

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
13.2.2017			

GEMEINDE GIESEN

OS EMMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 220 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„STIEWEG OST“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Stieweg Ost“ in der Ortschaft Emmerke beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Emmerke östlich des Baugebietes „Stieweg“ um die Straßen „Osterfeld“ und „Am Fuchsbau“, an das er direkt angrenzt.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Maßgaben der Landesplanung und Raumordnung stehen der Planung für dieses Baugebiet nicht entgegen. Dies wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus. Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Er beinhaltet eine Beschreibung von Natur und Landschaft.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

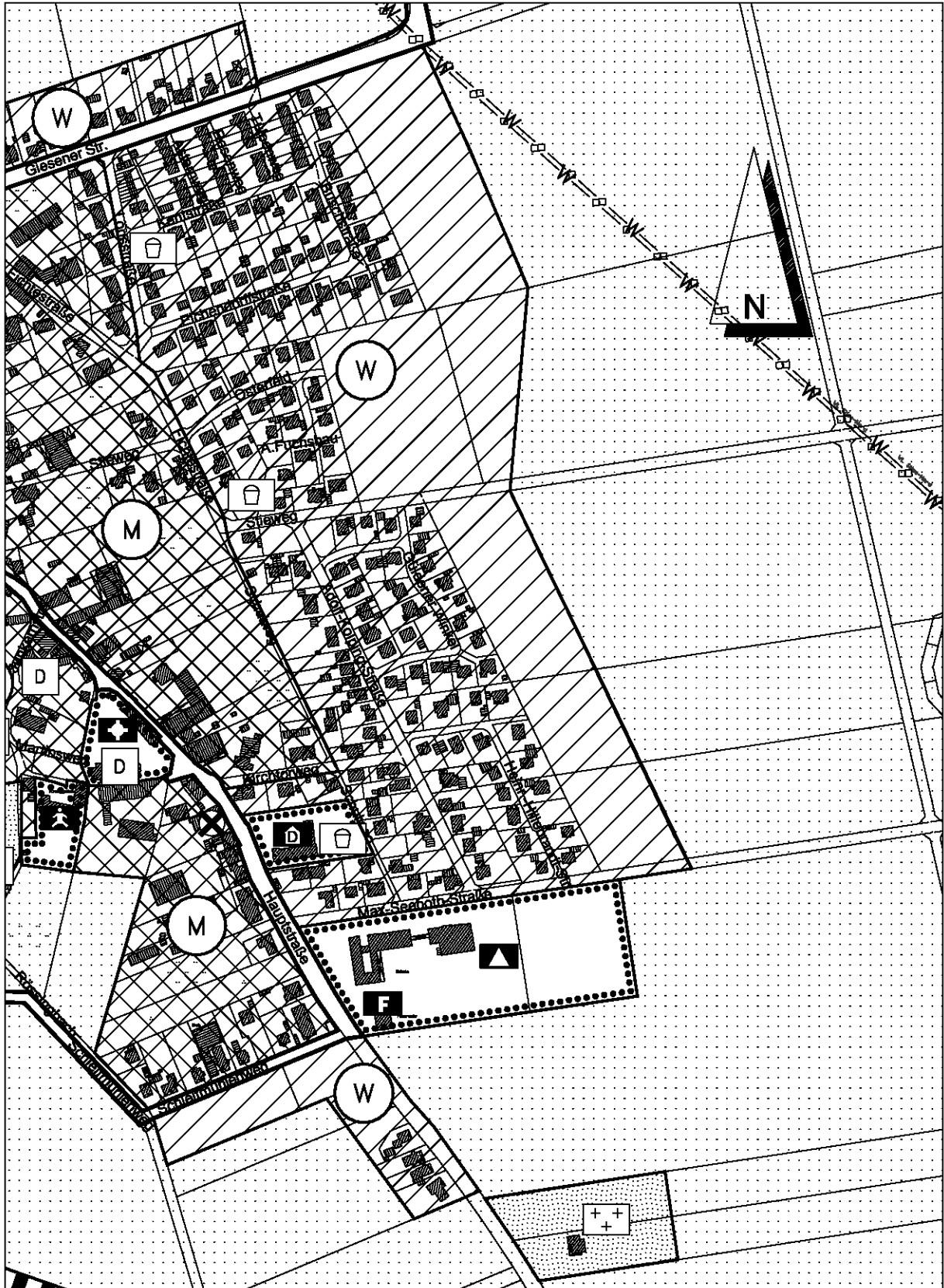
Bei der Planung des Baugebietes „Stieweg“ im Jahr 1989 wurde bereits eine Erweiterung in östliche Richtung vorgesehen, in dem die heutige Straße „Osterfeld“ bis an den östlichen Gebietsrand herangeführt wurde, um so eine Anbindung der östlich angrenzenden Fläche schaffen zu können.

