

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Rödersheim-Gronau hat in den letzten Jahren einige Neubaugebiete zwischen den Ortsteilen und am Rande der vorhandenen Bebauung erschlossen. Diese sind jetzt überwiegend bebaut. Weitere Neubauf Flächen werden z.Zt. in den Gebieten "Mitte-Nord" und "Mitte-Süd" bebaut oder für eine Bebauung vorbereitet.

Im Rahmen einer Dorferneuerungsplanung hat die Gemeinde auch alle Freiflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage auf ihre Eignung als Bauflächen prüfen lassen und von diesen einige für eine Erschließung und Bebauung vorgesehen.

Zu diesen für eine Wohnbebauung geeigneten "Auffüllungsgebieten" gehören u.a. die z.Zt. als Hausgärten genutzten Grundstücke unmittelbar nördlich der Schule zwischen der Schäfergasse und dem Straßenzug "Neuberg". Eine Bebauung dieses Gebietes entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, Neubauf lächen vorrangig im Rahmen der "Innenentwicklung" bereitzustellen, um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke am Ortsrand für Bauzwecke zu vermeiden oder zumindest so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig wird hierdurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

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 eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha, davon stehen für eine zusätzliche Bebauung Grundstücke mit zus. rd. 0,6 ha zur Verfügung.

Das Gebiet wird im Westen, Norden und Osten jeweils durch die vorhandene Wohnbebauung entlang des Straßenzuges "Neuberg", des Hohen Weges und der Schäfergasse begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet das Gelände der Schule Rödersheim-Gronau.

#### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Gebiet ist ausschließlich mit Einzelhäusern in offener Bauweise auf relativ kleinen Grundstücken vorgesehen.

Das Gebiet liegt neben der örtlichen Schule und ist bisher durch eine Wohnbebauung in gehobener Qualität geprägt. Um diese gute Wohnsituation auch bei einer zusätzlichen Bebauung zu erhalten, werden die in § 4 Abs.3 BauNVO angeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Ein weiterer Grund für den Ausschluß liegt in der Forderung, Störungen durch flächen- und verkehrsintensive Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule von vorneherein zu vermeiden.

Die Gebäude werden lediglich 1-geschossig geplant, wobei allerdings durch eine angehobene Traufhöhe und eine Dachneigung von 30° bis 45° die Möglichkeit zum Dachgeschoßausbau für Wohnräume oder Wohnungen gegeben ist. Diese Art der Bebauung entspricht den voraussichtlichen Bauwünschen der künftigen Grundstückseigentümer. Sie ist auch auf die bereits vorhandene, umliegende Bebauung abgestimmt, so daß sich die Neubauten gestalterisch zwischen die Altbebauung einpassen werden.

#### 1.4 Erschließung und Versorgung

Zur Erschließung des Gebietes wird, abzweigend von der Schäfergasse, eine schmale Stichstraße in das Gebiet hineingeführt. Ihre Ausbaubreite wird wegen des geringen Verkehrsaufkommens mit lediglich 4,75 m bzw. 5,50 m vorgesehen, wobei der Ausbau als Mischverkehrsfläche, d.h. ohne Trennung zwischen Fahrbahnstreifen und Gehweg erfolgen soll. Am Ende der Stichstraße werden einige öffentliche Parkplätze angelegt.

Vom Ende der Stichstraße führt eine Wegverbindung bis zum nördlich der Schule vorhandenen Geh- und Radweg weiter.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das in den benachbarten Ortsstraßen vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz.

#### 1.6 Grünordnung

##### 1.6.1 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfaßt eine allseits von Bebauung umgebene Freifläche, die überwiegend aus Brachflächen besteht oder extensiv als Rebflächen genutzt wird. Eingestreut ist eine für Gemüseanbau genutzte Ackerparzelle. Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand ist bis auf einen Kirschbaum nicht vorhanden.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist eine mächtige Lößdecke über Schottermaterial, die zur Ausbildung einer Parabraunerde geführt hat. Als Bodenart steht ein Lehmboden guter Fruchtbarkeit an. Klimatisch zählt das Gebiet zu den sonnenscheinreichsten und niederschlagsärmsten des Nördlichen Oberrheintieflandes. Trotz der Niederschlagsarmut führt der Löß mit seiner hohen Wasserkapazität nicht nur zu ertragsreichen, auch für die Gartennutzung wertvollen Böden, sondern ist auch die Voraussetzung für anspruchsvolle Pflanzengesellschaften (Eichen-Hainbuchenwald als potentielle natürliche Vegetation auf vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Standorten). 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 Gehölzpflanzungen sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind auch auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen vorzunehmen, wobei wahlweise standortheimische Laubbäume (Hausbaum) oder Obsthochstämme gepflanzt werden können. Für die Gestaltung des Straßenraums und des Ortsbildes sind ebenso die Vorgärten vegetationsbestimmt zu gestalten, wobei die Befestigung der Flächen für Zufahrten und Stellflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zugleich dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebiets 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 Erschließungsflächen vergleichend vor und nach Bebauung vorgenommen wurde, hervorgeht, ist der erforderliche ökologische Ausgleich im Bereich der Erschließungsflächen nicht ganz zu erbringen. Aufgrund der bereits vorhandenen allseitigen Bebauung bietet sich eine Gebietserweiterung nicht an.

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 239	18,33	0,3	72
Reben 165	12,65	0,3	50
Brache 468	35,89	0,7	328
Gräbe-/Gartenland 219	16,79	0,5	110
Asphalt 213	16,34	0,0	0,0
Gesamtfläche 1.304	100		560

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 59	4,5	0,4	24
Öffentl. Grün 204	15,64	0,5	102
versiegelte Fl.1.041	79,86	0,0	0,0
Gesamtfläche 1.304	100		126

### 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 erforderliche ökologische Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ganz erreicht werden kann. Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 3.997 Punkte. Durch die geplante bauliche Nutzung werden die absoluten Wertpunkte auf 3150 Punkte vermindert. Die Differenz beträgt  $3.997 - 3.150 = 847$ . Aufgrund der bereits vorhandenen allseitigen Bebauung bietet sich eine Gebietserweiterung nicht an. Der Wohnungsbau soll im Gebiet Vorrang behalten.

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 1.763	20,11	0,3	529
Reben 1.706	19,46	0,3	512
Brache 2.882	32,87	0,7	2.018
Grabe-/Gartenland 1.720	19,62	0,5	861
Grasweg 153	1,74	0,5	77
Bebauung 542	6,2	0,0	0,0
<b>Gesamtfläche</b> 8.766	100		3.997

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 <del>534</del> 779	<del>6,09</del> 8,82	0,7	<del>400</del> 545
privates Grün <del>5.995</del> 5687	<del>67,13</del> 64,87	0,4	<del>2.398</del> 2275
bebaubare Fläche 2.300	26,24	0,0	0,0
<b>Gesamtfläche</b> 8.766	100		<del>2.798</del> 2820

zusätzlich 1 Baum je Grundstücke 330

3.150



1.6.5 Ersatzmaßnahmen Ausgleichs- und

beschränken sich auf das Gebiet des Bebauungs-  
planes

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	115.000,--)
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM	<u>150.000,--</u>

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 einen Kostenanteil in Höhe von

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

=====

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 Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Bodenordnung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer.

12.7.1993  
Rödersheim-Gronau, den ~~26.11.1992~~

