

Bebauungsplan Nr. 9 "Südlicher Rübenweg"

Stadt Schwalmstadt - OT Niedergrenzebach

## Zusammenfassende Erläuterungen zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung

vom 18.06.2018 bis 29.06.2018

### Anlaß der Planung und räumliche Lage

Im Bereich des östlichen Ortsrandes von Niedergrenzebach besteht das Interesse ein der Anliegerstraße "Rübenweg" zugeordnetes Grundstück (Gemarkung Niedergrenzebach, Flur 9, Flurstück 43/6) für die Bebauung mit Wohnhäusern zu erschließen. Das Grundstück befindet sich zwischen vorhandenem baulichen Bestand und reicht nach Süden über den gegenwärtigen Ortsrand hinaus. Die Plangebietsfläche beträgt etwa 4.500 qm.

### Aktuelle Nutzung und landschaftliche Ausprägung

Das Grundstück wird gegenwärtig gärtnerisch genutzt. Neben Rasenflächen sind Einzelgehölze, Sträucher und Hecken sowie einzelne Gartenhäuschen und Gestaltungselemente vorhanden. An der Südspitze des Grundstücks prägt eine solitäre Stiel-Eiche das Landschaftsbild.

### Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung geschaffen werden. Es wird eine Einzelhausbebauung mit drei Objekten angestrebt und dazu der Geltungsbereich in drei Teilflächen (A - C) von jeweils 1.100 bis 1.200 qm Größe gegliedert. Eine vierte Teilfläche (D) am Südrand des Plangebietes mit einer Größe von ca. 270 qm schafft mit einer öffentlichen Grünfläche einen Übergang zum Landschaftsraum und gewährleistet die Sicherung der markanten Stiel-Eiche. Am Ostrand des Geltungsbereiches setzt die Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern die Funktion der landschaftsgerechten Einbindung des Ortsrandes fort. Im Verlauf des am Westrand des Bebauungsplanes befindlichen Wirtschaftsweges ergänzt eine geplante Baumreihe die landschaftliche Verzahnung des Baugebietes.

## Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks kann über dessen direkter nördlicher Zuordnung zum Rübenweg erfolgen. Für die Sicherung der entsprechenden Trassen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Zwei der entstehenden Gebäude können mit Fahrzeugen auch von dem nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg an der Westflanke des Geltungsbe- reichs erreicht werden.

## Ausgestaltung der Bebauung

Die Baufenster sind in den jeweiligen Teilflächen so angeordnet, dass für die einzelnen Bauobjekte jeweils günstige Belichtungsverhältnisse gewahrt sind und zugleich eine kreati- ve Ausgestaltung der Gebäudegrundrisse möglich bleibt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes trägt der Lage im Einflußbereich land- wirtschaftlicher Nutzflächen Rechnung und erweitert zugleich die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Zur Wahrung der städtebaulichen Gegebenheiten werden unter Berück- sichtigung der Bebauung des unmittelbaren Umfeldes eine maximale Firsthöhe von 9,00 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,75 m festgesetzt.

Es soll eine zweigeschossige Bauweise zugelassen sein. Zweigeschossige Gebäude müssen mit Sattel- oder Zeltdach und einer Dachneigung von maximal 30° ausgestattet sein, wäh- rend für eingeschossige Gebäude keine Vorgaben zur Ausführung der Dächer gemacht werden.

Es ist eine offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vorgegeben.

Willingshausen, den 8.6.2018

Im Auftrag der Stadt Schwalmstadt:

  
Jörg Haafke  
Angela Siever

NEULANDplanundrat mittelhessen  
Dorfmühle 34628 Willingshausen  
Telefon 06697 919040  
Telefax 06697 919041  
eMail joerghaafke@planundrat.de

