

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen, Teilbereich Hanhofen, ist das Gelände des Bebauungsplanes als "Splitterbebauung" ausgewiesen. Die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung in diesem Gemarkungsbereich erfordert jedoch eine Änderung dieser Ausweisung. Daher wird im z.Zt. in Aufstellung befindlichen Änderungsplan I zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde in Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung eine Kennzeichnung dieser Fläche als "Mischgebiet" vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Hanhofen unmittelbar östlich der Kreisstraße 26. Die Grundstücke beiderseits des von der Kreisstraße nach Osten abzweigenden Silzweges sind bereits bebaut oder sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Auf den weiter östlich angrenzenden Grundstücken findet z.Zt. eine gemischte Nutzung statt: an der Erschließungsstraße stehen einige meist 1-oder 2-geschossige Wohngebäude; der rückwärtige Bereich wird überwiegend als Lagerplatz für Altmetalle genutzt. Die gleiche Nutzung von Bau- und Freiflächen ist auch in einem ca. 150 m weiter südlich liegenden Bereich zu finden.

Diese besondere gewerbliche Nutzung der Grundstücke soll durch Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtlich abgesichert werden, da die zunächst "wild" entstandene Nutzung sich zwischenzeitlich so verfestigt und durch einige Baugenehmigungen stellenweise auch eine rechtliche Absicherung erfahren hat, daß eine Aufhebung oder Verlagerung dieser Nutzung nicht mehr möglich ist. Stattdessen soll das Gebiet jetzt baulich und gestalterisch geordnet werden, um gleichzeitig eine Zusammenfassung der bisher an mehreren Stellen der Gemarkung vorhandenen Altmetall-Lagerplätze zu erreichen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Ausweitung der Lagerplatznutzung in Verlängerung des Silzweges.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der endgültigen Genehmigung des Änderungsplanes I zum Flächennutzungsplan ist aus dringenden Gründen notwendig:

- um die Verlagerung eines Schrottsammelbetriebes vom bisherigen Standort im Norden der Gemarkung an diese Stelle kurzfristig zu ermöglichen - mit dem Ziel einer Nutzungsbereinigung innerhalb der Gemarkung;
- um die bereits vorhandene Lagerplatznutzung rechtlich abzusichern und um gleichzeitig die vorhandene Wohnbebauung in den Bebauungsplan einzubinden;
- um die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen wirtschaftlich nutzen zu können.

Um für diese Maßnahmen die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hanhofen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 4,4 ha. Hiervon sind bereits rd. 1,85 ha bebaut. Der mittlere Bereich des Plangebietes mit einer Größe von rd. 0,8 ha soll weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt als "Mischgebiet". Die nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung wird jedoch eingeschränkt, um ausschließlich den Anforderungen der Schrottsammelbetriebe Rechnung zu tragen und eine andere Nutzung an dieser Stelle der Gemarkung auszuschließen. Vorgesehen sind - entsprechend den vorliegenden Bau- und Nutzungswünschen - der Bau von 1-geschossigen Wohnhäusern mit ausbaubarem Dachgeschoß entlang der Erschließungsstraßen und eine Nutzung als Lagerfläche für Altmetalle in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Die bebaubare Zone hinter den Hauptgebäuden (d.h. in einer 2. Bautiefe) ist für den Bau von Neben- und Wirtschaftsgebäuden vorgesehen.

- 1.4 Die zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen auf den Grundstücken südlich des Silzweges werden mit 0,3 bzw. 0,6 unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO angesetzt, da diese Grundstücke übermäßig groß sind und eine zulässige Maximalausnutzung zu einer nicht gewünschten baulichen Verdichtung führen würde.
- 1.5 Die Erschließung des Gebietes erfolgt im nördlichen Bereich durch Verlängerung des Straßenzuges "Silzweg", der in einer Gesamtbreite von 9,0 m von der Harthausener Straße abzweigt. Am Ende der Planstraße ist eine Wendemöglichkeit und ein Anschluß an die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege vorgesehen. Im südlichen Planbereich dient der bestehende Weg weiter als Erschließung der dort liegenden Grundstücke. Als interne Verbindung zwischen beiden Gebieten ist der Bau eines 4,0 m breiten Wirtschaftsweges geplant.
- 1.6 Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.
- 1.7 Zur Einbindung der geplanten Sondernutzung in die Landschaft sind an den Gebietsrändern 3-5 m breite Geländestreifen für eine Bepflanzung vorgesehen, so daß sich eine ökologisch und gestalterisch akzeptable Einbindung der Grundstücke in den angrenzenden freien Landschaftsraum ergibt. Darüber hinaus werden auch für die übrigen Freiflächen allgemeine Festsetzungen für eine punktartige Bepflanzung getroffen.

Als zu "erhalten" wird der Begrünungsstreifen entlang des Speyerbaches festgesetzt, da er für die gestalterisch wichtige "Kammerung" dieser Zone äußerst wichtig ist und wirksam zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Hanhofen voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens nach § 128, Abs. 1 (1) BBauG	DM 47.000,--
2.2 Erschließungsaufwand nach § 128, Abs. 1(2) BBauG	DM 156.000,--
zusammen	DM 203.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hanhofen vom 17.3.78 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10/100 d.s. rd. DM 20.000,--
=====

Der auf die Gemeinde entfallende Kostenanteil wird je nach Baufortschritt in den Haushalten der nächsten Jahre bereitgestellt. Die übrigen Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

Bodenordnende Maßnahmen

Vermessung der noch nicht bebauten Grundstücksteile.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Der Bau der restlichen Erschließungsanlagen soll sofort nach Abschluß der Vermessungsarbeiten erfolgen. Der Zeitpunkt für die Errichtung der zusätzlichen Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.



Schoppé

Hanhofen, den 25. 10. 88

Ortsbürgermeister

(SCHOPPE)