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und einem umbauten Raum von 50 m³ zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück auf max. 2 festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Höhe der baulichen Anlagen (ab OK Straße)

4,50 m max. Traufhöhe bei einem Vollgeschoss

6,50 m max. Traufhöhe bei zwei Vollgeschossen

bei Doppelhäusern zwingend gleiche Traufhöhe

11,60 m max. Firsthöhe

Dachform- und Neigung

Satteldach, für Garagen auch Flachdach

bei eingeschossiger Bebauung: 35 – 45°

bei zweigeschossiger Bebauung: 22 – 38°

bei Doppelhäusern zwingend gleiche Dachneigung.

Dachdeckung

Es sind nur einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun, braun und anthrazit sowie Blecheindeckungen zulässig. Solardächer sind zulässig. Gründächer sind erwünscht.

Dachgauben

Einzelgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig

1. Gaubenlänge gesamt max. 50% der Trauflänge.

2. Abstand von den Ortgängen mindestens 2.00 m

3. Durchgehende Dachaufbauten, Gaubenbänder und Blindflächen in Gauben sind nicht zulässig

Quergiebel

Untergeordnete Quergiebel und Zwerchhäuser

1. Breite der Quergiebel max. 50% der Gebäudelänge
2. Abstand von den Ortgängen mindestens 2.00 m
3. Pro Hauswand ist höchstens ein Quergiebel zulässig
4. Der First der Quergiebel ist deutlich unter dem Hauptfirst anzusetzen

Einfriedigungen

Höhe der Einfriedigungen max. 1,20 m über OK Straße

Geschlossene Mauern sind nur an den Grenzen zu öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Sichtschutzanlagen im Terrassenbereich sind bis 2,0 m Höhe und bis 3,0 m Länge auf der Grundstücksgrenze zulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

Bei allen Pflanzungen, auch bei lebenden Hecken, sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. In den nachfolgenden Listen sind beispielhaft einige Pflanzen aufgeführt:

1 Beispiele für einheimische Laubbäume

Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Schwarzerle	- <i>Alnus glutinosa</i>
Birke (Sand-, Weißb.)	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betula</i>
Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus communis</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Obstbäume (Hochstamm)	- <i>Apfel-, Birnen-, Kirschbäume etc.</i>

2 Beispiele für einheimische Sträucher

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen*	- <i>Euonymus europaeus</i>
Liguster*	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus catharticus</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	- <i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	- <i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Gemeiner Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	- <i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>

* = giftige Gehölze

Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung der Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen); und zwar in der Art, dass wasserdurchlässige Baustoffe verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine oder Pflastersteine mit weitem Fugenabstand).

Gestaltung der privaten Stellplätze

Die Flächen der privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.).

D Hinweise und Empfehlungen

Grundwasser

Eine Unterkellerung ist nur mit Ausbildung einer wasserdichten Wanne möglich, da mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist. Alle Bauwerke sind entsprechend gegen Auftrieb zu sichern. Das vorgefundene Wasser hat einen Gehalt an kalklösender Kohlensäure von 70,4 [mg/l] und ist daher stark betonangreifend.

Regenwassernutzung

Um der Forderung nach einem rationellen Umgang mit Wasser nachzukommen, ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und wieder zu verwenden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird auch das Sammeln des Dachwassers in Regentonnen zugelassen.

Grundwasserhaltung

Wenn Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich sind, ist vorher die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen, wenn mehr als 3.600 m³ gefördert werden.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Aushub

Nach LAGA-Boden in die Zuordnungsklasse Z 1 eingestuftes Material ist eingeschränkt für den offenen Einbau geeignet. Die Verwertung hat entsprechend den Vorgaben der LAGA zu erfolgen. Der Wiedereinbau vor Ort sollte aufgrund des hohen Grundwasserspiegels in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen. Der Oberboden für Wohngebiete muss die Vorsorgewerte der BBodSchV und die LAGA-Werte Z 0 einhalten.

