Bebauungsplanverfahren
„Hinter der Goethestrasse“
1. Änderung

Begründung
§ 9 BauGB

Juni 2004

Inhalt

1. Begründung
1.1 Veranlassung
1.2 Landschaftsplanerischer Teil, Beschreibung der Ausgleichsmassnahmen

2. Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan M. 1 : 1000

3. Auszug Bebauungsplanentwurf – 1. Änderung – M. 1 : 1000

4. Auszug Planzeichenerklärung

5. Stempelfeld – 1. Änderung

6. Grünordnungsplanung

1

Begründung der 1 . Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Goethestrasse“

1.1 Veranlassung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Goethestrasse“ soll es auf dem Grundstück Flur 1, Nr. 164/1 tlw., ermöglichen, auf dem bisher als Gartenland eingestuften ca. 2500 m² großen Grundstück ein behindertengerechtes Zweifamilienwohnhaus zur Eigennutzung zu errichten.

Dieses Grundstück ist das nächstgelegene zu einer vorhandenen Wohnbebauung, bzw. einem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

Es sollen sämtliche Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans übernommen werden.

Die Erschliessung kann sichergestellt werden; eine Kanalleitung liegt in unmittelbarer Nähe, Ver- und Entsorgungsleitungen können bis an das Grundstück verlängert werden. Die Kosten übernimmt der Bauherr.

Als Ausgleichsmassnahme ist das Anlegen eines Streuobstbestands auf externen Grundstücksflächen vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Matthias Ludwig
Griedeler Strasse 35
35510 Butzbach

1.2 Landschaftsplanerischer Teil

Bei einem Besprechungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass eine Flächenbilanzierung erfolgen sollte, auf dem Grundstück selbst, bzw. auf zusätzlichen Kompensationsfläche analog dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 9 BauGB auf dem Grundstück Flur 1, Nr. 164/1 tlw. nicht völlig ausgeglichen werden kann, sind Kompensationsmassnahmen erforderlich. Diese können durch die Pflanzung von 16 Obstbäumen vorgenommen werden.

Hierfür steht eine Kompensationsfläche in der Flur 9, Nr. 219 und 220 in der Gemarkung Ostheim am südlichen Ortsrand zur Verfügung.

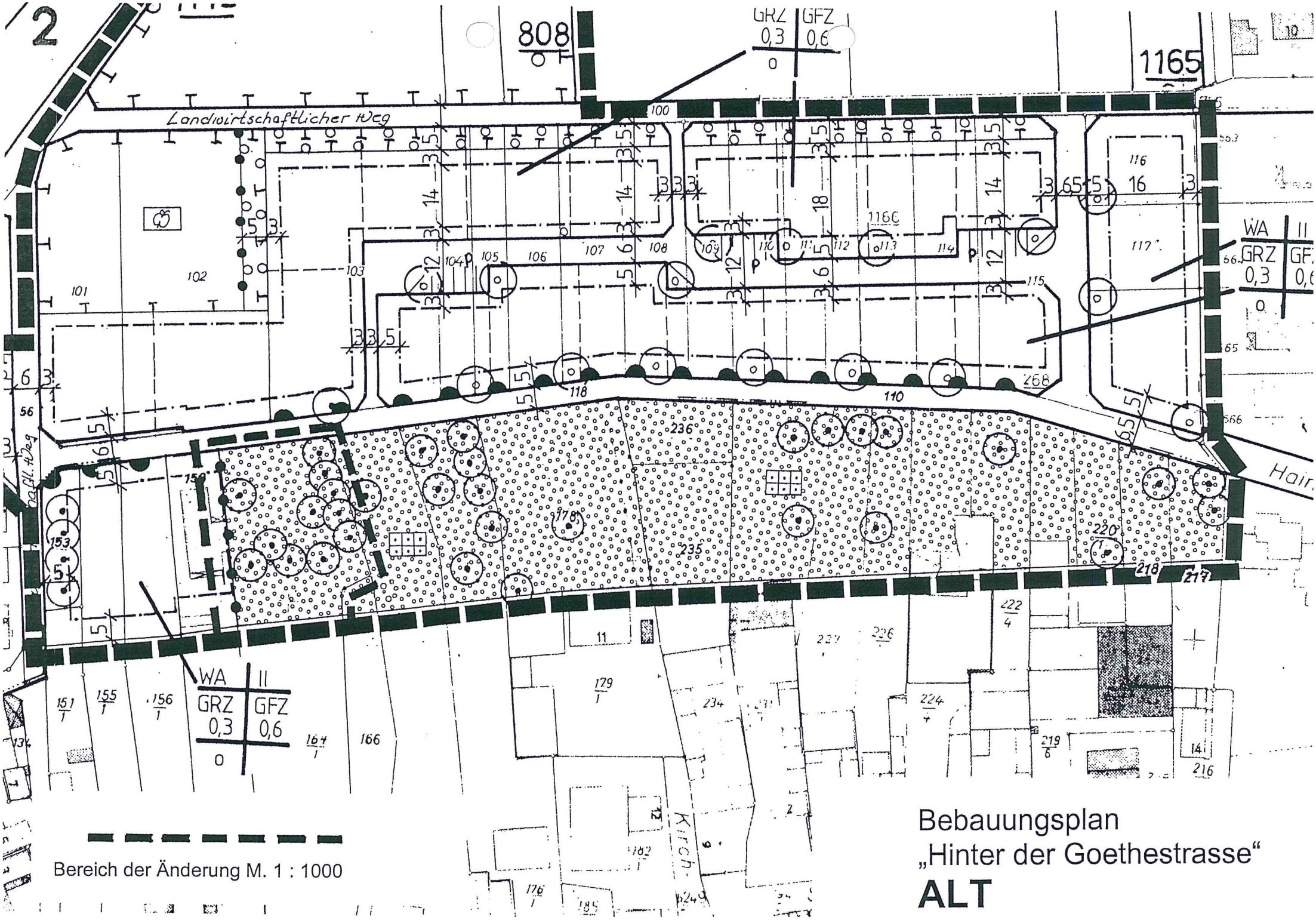
Es handelt sich hierbei um ein 3670 m² großes Wiesengrundstück mit 19 vorhandenen Obstbäumen (überwiegend Apfelbäume).