Dies wurde auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt, der eine Osterweiterung der Ortslage vorsieht.

Aus dieser Osterweiterung soll nunmehr ein zweiter Abschnitt verwirklicht werden. Dadurch soll der derzeit erkennbare kurzfristige Bedarf gedeckt werden können.

Eine Erweiterung in nördliche wie in südliche Richtung ist später ohne weiteres möglich.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil dies aufgrund der gegenüber Reinen Wohngebieten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten am ehesten der Lage in einem ländlich geprägten Ort wie Emmerke angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die an die Lage am Ortsrand angepasst ist. Durch eine lediglich eingeschossige Bebauung soll ein angemessener Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Um zu hoch aufragende Gebäude zu vermeiden, wird eine maximale Traufhöhe bestimmt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Hausgruppen würden diesem Ziel entgegenstehen und sind daher unzulässig. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, wobei zur Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft eine randliche Eingrünung im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen ist.

3.4 Verkehr

Wie bereits bei der Planung des Baugebietes „Stieweg“ so vorgesehen, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Gebietes zunächst über die Straße „Osterfeld“, bis zu einem späteren Zeitpunkt nördlich eine Direkterschließung von der Giesener Straße aus möglich wird. Der Stieweg kann für Notfälle als zweite Ausfahrt genutzt werden für den Fall, dass die Straße „Osterfeld“ nicht passierbar sein sollte.

Allerdings soll der Stieweg, der an der Südgrenze dieses Baugebiets entlang verläuft, nicht für die allgemeine Erschließung verwendet werden, weil er in erster Linie dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Eine private verkehrliche Erschließung von ihm aus wird aus diesem Grund über ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen.

Die Anzahl und Breite von Baugrundstückszufahrten wird begrenzt, um zu vermeiden, dass Straßenfronten über das übliche Maß hinaus als Zufahrt zu privaten Stellplätzen missbraucht werden.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht. Lediglich eine Beschränkung auf bestimmte Pflanzarten erfolgt nicht, weil die grundsätzliche Zielrichtung, nach der nur standortheimische Arten verwendet werden sollen, auch von solchen Arten erfüllt werden kann, die in der Pflanzenliste im Umweltbericht nicht enthalten sind. Ein Ausschluss dieser Arten wäre aber nicht zu begründen, so dass lediglich die Bestimmung, standortheimische Arten zu verwenden, festgesetzt wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft zumindest der Hauptgebäude in dem neuen Baugebiet der gebauten Umgebung angepasst wird, um ein „ruhiges“, homogen wirkendes Erscheinungsbild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Dabei soll allerdings eine geringere Minstdachneigung bewusst allgemein zugelassen werden, um heutigen Gestaltungsansprüchen entgegenzukommen. Bestimmte kleinere Gebäude oder Gebäudeteile sind von den Bestimmungen ausgenommen, weil eine entsprechende Festsetzung für sie unangemessen wäre.

Durch die festgesetzte Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit soll vermieden werden, dass der Straßenraum zu groß dimensioniert werden muss, um den ruhenden Verkehr der Anlieger aufnehmen zu können.

Entlang der Verkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

Einfriedungen zum Ortsrand hin sollen als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Aufgrund des nach Osten bis zu den Giesener Bergen ansteigenden Geländes ist insbesondere auf eine schadlose Ableitung des im Gebiet selbst, aber vor allem von Osten heranfließenden Oberflächenwassers zu achten. Zu diesem Zweck wird entlang der Ostgrenze eine Fläche für eine Verwallung vorgesehen.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser wird so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	2,4175 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	1,9730 ha
Verkehrsfläche	0,3128 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltebecken	0,1317 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 220 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Stieweg Ost“

vom bis einschließlich

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Giesen beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Bebauungsentwurf, verkleinert aus M 1 1.000