Dachdeckungen in Blech

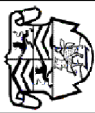
Sind von einem Gebäude nur kleinere Dachflächenanteile bis zu maximal 50 m² der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt, wie z.B. bei Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erkern, respektive sind Dachrinnen und Fallrohre aus den vorgenannten Materialien hergestellt, ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in eine Versickerungsanlage bzw. über den Regenwasserkanal in den Graben genehmigungsfrei. Bei größerem Flächenanteil ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage oder den Regenwasserkanal zum Graben bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Erlaubnis zu beantragen.

- Ende der Textlichen Festsetzungen -

Teil 2: Planenteil

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Grabenstraße Flur 4 Nummer 8/1"
 Gemeinde: SCHAAFHEIM
 Teil 2: Planenteil

Teil 1: Textliche Festsetzungen vom: 18.03.2005
 Teil 2: Planteil vom: 18.03.2005
 Teil 3: Begründung vom: 18.03.2005



Masstab: M 1:500
 Plangröße: DIN A4
 Plan-Nr.: 1

WA Allgemeines Wohngebiet

0,4	Grundflächenzahl - GRZ
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
SD	vorgeschriebene Dachform
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung

Baugrenze

Straßenflächen

Fuß- / Radweg

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

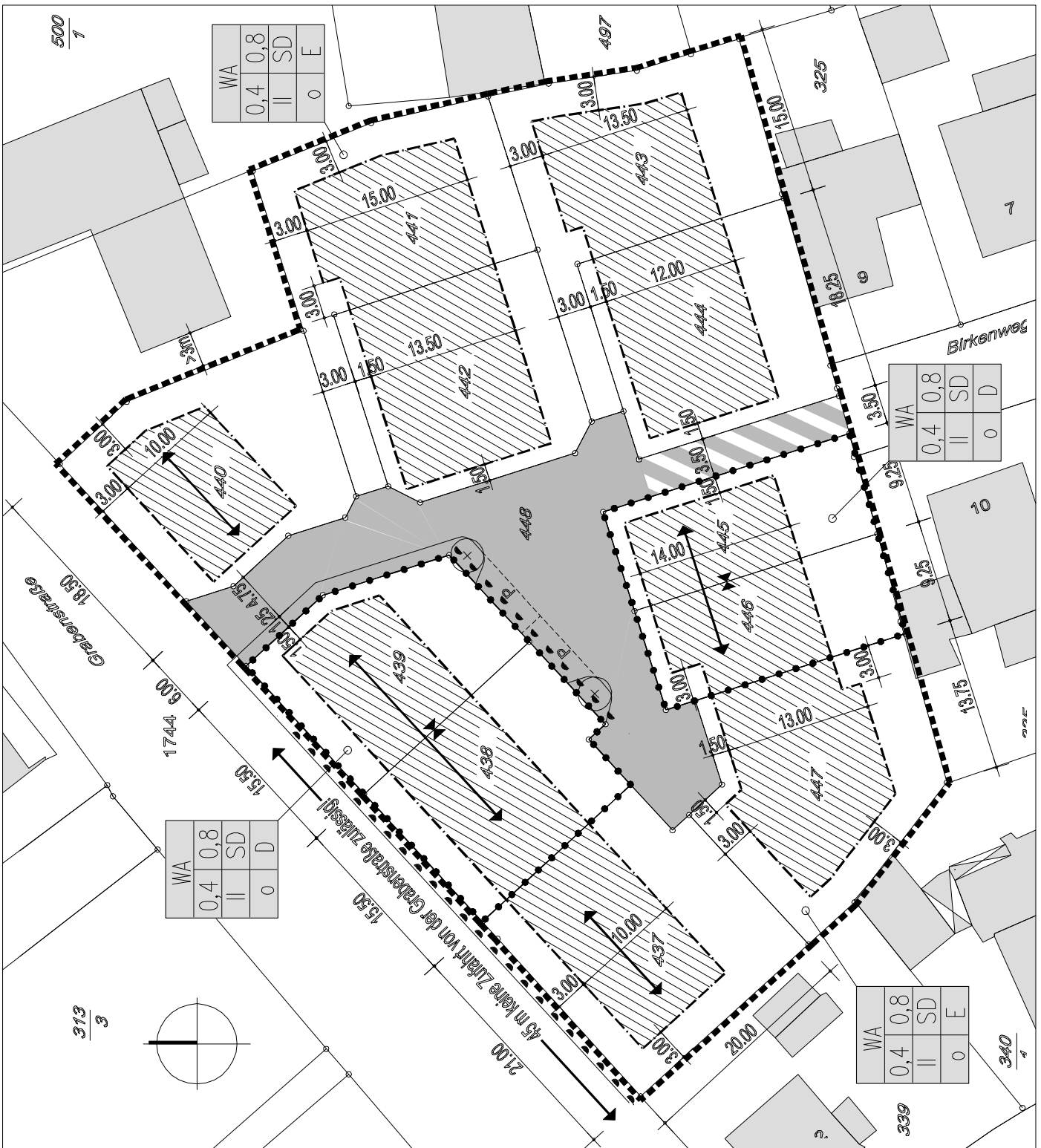
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Grenzbebauung zwingend