Die erforderlichen 16 Obstbäume sind bei der Pflanzung von einem Obstbaum pro 100 m² gut in das Grundstück zu integrieren.

Diese Massnahme dient der nachhaltigen Sicherung des Streuobstbestandes für Fauna und Flora sowie dem Landschaftsbild am südlichen Ortsrand von Ostheim.

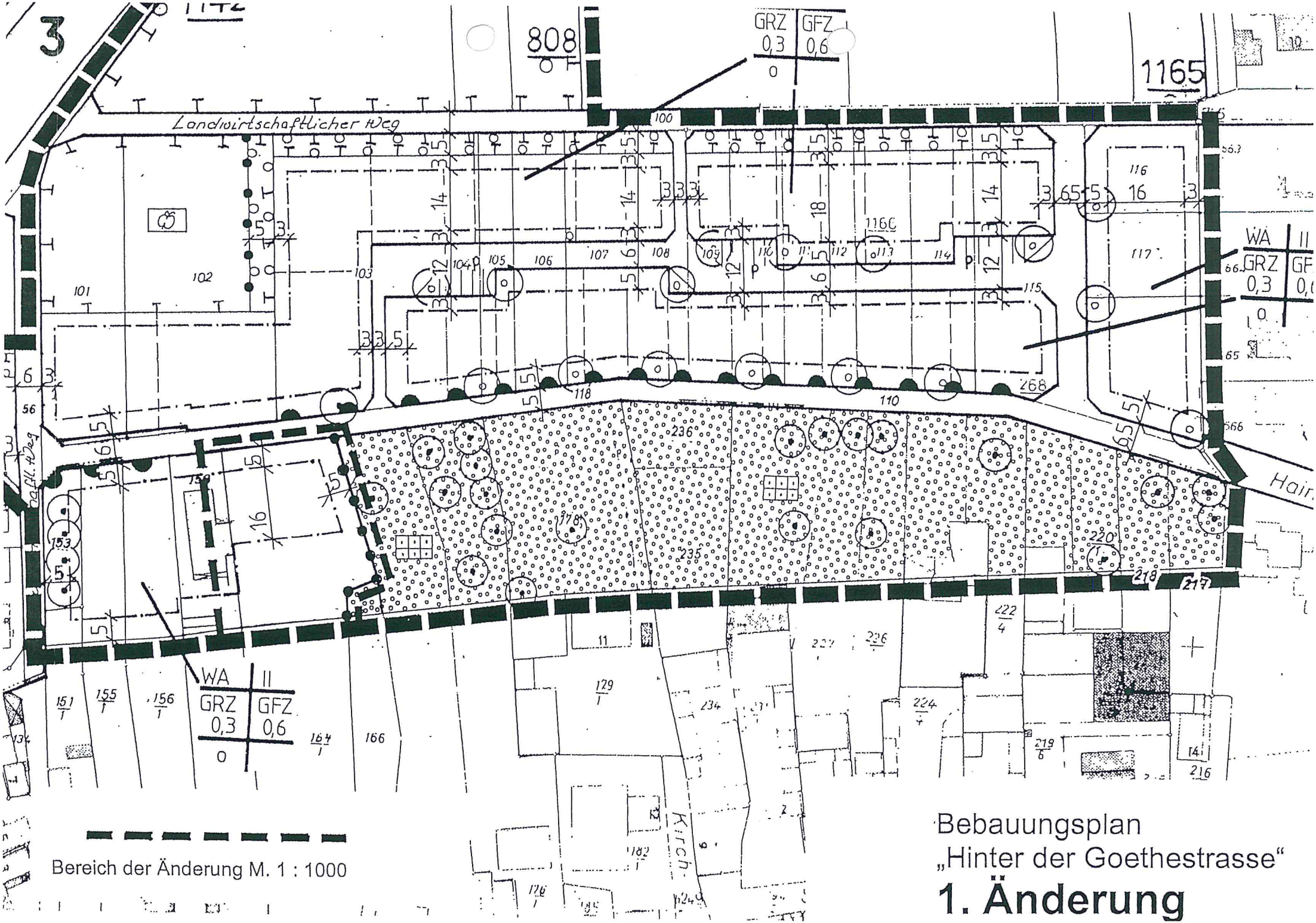
Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Matthias Ludwig
Griedeler Strasse 35
35510 Butzbach

