

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "HASENGARTEN" Aarbergen-Michelbach.

### 1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil hier ein besonderes öffentliches Interesse zur geordneten Weiterführung und baurechtlichen Regelung der vorhandenen und zukünftigen Bebauung vorliegt.

### 2. Grundlagen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 27.5.1979 entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich Mischgebiet vor.

### 3. Ziele

Durch den Bebauungsplan soll der vorhandene Bestand gesichert und eine weitere Bebauung durch entsprechende Planungs- und baurechtliche Festsetzungen geregelt werden.

### 4. Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen hat für den Planbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Flur 34, Flurstücke 19, 20, 21, 22, 23 + 88 einstimmig in ihrer Sitzung am 13.10.1983 beschlossen.

### 5. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich werden die Parzellen 19, 20, 21, 22, 23 + 88 als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

#### 6. Begrenzung

Das Plangebiet wird durch die Feldwegeparzellen 73/4, 81, 87/1, 89 und 92/22 - 92/39 (B 54) begrenzt.

#### 7. Derzeitige Nutzung

Die Parzelle 19 wird seit über 25 Jahren als Betriebsgärtnerei genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Wegeparzellen 73/2, 73/4 und 81. Die Parzellen 20 und 21 werden seit über 50 Jahren als Baustoffhandel und Gastwirtschaft bzw. die Gastwirtschaft wurde seit 1961 als Werkschule bis 1982 genutzt. Die Parzelle 22 ist ein landwirtschaftliches Gehöft. Die Parzelle 23 ist Brachland.

#### 8. Planabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung der Grundstücke gemäß § 6 Mischgebiet der Baunutzungsverordnung gesichert werden. Hiernach sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht unter § 11 der Bau NVO fallen, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

#### 9. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

#### 10. Straßenbau

Das Grundstück Parzelle 19 Gärtnerei ist seit über 25 Jahren über die Wegeparzelle 73/4 erschlossen. Eine derzeitige Änderung würde große Flächen der gärtnerischen Nutzung entziehen.

Das Grundstück Parzelle 22 ist direkt an die B 54 angebunden, eine andere Zufahrt ist auch für die Zukunft ausgeschlossen.

Die Grundstücke 20 + 21 haben zwei Zufahrten, einmal über die Wegeparzelle 88 und eine in der Mitte der beiden Grundstücke. Darüberhinaus befinden sich längs der Hauptgebäude in nördlicher Richtung 9 Parkplätze direkt an der B 54. Je nach Nutzung und mit entsprechendem Verkehrsaufkommen muß eine neue Zufahrt mit Linksabbiegespur vorgesehen werden. Die erforderlichen technischen Einzelheiten wurden mit dem Straßenbauamt Wiesbaden im voraus abgestimmt und im Bebauungsplan festgehalten. Sollte das westlich des Mischgebietes im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet bebaut werden, ist die Zufahrt von einer möglichen Erschließungsstraße über die Wegeparzelle 73/2, 73/4 zu führen.

Derzeit liegen keine Planabsichten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet vor.

#### 11. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist über eine Ringleitung zwischen den Ortsteilen Kettenbach und Michelbach, sowie einem Zwischenbehälter mit 60 cbm Inhalt an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Hochbehälter des Ortsteiles Michelbach hat einen Inhalt von 1000 cbm mit 300 cbm Brandreserve.

Der Brandschutz ist einmal über das Wasserversorgungsnetz, sowie durch den Aarbach, welcher in einem Abstand von nur 90 - 100 m an dem Plangebiet vorbei fließt, gesichert.

## 12. Abwasser

Das Abwasser wird wie bisher in dem vorhandenen Kanalnetz gesammelt. Bisher wurde das Abwasser über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 dem Kanalnetz und dann dem Aarbach zugeführt.

Für die Einleitung in die Aar liegt eine Einleiterlaubnis vor.

Die Gemeinde Aarbergen baut z. Zt. den Gruppensammler zur Zentralkläranlage aus, welcher in diesem Bereich bereits fertiggestellt ist. Für 1984 ist der Baubeginn der Zentralkläranlage vorgesehen. Finanzierungszusagen für die Kläranlage liegen vor.

## 13. Eingrünung

Im Plangebiet befindet sich in westlicher Richtung eine starke Hanglage mit natürlichem Bewuchs- und standortgerechtem Gehölz, welches in einer Breite von 10 m nicht geändert werden soll. Entlang der B 54 ist ein 1 m breiter Streifen für eine Heckenbepflanzung zwischen den Grundstücken und dem Gehweg entlang der B 54 vorgesehen. Ferner sollen entlang der B 54 und des Feldweges zusätzlich standortgerechte hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden.

Aarbergen, den 15.3.1984



(Schrader)  
Bürgermeister