öffentliche Parkflächen

Baum im öffentlichen Raum

Planung und Verfahren:
 Architekturbüro Schuler & Schickling
 GmbH Diplom-Ingenieure und Architekten ByAK
 Bachstraße 18 63762 Großostheim
 Tel. 06026 - 2510 FAX 06026 - 2512



Teil 3: Begründung gemäss § 9 (8) BauGB

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24. September 2004.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002.
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 20. Dezember 2004, in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 25. März 2002, zuletzt geändert am 21.12.2004

1.1. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim als Wohngebiet ausgewiesen.

2. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Altortes innerhalb des bebauten Ortsgebietes von Mosbach und umfasst eine Fläche von etwa 0,42 ha des Flurstückes 8/1 der Flur 4. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grabenstraße,
- im Nordosten durch die bestehende gewerbliche Bebauung auf der nicht im Geltungsbereich liegenden Bebauung der Flurnummer 8/1,
- im Südosten durch die Bebauung an der Gartenstraße,
- im Süden durch die Bebauung beiderseits der hier ankommenden Birkenstraße,
- im Westen durch die Bebauung im Tannenweg.

3. Städtebauliche Situation / Bestand

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet wird als Lagerplatz einer Baufirma genutzt. Etwa 40 % des Plangebietes sind mit Ortbeton befestigt, weitere etwa 15 % werden zur Zwischenlagerung von Schüttgütern (Erden und Recyclingmaterial) genutzt. Der Rest ist als Wiese angelegt.

3.2. Umgebung des Plangebietes

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise. Während nördlich der Grabenstraße die eingeschossige Bauweise überwiegt, besteht die sonstige Bebauung überwiegend aus zweigeschossigen Gebäuden.

4. Abwägungsrelevante Tatbestände

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gegenüber dem Bebauungsplan von 1986 geänderte Bebauung geschaffen werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchzuführen. Dieser liegt als Anlage 1 dem Bebauungsplan bei.

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft und des Bodens siehe Pkt 10.5. Im Geltungsbereich ist kein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 (5) 3 BauGB erfordern, bekannt.

Gegenüber der damaligen Planung wird sich die Verkehrsbelastung für die Grabenstraße nur unwesentlich erhöhen

Die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die ökologischen Belange werden im Pkt. 11.0 dargelegt.

5. Planungsanlass und Planungsziele

Das Flurstück 8/1 liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Für das Flurstück 8/1 sind dabei folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

- Als Art der Nutzung ist Mischgebiet für den östlichen Grundstücksteil festgesetzt (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze; GRZ 0,6; Dachneigung Max. 35°; Flachdach, Walmdach und Satteldach erlaubt; o = offene Bauweise)
- Als Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet für den westlichen Grundstücksteil festgesetzt (2 Vollgeschosse als zwingend; GRZ 0,4; Dachneigung 25 - 35°; Satteldach und Walmdach erlaubt; o = offene Bauweise)
- Der Birkenweg ist von Süden kommend in voller Breite durch Flurstück 8/1 bis zur nördlich verlaufenden Grabenstraße durchgeführt.