Juni 2004



Bebauungsplan „Hinter der Goethestrasse“

ALT


Landwirtschaftlicher Weg
808
1165
GRZ 0,3
GFZ 0,6
WA II
GRZ 0,3
GFZ 0,6
Bereich der Änderung M. 1 : 1000
Bebauungsplan
„Hinter der Goethestrasse“
1. Änderung

4

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschoßflächenzahl

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

1.3 BAUGRENZE

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

P Öffentliche Parkfläche

1.5 GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche

Garten

1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1, NR. 20 BAUGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9. Abs. 1. Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste nach § 9. Abs. 1. Nr. 25a BauGB

Streuobstwiese

Zu erhaltende Obstbäume

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter der Goethestrasse“ gelten ohne Ausnahme auch für den Bebauungsplan „Hinter der Goethestrasse – 1. Änderung“

5

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordneten-versammlung beschlossen am
27.05.2004

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung vom
_____ bis _____

OFFENLEGUNG

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom
_____ bis _____
öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am _____ vollendet. Erneuerte Offenlegung vom _____ bis zum _____ . Die Bekanntmachung war vollendet am _____ .

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die erste Änderung des Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am _____ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bürgermeister

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

STADT BUTZBACH
STADTTEIL OSTHEIM

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
"HINTER DER GOETHESTRASSE"

Planungsstand: Oktober 2003

Architektur + Städtebau
Dipl.-Ing.
Matthias Ludwig

Griedeler Str. 35
35510 Butzbach
Tel.: 06033 - 97 13 20
Email: info@Architekt-Ludwig.de

6

Grünordnungsplanung

Zum Bebauungsplanverfahren „Hinter der Goethestrasse“

1. Änderung

Juni 2004

Veranlassung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Goethestraße“ soll auf dem Flurstück Nr. 164/1, Flur 1 tlw. vorgenommen werden. Die Gesamtgröße des Flurstücks beträgt ca. 2500 qm.

Da das Grundstück als nächstgelegenes an eine bereits vorhandene Wohnbebauung grenzt und die Erschließung sicher gestellt werden kann, ist eine Änderung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle möglich.

Die Festsetzung im B- Plan erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“.

Ist - Zustand des Geländes

Laut dem rechtskräftigem Bebauungsplan (Planungsstand 1998) sind ca. 1180 qm des Grundstücks als Gartenland ausgewiesen, auf dem sich verschiedene Obstbäume befinden. Der überalterte Obstbaumbestand ist im Laufe der Jahre bis auf drei Bäume entfernt und an anderer Stelle (Flur 9 Flurstück 220) nachgepflanzt worden (Rücksprache mit Herrn Häuser, Ostheim / Eigentümer.)

