

Diplom-Ingenieure

**KONRAD · BECK · BEHRENDT · KOHLER**

ARCHITEKTUR  
STÄDTEBAU  
BAUINGENIEURWESEN  
LANDSCHAFTSPLANUNG

**Gemeinde Aarbergen**

**Ortsteil Panrod**

**Begründung zum  
Bebauungsplan für  
das Gebiet  
"Limbacher Pfad"**

**Juni 1994**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Anlaß der Aufstellung	1
1.1	Verfahrensübersicht und Abwägungsergebnisse	1
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	1
3.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4.0	Ziele der Planung	2
5.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung überbaubare und nicht überbaubare Flächen	3
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen	4
5.3	Nebenanlagen	4
5.4	Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft	4
6.0	Gewässer	5
7.0	Erschließung	6
7.1	Verkehr	6
7.2	Wasserversorgung	6
7.3	Abwasserableitung	6
7.4	Abwasserbehandlung	6
7.5	Energieversorgung	7
8.0	Altlasten	7
9.0	Immissionsschutz	7

## 1.0 Anlaß der Aufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen in ihrer Sitzung am 27.09.1990 hat beschlossen für das Gebiet "Limbacher Pfad" im Ortsteil Panrod einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Limbacher Pfad" ergibt sich aus der Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteiles. In Panrod bestehen für bauwillige Bürger keine Möglichkeiten, Bauplätze zu erwerben.

Mit der Ausweisung des Gebietes "Limbacher Pfad" kann nur der absolut notwendige Bedarf für den Ortsteil Panrod abgedeckt werden. Interessen für die geplanten Bauflächen sind bereits vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird ein Landschaftsplan aufgestellt und in die Planung integriert. Die Landschaftsplanung enthält die für das Gebiet erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Die dafür benötigten Flächen sind in den Planbereich aufgenommen.

### 1.1 Verfahrensübersicht und Abwägungsergebnisse

Nach der während der Anhörung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 (1) BauGB und öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde als Änderung die Verrückung der Baugrenze von der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um 5,0 m erforderlich.

Ferner wurden die bestehenden Obstbäume, außerhalb der festgelegten Baugrenzen gem. § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich vom Ortsteil Panrod und bildet die Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung im "Limbacher Pfad". Das Gebiet wird von landwirtschaftlich genutzter Fläche abgegrenzt. Die in die Planung einbezogene Fläche umfaßt folgende Flurstücke:

### **Gemarkung Panrod**

Flur 25

Flurstücke Nrn.: 99(teilweise), 103 (teilweise), 104, 105, 106, 107, 108, 109.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,5 ha.

### **3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der zur Zeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (genehmigt vom Regierungspräsident in Darmstadt am 27.06.79 Az.: V 13-61 d 04/01) stellt das Gebiet als Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung dar. Um § 8 (2) BauGB (Baugesetzbuch) Rechnung zu tragen, muß der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) Satz 2 BauGB parallel mit dem Bauleitverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1993 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Herausnahme der Fläche aus der Landschaftsschutzverordnung wurde bereits in dem laufenden Verfahren, Novellierung der Landschaftsschutzverordnung, beantragt und durch den Regierungspräsidenten mit Verfügung vom 23. November 1992 bekanntgegeben.

In dem sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Landschafts- und Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche in der Analysefläche für Siedlungserweiterung als bebaubar erachtet worden.

### **4.0 Ziele der Planung**

Das Hauptziel der Planung ist, wie bereits erläutert, zur Abdeckung des vorhandenen Wohnbedarfs Wohnsiedlungsflächen auszuweisen.

Aufgrund der Topographie im Ortsteil Panrod, stehen der Gemeinde nur wenige Flächen für derartige Planungen zur Verfügung. Der Bereich "Limbacher Pfad" erweist sich wegen der geringen Höhenunterschiede und der vorhandenen Erschließung als eine der zur Zeit am Besten zu erschließenden Flächen.

Bei diesem Bebauungsplan wurden alle öffentlichen und privaten Belange mit der Verhältnismäßigkeit der Mittel gemäß § 1 (6) BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.

## 5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für einen qualifizierten Bebauungsplan sind planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß BauNVO folgende Art der baulichen Nutzung möglich:

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO).**

Durch die Festsetzung sind Wohngebiete, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ein Zulassen dieser Ausnahmen würde den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet als Höchstgrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor.

Um der Regelbebauung in der Umgebung zu entsprechen, wird für das Gebiet "Limbacher Pfad" eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Die vorgesehene Ausnutzung ermöglicht auch die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.

Die Dachneigung wird mit 20° bis 45° festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise festgesetzt und richtet sich nach der HBO.

Der Bebauungsplan legt fest, daß Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Retentionsfähiges Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Nutzung von Regenwasser mittels Zisternen wird vorgeschrieben, die Mindestgröße beträgt 3,0 m<sup>3</sup>.

## 5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sind in dem Bebauungsplan vermaßt, so daß der Bebauungsplan eine zweifelsfreie, nachvollziehbare und maßlich bezogene Festlegung von Baugrenzen und Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen enthält.

Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringem Umfang, wie z.B. durch Eingangsüberdachungen oder Erker etc., ist gestattet. Die dem Erschließungsweg abgewandte Baugrenze ist in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung im Limbacher Pfad festgesetzt worden.

Die geplante Bebauung ist praktisch eine harmonische Fortsetzung der bestehenden Bebauung "Am Limbacher Pfad".

