

Teil A: Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ossenheim, Flur 7, die Flurstücke 31/1, 31/2, 36/7 sowie 32, 33 und 36/5 jeweils teilweise. Die Parzellen 31/1; 31/2 und 36/7 beinhalten die Betriebsgrundstücke, bei den restlichen Parzellen handelt es sich um öffentliche Wirtschaftswege.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden durch eine Feldholzinsel und im Westen durch eine Waldfläche. Der Geltungsbereich beinhaltet eine ursprüngliche landwirtschaftliche Hofstelle, die eine Biogasanlage beinhaltet. Ein Teil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind durch Aufgabe der Tierhaltung umgenutzt worden. Durch die Neufassung verschiedener Gesetzgebungen zum Beispiel des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien ist die Neuaufstellung bzw. Erweiterung der bestehenden Anlage notwendig, um die Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Weiterhin wird die Anlage ein Beitrag zur Klimaneutralität als Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland leisten. Die Gesamtfläche der Betriebsgrundstücke betragen 47.886 m².

Geplant ist, auf dem Gelände ein Wohngebäude mit einer Betriebsleiterwohnung mit maximal 250 m² Wohnfläche zzgl. 50 m² Terrasse sowie ein Bürogebäude mit maximal 400 m² Grundfläche. Die neue in Anspruch genommene Grundfläche beträgt maximal 900 m² einschließlich der Zufahrten und Zuwegungen. Insgesamt sind dann fünf Wohneinheiten, davon drei für temporär beschäftigte Mitarbeiter sowie ein Bürogebäude mit maximal 400 m² vorhanden. Die bestehende und geplante Brutto-Grundfläche beträgt ca. 16.900 m² (Gebäude: etwa 7.700 m²; Nebenanlagen/Straßen/Plätze: etwa 9.200 m²) zulässig ist eine Betriebsleiterwohnung mit einer Tiefgarage sowie den zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten und Gehwege, oberirdische Stellplätze für Fahrräder, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrdurchfahrten, Mülltonnenabstellplätze, Garagenbelüftung, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) sowie entsprechende Begrünungen.

Die neuen Gebäude sollen vorrangig in den Baufeldern SO 1 (siehe Planzeichnungen) entstehen.

Die textlichen Festsetzungen sind in Teil B enthalten.

Alle erforderlichen Stellflächen werden innerhalb des Vorhabengebietes ober- und unterirdisch untergebracht. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sieht für die Einfamilienhäuser jeweils zwei Stellplätze und für den Apartmentbereich insgesamt drei Stellplätze, vor, somit insgesamt sieben Stellplätze. Fünf Stellplätze für die Wohnungen sind auf dem Gelände vorhanden, die weiteren (mindestens zwei) und die Fahrräder werden in der Tiefgarage untergebracht. Für die Gewerbeeinheiten wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für drei Beschäftigte herangezogen, womit bei ca. 35 Beschäftigten ein Bedarf an etwa 12 Stellplätzen zzgl. 2 Kurzzeitparkplätzen geplant bzw. vorhanden sind. Es ist sicherzustellen, dass eine Änderung der der Beschäftigtenzahlen auch bei der Berechnung des Stellplatzschlüssels berücksichtigt wird.

Erhaltenswerte Bestandsgehölze im Vorhabengebiet bestehen. Das bisher nahezu vollständig versiegelte Areal wird weitgehend erhalten. Die zukünftig nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Weiterhin werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, drei neue Bäume im Süden des Vorhabengebiets gepflanzt. Dabei ist darauf zu achten, dass drei Exemplare der Liste der empfohlenen Bäume und mindestens zusätzlich zehn Obstbäume als Hochstamm aus der Pflanzliste (siehe Hinweise) gepflanzt werden. Flächenhafte Stein- /Kies- /Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Das innerhalb des Vorhabengebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen, in die vorhandene Zisterne (200 m³) oder in den vorhandenen Teich einzuleiten oder auf dem Gelände zu versickern.

Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 2,00 m großmaschigen Öffnungen vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Sofern möglich sollen die Einzäunungen in die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen integriert werden. Eine Einmauerung oder die Verwendung von Sichtschutzelementen ohne optische Durchlässigkeit soll verhindert werden, um das Wohngebiet attraktiv zu halten.

Im Vorhabengebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.