Bei den noch vorhandenen Obstbäumen handelt es sich um einen Birnbaum und zwei Pflaumenbäume die gleichfalls überaltert sind. Dem Ersatz dieser Bäume wird durch die Neupflanzung im Rahmen der Kompensationsmaßnahme (vgl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) Sorge getragen.

Plan - Zustand / Ziele

Auf dem 1180 qm großen Gelände soll ein behindertengerechtes Zweifamilienwohnhaus errichtet werden. Dadurch werden maximal 360 qm Grundstücksfläche durch die Gebäude und Nebengebäude versiegelt, diese Fläche entspricht dem im Plan dargestellten Baufenster.

Von den verbleibenden 820 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche sollen gemäß der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebaubauungsplanes 80% als begrünte Grundstücksfläche angelegt werden, dies entspricht ca. 650 qm. Diese Fläche wird strukturreich als Hausgarten gestaltet. 70 qm der begrünten Grundstücksfläche werden als „Freiwachsende Hecke“ mit einem hohem Anteil an standortgerechten Gehölzen angelegt. Zusätzlich erfolgt die Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaumes.

Die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche dient der Anlage von Zufahrten und Wegen.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind zu übernehmen.

Eingriff – Ausgleich

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB handelt, sind zum einen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück und somit innerhalb des Bebauungsplanes zu treffen. Kann der Eingriff innerhalb dieser Fläche rechnerisch nicht ausgeglichen werden, erfolgen die sogenannten Kompenstionsmaßnahmen auf naheliegenden und dafür geeigneten Flächen.

Biotopwertberechnung

Zur Berechnung der auf dem Gelände vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wird die „Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz herangezogen.

Die Berechnung ist der Tabelle der Anlage „Flächenbilanz" zu entnehmen.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft auf der Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen und -flächen

Die Kompensationsmaßnahmen sollen durch die Neupflanzung von Obstbäumen innerhalb bestehender Grünland- und Streuobstflächen erfolgen. Die Flächen dafür liegen in der Flur 9, Flurstück 219 und 220 „Am Bornhofer Weg" (vgl. Anlage Auszug aus der Liegenschaftskarte).

Hierbei handelt es sich um den mit Obstbäumen besetzten südlichen Ortsrand von Ostheim.

Die Pflanzung von rechnerich ermittelten 16 Obstbäumen erfolgt auf bestehendem Grünland zwischen wie bereits erwähnt vorhanden Obstbäumen. Auf diesen Flächen ist eine nachhaltige Sicherung und Pflege der Obstgehölze gewährleistet.

Aus faunistischer Sicht sowie zur Erhaltung des Landschaftsbildes ist die Erstellung eines zusammenhängenden Streuobstgürtels zu begrüßen.

Erläuterung der Berechnung der Höhe der erforderlichen Kompensationsflächen bzw. Ermittlung der benötigten Obstbäume:

Bei der zur Verfügung stehenden Ersatzfläche zur Kompensierung des Eingriffs handelt es sich und 3670 qm großen Wiesengrundstück mit 19 vorhandenen Obstbäumen.

Die Biotop- und Nutzungstypen

- *Streuobstwiese intensiv bewirtschaftet (03.110)*
- und *Sonstige intensiv genutzte Wirtschaftswiese (06.910)*

wurden interpoliert. Dies entspricht einem Biotopwert von 26,5.