## 5.3 Nebenanlagen

Eine Störung des Baugebietes durch die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Nebenanlagen, die für die Versorgung des Gebietes notwendig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO), sind zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen, die den Charakter des Gebietes nicht stören.

## 5.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere durch die Errichtung der Baukörper geprägt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Grünordnung und die Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Landschaftsplan. Somit ist gewährleistet, daß die im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen durch das Planverfahren sichergestellt werden.

Es werden somit die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan sind zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft die nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksteile zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die vorgefundenen Obstgehölze sind als erhaltenswert in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die für das Gebiet erforderliche Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Entlang der Bebauung wird auf den Ausgleichsflächen ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Es ist dort pro m<sup>2</sup> ein Baum oder Strauch entsprechend des Pflanzschemas und der Pflanzliste zu pflanzen.

Der Gehölzstreifen dient außerdem als Ortsrandeingrünung und vermindert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Auf der übrigen Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt, auf welcher nach dem Abräumen der Frucht eine Kräuterwiesenmischung auszusäen ist.

Daneben setzt der Bebauungsplan den Grad der Versiegelung fest, so daß eine Versickerung des Regenwassers möglich ist.

Damit Vögel die Möglichkeit erhalten, in den Gehölzen zu brüten wird die Pflege nur im Winterhalbjahr zugelassen. Damit wird erreicht, daß Insekten und Vögel im Sommerhalbjahr auf ungestörte Gehölzstrukturen angewiesen sind, entsprechende Ruhezeiten haben.

Durch die Festsetzung, daß Kunstdünger und chemische Pflanzenbehandlung nicht zulässig sind, wird der Eintrag von Nitraten, Phosphaten und Giften in Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser erheblich eingeschränkt.

Es wird davon ausgegangen, daß jeder Grundstückseigentümer sein Grundstück entsprechend gärtnerisch anlegt, so daß eine Durchgrünung des Planbereiches sichergestellt ist. In der Gestaltungssatzung sind entsprechende Gestaltungen der Grundstücksfreiflächen und Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Durch die Vorschrift, daß als Bedachungsmaterial nur Tondachziegel und natürliche Materialien in gedeckten Farben zugelassen sind, wird eine Einbindung der Dachlandschaft in die Umgebung gewährleistet. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

## 6.0 Gewässer

Der nur selten wasserführende Graben (Flst.Nr. 103) wird ab dem Kreuzungsbereich mit dem gemeindeeigenen Feldweg (Flst.Nr. 48) als Wege-seitengraben bis zur Mündung in den Daisbach weitergeführt.

## **7.0 Erschließung**

Aufgrund der Lage des Gebietes gestaltet sich die Erschließung relativ einfach. Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bis unmittelbar an den Gebietsrand verlegt. Die gesamte Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße "Limbacher Pfad", der bereits entsprechend ausgebaut ist.

### **7.1 Verkehr**

Das zu beplanende Gebiet wird über einen ehemaligen, bereits asphaltierten Feldweg an die bestehende gemeindeeigene Straße "Limbacher Pfad" angeschlossen.

### **7.2 Wasserversorgung**

Für die Wasserversorgung stehen die Anschlüsse an das vorhandene Netz zur Verfügung.

Ein Entwurf über die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser gem. § 50 HWG wird zur Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

### **7.3 Abwasserableitung**

Für das zu beplanende Gebiet liegt ein genehmigter Entwässerungsentwurf vor.

### **7.4 Abwasserbehandlung**

Die Abwässer von dem Ortsteil Panrod werden über einen Sammler in der Abwasserreinigungsanlage Aarbergen-Rückershausen geleitet und behandelt.

### 7.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist aus den vorhandenen Transformatorstationen sowie nach der Verlegung von Versorgungsleitungen möglich.

In den Erschließungsstraßen und Verbindungswegen werden ausreichend Platz für die Versorgungskabel und Fundamente für die Straßenbeleuchtung zur Verfügung gestellt.

### 8.0 Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Geltungsbereich oder in der Nähe des B-Planes sind der Gemeinde Aarbergen nicht bekannt.

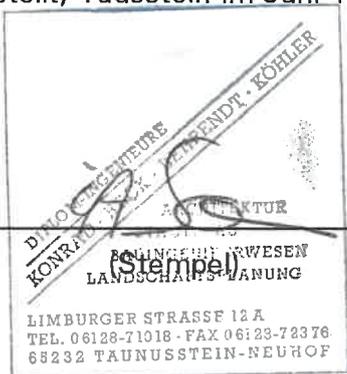
### 9.0 Immissionsschutz

Der Abstand des Reiterhofes in südlicher Richtung zur bestehenden Bebauung beträgt rund 140 m, zur geplanten Bebauung "Limbacher Pfad" 170 m.

Der ebenfalls südlich gelegene Aussiedlerhof liegt rund 210 m von der geplanten Bebauung entfernt. Die derzeitige Schweinehaltung beider Anwesen ergibt nach Umrechnungszahl der VDI-Richtlinie 3471 und bei der Anwendung des Punktediagramms, daß die Mindestabstände zu Wohngebieten erheblich geringer sein können.

Besondere immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen sind deshalb nicht zu treffen.

aufgestellt, Tausstein im Juni 1994



DER GEMEINDEVORSTAND  
der Gemeinde  
65326 AARBERGEN

(Schrader)  
Bürgermeister