Die jetzt vorgeschlagene Bebauung weicht in folgenden wesentlichen Punkten von den geltenden Festsetzungen ab, weshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nötig ist:

- Die geplante Grundstücksteilung, die Anzahl der möglichen Gebäude und deren Stellung weicht von der Darstellung im geltenden Bebauungsplan ab.
- Der Birkenweg wird von Süden kommend bis zur Mitte des Flurstücks 8/1 als Fußweg mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Dadurch bleibt der unter dem Weg verlaufende Kanal zugänglich und bei Bedarf kann der Weg von Rettungs- oder Versorgungsfahrzeugen benutzt werden.

Das Plangebiet wird in Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geteilt. Die Planung orientiert sich an folgenden Zielen:

- Maßvolle bauliche Verdichtung gegenüber der umgebenden Bebauung.
- Schaffung eines abgeschlossenen Gebietes mit innenliegender Erschließung
- Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

6. Nutzung und Bebauung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind entsprechend den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Auf der im Anschluss an den Plangeltungsbereich verbleibenden MI-Fläche bestehen noch die Werksgebäude der Baufirma, deren Lagerplatz das Plangebiet darstellt. Eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wohn- und Gewerbenutzung kann weitgehend ausgeschlossen werden. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen für die umliegende Bebauung.

Die überbaubaren Flächen sind so bemessen, dass bei einer Bebauung mit üblichen Abmessungen ausreichend Raum für die Anordnung und Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen bleibt.

Die zulässigen Traufhöhen werden mit 4,5 m bei eingeschossiger und 6,5 m festgesetzt. Innerhalb dieser Grenzen bleibt Spielraum für die Sockel- bzw. Drempelausbildung.

Für die Doppelhäuser wird aus gestalterischen Gründen zwingend die gleiche Traufhöhe festgesetzt.

Die Firsthöhe wird begrenzt um die Höhe auf das Maß der Umgebungsbebauung zu beschränken.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der neuen Erschließungsstraße.

6.3. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig. Zur besseren Ausnutzung des unregelmäßigen Grundstückszuschnittes sind zwei Doppelhäuser vorgesehen.

6.4. Mindestmaße und Höchstmaße der Baugrundstücke

Um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, wird das Mindestmaß für die Baugrundstücke bei Einzelhäusern auf 300 m² und bei Doppelhaushälften auf 200 m² festgesetzt.

6.5. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig bemessen sind, wird die Errichtung von Garagen auf die überbaubare Fläche sowie auf die nicht überbaubare Fläche bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze beschränkt, bezogen auf die Erschließungsstraße. Dadurch soll eine möglichst große Flexibilität für die Errichtung der erforderlichen Stellplätzen geschaffen werden.

6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird pro Hauseinheit auf zwei Wohneinheiten festgesetzt. Damit soll die einheitliche Struktur des Gebietes sichergestellt und an die umgebende Bebauung angeglichen werden, sowie eine Übernutzung der Baugrundstücke verhindert werden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO Festsetzungen zur Dachausbildung, Fassadengestaltung, zu Einfriedungen und zur Gestaltung der Außenanlagen getroffen, welche die vorhandene Ortsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden.

8. Hinweise und Empfehlungen

8.1. Grundwasser

Bei Messungen im Mai 2004 wurde der Grundwasserspiegel im Plangebiet durchschnittlich 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche angetroffen.

Im Bebauungsplan wird daher hingewiesen auf die bei Unterkellerungen nötige Ausbildung als wasserdichte Wanne und die Sicherung des Bauwerkes gegen Auftrieb.

Für Regenwasserzisternen im Erdreich ist ebenfalls zu prüfen, ob sie gegen Auftrieb gesichert werden müssen.

Mit einem Gehalt an kalklösender Kohlensäure von 70,4 [mg/l] muss das vorgefundene Wasser als stark betonangreifend bezeichnet werden (Bodengutachten vom 16.06.2004, Punkt 9. Umwelttechnische Bewertung, 9.2 Grundwasser, Seite 14).