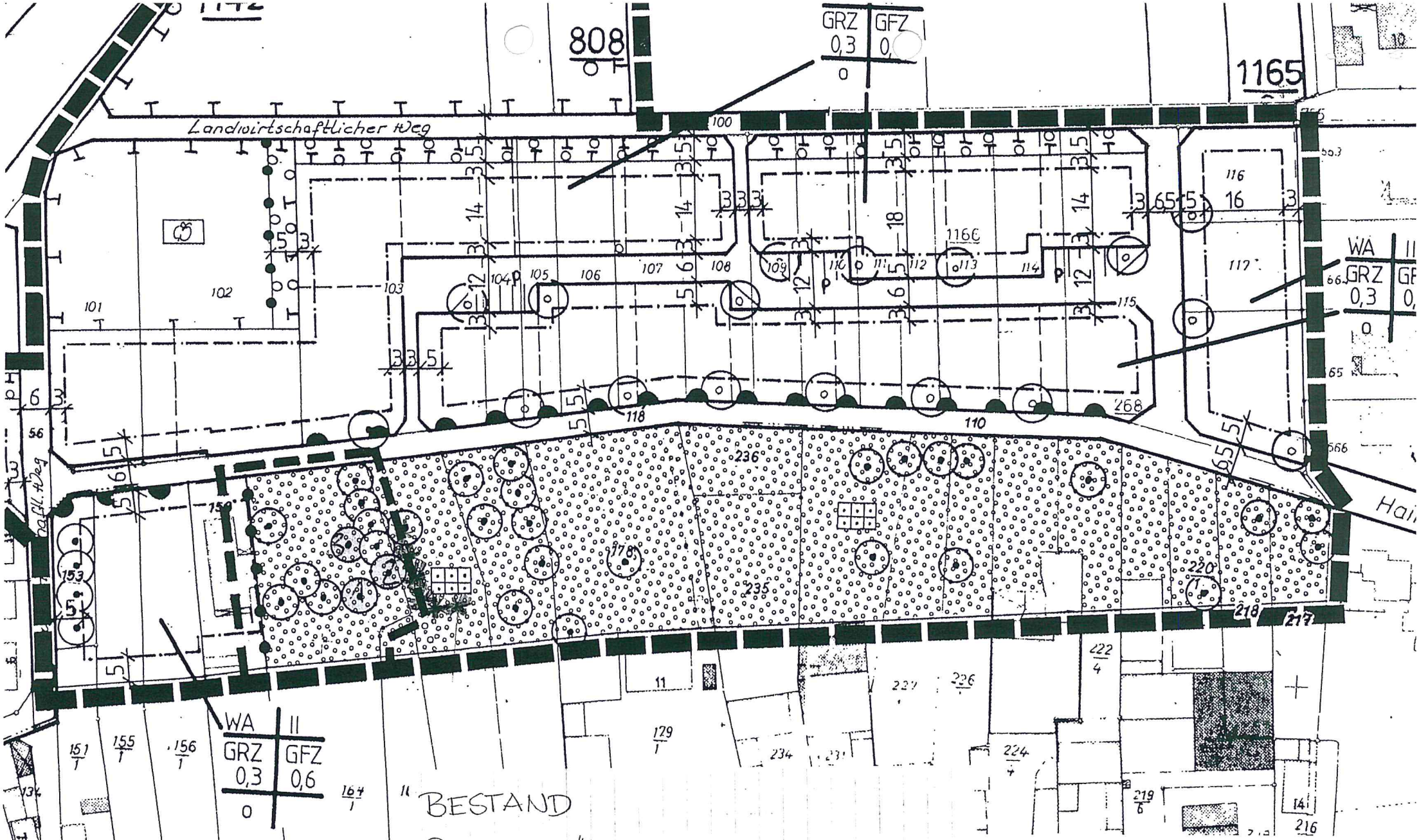
Die Differenz zur *Neuanlage einer Streuobstwiese (03.130)* beträgt 4,5 Biotopwertpunkte.

Die errechnete Biotopwertdifferenz beträgt 7046 Biotopwertpunkte.

Die Biotopwertdifferenz (7046 Punkte) geteilt durch die Nutzungstypendifferenz (4,5) ergibt die benötigte Flächengröße zur Pflanzung von Obstbäumen. Dies beträgt in diesem Fall 1565 qm.

