

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hottenbach  
für das Gewerbegebiet "Auf dem Schimmerweg"

### Inhaltsverzeichnis :

1. Allgemeines
2. Lage des Planungsgebietes
3. Planung, bauliche u. sonstige Festsetzungen
4. Verwirklichung des Baugebietes
5. Erschließung
  - 5.1 Verkehrsflächen
  - 5.2 Wasserversorgung
  - 5.3 Abwasserbeseitigung
  - 5.4 Stromversorgung
6. Bodenordnung
7. Grünordnung
8. Überschlägliche Erschließungskosten

#### 1. Allgemeines

Nachdem Interessenten von Gewerbegrundstücken an die Ortsgemeinde Hottenbach herangetreten sind, veranlaßte der Rat der Gemeinde für das, im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesene Gebiet "Auf dem Schimmerweg" einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Ziel der Ortsgemeinde ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtliche Grundlage für bauwillige Gewerbetreibende zu schaffen.

Ebenso sollte durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes den einheimischen Betrieben die Möglichkeit einer Expansion innerhalb der eigenen Ortsgemeinde gegeben werden.

Somit sichert der rechtskräftige Bebauungsplan die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Hottenbach.

#### 2. Lage des Planungsgebietes

Das zu gewerblichen Bebauung vorgesehene Gebiet liegt am westlichen Rand der Ortsgemeinde, direkt an der K 21 zu den Orten Stipshausen bzw. Schauren.

Der gegenüberliegende Sportplatz sowie eine Gaststätte und ein Architekturbüro grenzen unmittelbar an.

Somit dient das geplante Gebiet zur Abrundung und Schließung der Ortslage und verhindert dennoch, daß nachteilige und störende Auswirkungen auf den Kernbereich der Ortsgemeinde übertragen werden.

Zur Zeit werden die noch unbebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Eine Bestandsaufnahme der Vegetation ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

### 3. Planung, bauliche und sonstige Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Auf dem Schimmerweg" umfaßt eine Fläche von ca. 7,80 ha.

Da innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Gebäudesubstanz vorhanden ist, wurde dieser Bereich mit dem, in der Planzeichenverordnung dafür verankerten Symbol getrennt. Der vorgenannte Teil wurde, dem Bestand Rechnung tragend, als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Eben wegen dieser vorhandenen Bebauung wurde die zulässige Grundflächenzahl auf GRZ = 0,6 festgelegt.

Es gilt die offene Bauweise, wobei jedoch Gebäude über 50 m Gesamtlänge wegen des Bestandes zugelassen werden können.

Das restliche Gebiet wurde als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgelegt.

Die in Gewerbegebieten üblichen Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ = 0,8 , GFZ = 1,6) wurden vorgegeben.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist bei beiden Gebieten max. 2. Die überbaubaren Flächen werden durch eine vordere und hintere Baugrenze bestimmt.

Auf eine Festlegung einer Firstrichtung wird verzichtet um den Bauwilligen bei der Planung ihrer Bauwerke möglichst großen Spielraum einzuräumen.

Im Einfahrtsbereich des Baugebietes wurden eine wasserwirtschaftlich zu nutzende Fläche (für ein Regenrückhaltebecken) und ein öffentlicher Parkplatz eingetragen, der auch auf die vorh. Gaststätte und den gegenüberliegenden Sportplatz abzielen soll.

### 4. Verwirklichung des Baugebietes

Das gepl. Baugebiet wurde so konzipiert, daß eine schrittweise Erschließung, je nach Bedarf vorgenommen werden kann. Hierzu können die entlang der K 21 liegenden, unbebauten Grundstücke von dieser Kreisstraße verkehrsmäßig erschlossen werden.

Diese Regelung wurde von der zuständigen Fachbehörde befürwortet und ist auch durch die Zufahrt-Symbole innerhalb der Planurkunde verankert.

Die Verkehrsführung innerhalb des Baugebietes wurde allerdings so angeordnet, das ein evtl. späterer, rückwärtiger Anschluß der betreffenden Grundstücke möglich ist.

Um bei geringem Bedarf die Vorhaltung von Baukosten niedrig zu gestalten, kann die geplante Zufahrtsstraße innerhalb des Baugebietes in Bauabschnitten aufgeteilt werden.

Mit den Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) kann ebenso verfahren werden.

Bei der Vermessung der Baugrundstücke kann der Bedarf der jeweiligen Bauinteressenten in Bezug auf Form und Größe der Parzellen berücksichtigt werden.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße 21 (K 21), die aus dem Ort kommend zu der Verbindungsstraße Schauren/Stipshausen führt. Der Einmündungsbereich der innergebietslichen Straße in die übergeordnete Kreisstraße wurde dabei als Knotenpunkt Typ I mit Tropfen nach der RAL-K ausgelegt.

Die Breite der Straße wurde auf 6,00 m incl. Schrammbord geplant.

Die Sicherheit von Fußgängern wird durch die Anlegung eines 1,25 m breiten Bürgersteiges gewährleistet.

Der abschließende Wendehammer hat die für einen LKW benötigten Radien (R 10 m) und Abmessungen.

Der Verbindungsweg vom Wendehammer zu den Parzellen 56/1 u. 55/6 hat eine Breite von 4,00 m.

### 5.2 Wasserversorgung

Eine Hauptwasserversorgungsleitung liegt innerhalb der Kreisstraße.

An diese wird das Planungsgebiet angeschlossen.

Es erhält einen Wasserversorgungszast in der notwendigen Dimension.

Die Brandbekämpfung wird durch die entsprechenden Hydranten gewährleistet.

Erforderliche Wassermengen und Druck sind vorhanden.

Sie werden über die vorh. Zuleitung Hochbehälter - Ortslage sichergestellt.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet muß im Trennsystem entwässert werden. Der durch den Ort bis an das Plangebiet liegende Mischsammeler kann lediglich das anfallende Schmutzwasser aufnehmen und zur Kläranlage leiten.

Das Regenwasser muß in einem gesonderten Kanal den, in der Nähe liegenden Vorflutern, zugeleitet werden.

Da diese aber nicht konzentriert belastet werden dürfen, ist eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Regenrückhaltung vor der Einleitung notwendig.

Eine Fläche für ein diesbezügliches Bauwerk ist in der Planurkunde ausgewiesen.

### 5.4 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz ab der Station "Sportplatz".

Inwieweit zusätzliche Stationen für Betriebe mit erhöhtem Strombedarf benötigt werden, ist zur Zeit nicht absehbar.