8.2. Regenwassernutzung

Um der Forderung nach einem rationellen Umgang mit Wasser nachzukommen, ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und wieder zu verwenden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird auch das Sammeln des Dachwassers in Regentonnen zugelassen.

8.3. Grundwasserhaltung

Wenn Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich sind, ist vorher die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen, wenn mehr als 3.600 m³ gefördert werden.

8.4. Bodendenkmäler

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

8.5. Aushub

Gemäß den Zuordnungswerten nach LAGA-Boden sind die Auffüllungen auf den unversiegelten Wiesenflächen in die Zuordnungsklassen Z 1.1 bzw. Z 1.2 einzuordnen. Nach LAGA-Boden in die Zuordnungsklasse Z 1 eingestuftes Material ist eingeschränkt für den offenen Einbau geeignet. Die Verwertung hat entsprechend den Vorgaben der LAGA zu erfolgen. Der Wiedereinbau vor Ort sollte aufgrund des hohen Grundwasserspiegels in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen (Bodengutachten vom 16.06.2004. Punkt 9. Umwelttechnische Bewertung, 9.1 Boden, Seite 14).

9. Verkehrserschließung

9.1. Individualverkehr

9.1.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Grabenstraße für den Fahrverkehr erschlossen. Der im Süden mittig auf das Plangebiet treffende Birkenweg wird als Fuß- und Radweg in das Plangebiet bis zur von der Grabenstraße kommenden Erschließungsstraße geführt. Damit wird eine neue Verbindung aus dem nördlich liegenden Wohngebiet zu den im Süden liegenden Sport- und Erholungsflächen und der Mehrzweckhalle geschaffen. Für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge besteht die Möglichkeit, den Fuß- und Radweg nach Entfernen einer Sperre (z.B. abschließbarer Pfosten) zu durchfahren. Der Fußweg wird daher, wie die Straße, für ein Belastung von 10 to ausgelegt.

Die Fortführung des Birkenweges für den Fahrverkehr ist nicht vorgesehen, da die etwa 50 m östlich des Plangebietes verlaufende Gartenstraße als Verbindungsstraße vom Ortskern zu den Sport- und Erholungsflächen ausreicht. Die Größe des Plangebietes mit elf Hauseinheiten stellt für die angrenzenden Straßen nur eine geringfügige Verkehrsbelastung dar.

9.1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt von der Grabenstraße über eine Stichstraße, die sich Inneren des Plangebietes zu einem kleinen dreieckigen Platz aufweitet.

Die Stichstraße wird von einem Gehweg begleitet, der am Platz endet. Im Inneren des Gebietes soll die Erschließungsfläche als Pflasterfläche ausgebildet werden. Die Tiefe des Plangebietes bedingt die Anbindung der im östlichen Bereich liegenden Flächen durch private Zufahrtswege mit 3 m Breite.

9.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim sind pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze herzustellen. Wird mehr als eine Wohnung realisiert, fordert die Stellplatzsatzung 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Zusätzlich werden drei öffentliche Stellplätze eingerichtet.

9.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine eigene Anbindung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

10.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung kann durch den Anschluß an die bestehenden Wasserleitungen gewährleistet werden.

10.2. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Durch das Plangebiet besteht seit den 1960er Jahren ein Sammelkanal von Süden nach Norden mit Anschluss an den Hauptsammler in der Grabenstraße. Das Ortsnetz ist an die Verbandskläranlage in Großstheim angeschlossen.

Das Plangebiet ist so eingeteilt, dass der bestehende Kanal erhalten werden kann. Der Kanalquerschnitt reicht auch für die hinzukommenden Hauseinheiten aus. Der Kanal weist einige Einzelschäden und zwei Unterbögen auf. Die Sanierung bzw. der Austausch kann auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Da die Straßenoberflächen jedoch erstmals hergestellt werden, wäre eine vorherige Sanierung oder eine Auswechslung der Haltungen 50 und 51 ratsam.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird über ein eigenes Entwässerungssystem gefasst und soll direkt in den auf der Nordseite der Grabenstraße verlaufenden offenen Graben eingeleitet werden.