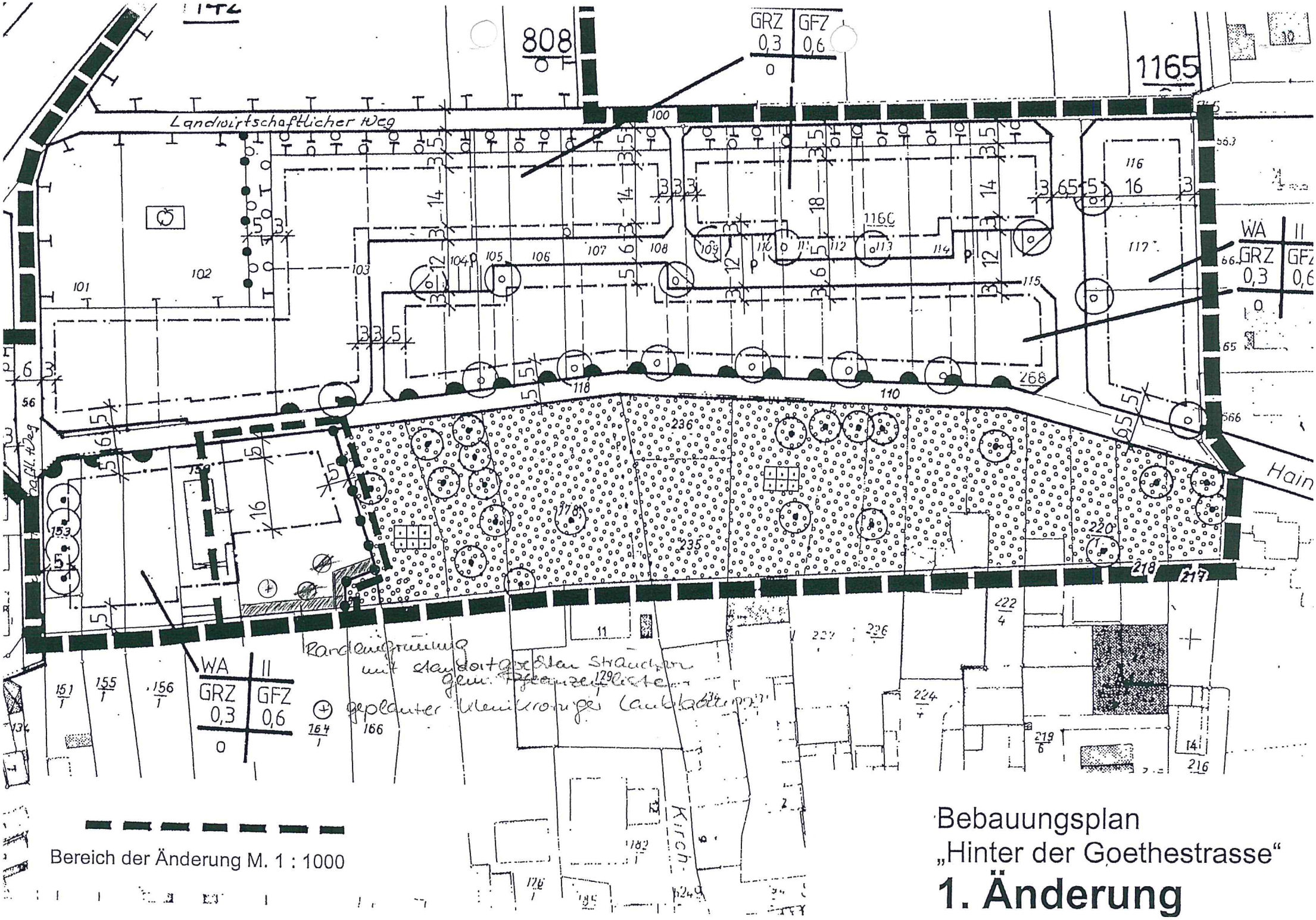
Es soll ein Obstbaum pro 100 qm Fläche gepflanzt werden.

Als Kompensationsmaßnahme sind demnach 16 Obstbäume zu pflanzen und nachhaltig zu pflegen.



Bebauungsplan „Hinter der Goethestrasse“

ALT



Bereich der Änderung M. 1 : 1000

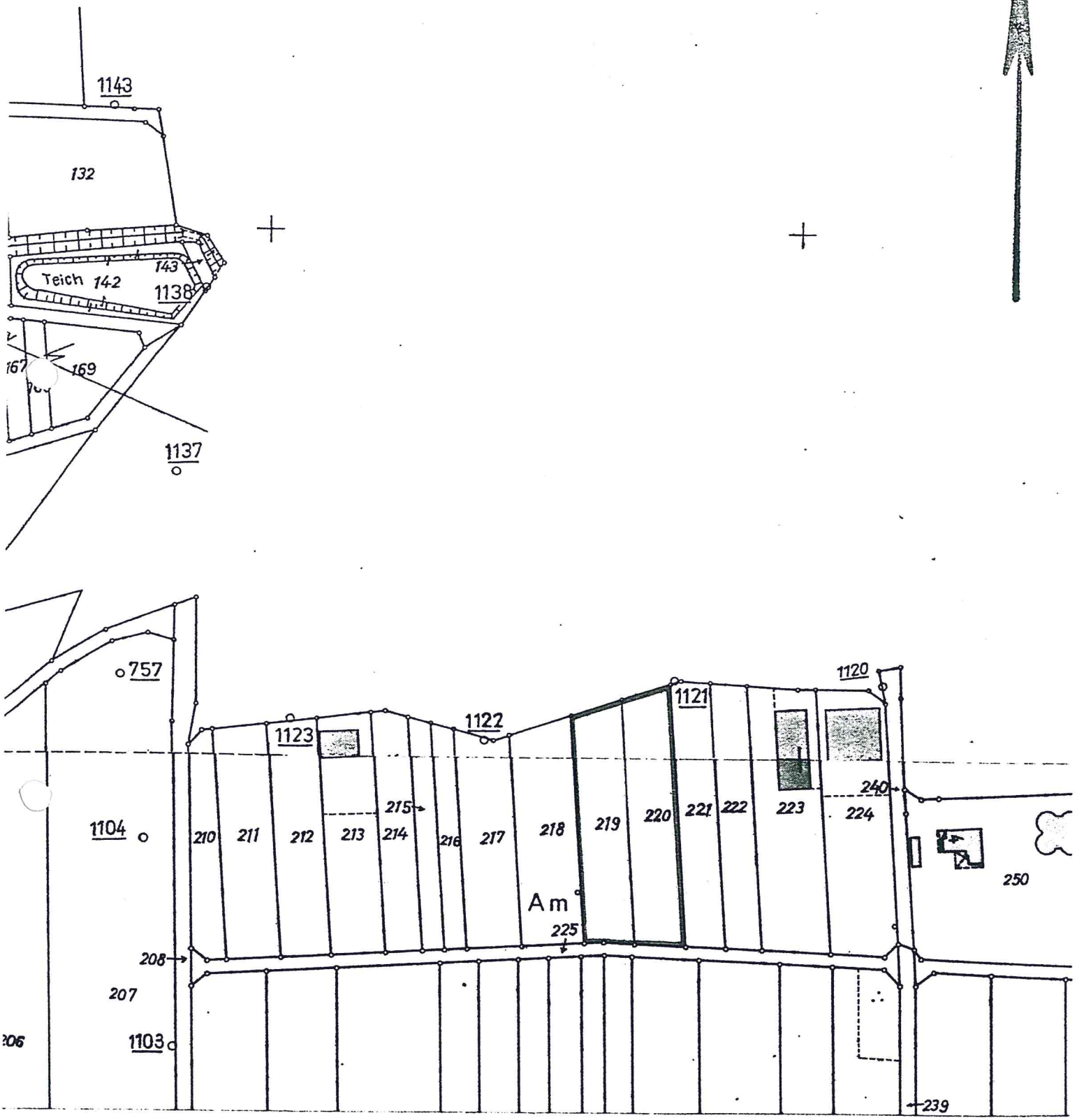
Bebauungsplan
„Hinter der Goethestrasse“
1. Änderung

Flächenbilanz
Bez. der Maßnahme: "Bebauungsplanänderung Hinter der Goethestraße" Bulzbach – Stadtteil Ostheim

Blatt: Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert Pkt. je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßn.	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßn.	Biotopwert vorher Sp 2 x Sp 3	Biotopwert nachher Sp 2 x Sp 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
11.211 Gartenland	14	1180	.	16520	
04.110 Obstbäume à 28 m²	31	(84)		2604	
10.510 völlig versiegelte Flächen } 10.520 Nahezu versiegelte Flächen } überbaubare Grundstücksfläche	3		360		1080
10.540 befestigte u. begrünte Flächen (nicht überbaute Grundstücksfl.)	7		170		1190
11.221 Arten und strukturarme Hausgärten (= 80% der nicht überbauten Grundstücksfl.)	14		580		8120
02.500 Hecken-/Gebüschpflanzung	23		70		1610
04.120 Einzelbaum (kleinkroniger Laubbaum)	26		(3)		78
Summe/Übertrag:				19124	12078
Biotopwertdifferenz Summe Sp. 5 - Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz 7046	
				x REI:	
Abgabe in DM				Abgabe:	

Kompensationsfläche



Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug)

Gemarkung: Ostheim

Flur 9

Maßstab ☐ 1:500
☐ 1:1000
☐ 1:2000

Vervielfältigung-mit Ausnahme für eigene, nichtgewerbliche Zwecke-nicht gestattet (§17 Abs.2,§22 des Hessischen Vermessungsgesetzes vom 2.Oktober 1992-GVBl.I S.453)

abgegeben: Friedberg, den _____
Der Landrat des Wetteraukreises