10.3. Energieversorgung, Telefonleitungen

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Telefonie des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netz- und Leitungsanlagen sichergestellt werden. Die Versorgungsleitungen für Strom und Telefon werden unterirdisch geführt. Eine oberirdische Führung ist nicht vorgesehen.

Versorgungsträger für Elektrizität ist die HEAG Versorgungs AG (HSE).

Die GASUF hat als zuständiger Versorgungsträger für Erdgas ein Angebot für eine Stichleitung mit Hausanschlussleitungen unterbreitet. Demnach können alle Baugrundstücke mit Gas versorgt werden.

10.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) wird durch den Zweckverband für Abfall- und Wertstoffeinsammlung Messel (ZAW) gewährleistet. Für Müllfahrzeuge besteht innerhalb des Plangebietes eine Wendemöglichkeit.

Die vorhandenen Wertstoffcontainer in Mosbach können mitbenutzt werden, ein eigener Sammelplatz ist nicht nötig.

10.5. Bodendurchlässigkeit / Regenwasserversickerung

Das geplante Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Bei Messungen im Mai 2004 wurde der Grundwasserspiegel im Plangebiet durchschnittlich 1,5 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche angetroffen.

Der Untergrund besteht zudem aus tonigen Aueablagerungen, die nahezu wasserundurchlässig sind. Eine Versickerung über Schachtanlagen ist nicht möglich, der Einbau von flächigen Versickerungseinrichtungen wie Rigolen o.ä. ist bei den zur Verfügung stehenden geringen Freiflächen und dem unmittelbar anstehenden Grundwasser wenig sinnvoll. Die Versickerung von Dachwasser wird daher nicht festgesetzt.

Für befestigte Flächen wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Aufbauten festgesetzt, damit ein Teil des Oberflächenwassers dem Grundwasser zugeführt werden kann.

11. Grünordnerische Belange

11.1. Bestand und Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist seit 1968 als Baugebiet ausgewiesen. Dementsprechend wird die Fläche als Lagerplatz für eine Baufirma genutzt, die zu diesem Zweck etwa 40 % der Fläche betoniert hat. Weitere Flächen wurden geschottert und als Zwischenlager für mineralische Schüttgüter und als Standfläche für Baumaschinen genutzt.

Die verbleibende Fläche ist als Wiese angelegt und wird regelmäßig gemäht. Rings um das Plangebiet ist eine standortuntypische Hecke aus Nadelbäumen angelegt. Weiterer nennenswerter Bestand ist nicht vorhanden.

11.2. Planung

Die Planung beschränkt sich auf die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenen privaten Freiflächen und ein Pflanzgebot für einen einheimischen (Obst-)Baum für jedes Baugrundstück, unabhängig von der Größe.

11.3. Eingriff- / Ausgleich

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind die innerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeschöpft.

Der geplante Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden. Nach Durchführung der Bestandausnahme verbleibt ein Ausgleichsdefizit von etwa 6.000 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Schaafheim. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsvertrag.

11.4. Planungsstatistik

Plangeltungsbereich B-Plan	4.220 qm
Öffentliche Verkehrsflächen einschl. Parken	579 qm
Nettobauland	3.641 qm
Überbaubare Flächen (GRZ 0,4 + Garagen), ca.	1.500 qm
Nicht überbaubare Flächen ca.	2.141 qm

Zahl der Häuser und Wohneinheiten (Maximalwerte)

Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten	7 x 2 WE	=	14 WE
<u>Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten</u>	<u>4 x 2 WE</u>	<u>=</u>	<u>8 WE</u>
Maximale Anzahl der Häuser / Wohneinheiten	11 Häuser	=	22 WE

Maximaler Einwohnerzuwachs (ca. 2,3 Pers./WE) = 51 Einwohner

Aufgestellt: Großostheim, 07.09.2005 / 1. Änderung am 23.02.2006

Architekturbüro Schuler & Schickling
GmbH Diplom-Ingenieure und Architekten ByAK

Bachstraße 18 63762 Großostheim
Telefon 06026 - 2510 Fax 06026 – 2512