

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

"Hopfengarten"

1) Allgemeines

Um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auringen zu ordnen und zu lenken, hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Bauleitplanung gemäß Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) in Verbindung mit der zur Zeit anstehenden Flurbereinigung durchzuführen. Durch die günstige Lage der Gemeinde zum Siedlungsraum Wiesbaden ist die Nachfrage nach Bauplätzen in den letzten Jahren sprunghaft gestiegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist zunächst erforderlich, um allein die Anträge ortsansässiger Bürger auf Zuteilung von Bauplätzen zu befriedigen und darüberhinaus dringend notwendige Grünflächen unmittelbar im Anschluß an den dichtbebauten Ortskern zu schaffen. Gerade der Bedarf an Grünflächen macht es notwendig, den Bebauungsplan noch vor Wirksamwerden des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Als Planunterlagen dienten die Flurkarte des Liegenschaftskatasters für die Darstellung des alten Bestandes, sowie die Zuteilungskarte der Flurbereinigung für die Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung des neuen Bestandes.

2) Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt östlich des alten Ortskerns und war bereits vor der Durchführung der Flurbereinigung als Ortserweiterung vorgesehen.

Durch die inzwischen angelaufene Flurbereinigung konnte der ursprünglich vom Katasteramt Ffm-Höchst aufgestellte Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner Abgrenzung und der sich daraus ergebenden Aufschließung weitgehend verbessert werden.

Die günstige Lage des Planungsgebietes sowohl zum alten Ort als auch zum Neubaugebiet "Am roten Berg" gaben die Voraussetzung, um die an der Schloßgasse vorhandene Turnhalle ein von der Gemeinde dringend gewünschtes Grünflächengebiet entstehen zu lassen. Neben der Anlage eines Kinderspielplatzes ist eine Erweiterung des Turngeländes vorgesehen. Letzteres soll, da die Gemeinde über keinen freien Platz verfügt, auch der Abhaltung öffentlicher und sonstiger Veranstaltungen dienen. Durch die projektierte Straße und den Parkplatz ist eine gute verkehrliche Erschließung gewährleistet.

3) Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgelegt:

- a) im Norden durch einen Verbindungsweg zur Taunusstraße und über diese hinaus zur Nauroderstraße,
- b) im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, der das Baugebiet von der Gemeinschaftsobjektanlage trennt,
- c) im Süden durch die rückwärtige Begrenzung der an der Bahnhofstraße vorgesehenen Bebauung, sowie durch die Karlstraße,

d) im Westen durch den Ringweg um den alten Ortskern.

Von dem Bebauungsplan werden somit folgende in der Flurbereinigung gebildeten Flurstücke betroffen:

Flur 1 Nr. 15 - 27, 53 - 91 und 121 - 124.

4) Bodenordnung

Die Aufteilung des geplanten Baugebietes in bebauungsfähige Grundstücke und dazugehörige Erschließungsflächen wurde bereits im Rahmen der Flurbereinigung verwirklicht.

Der eigentumsrechtliche Übergang erfolgt mit Inkrafttreten des Flurbereinigungsplanes voraussichtlich im Jahre 1968.

5) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Vorschriften gelten:

1. Das Baugebiet ist entsprechend den im Plan dargestellten Merkmalen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden, soweit sie nicht vor Aufstellung des Planes bestanden, nicht zugelassen.
2. Die im Plan dargestellten Baulinien und Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen sind bindend.
3. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Die vorgeschriebene Firstrichtung ergibt sich aus der im Plan eingetragenen Stellung der geplanten Gebäude.
5. Die angegebene Geschößzahl gilt als Höchstgrenze. Dachgeschoßausbau ist zulässig.

6. Die Sockelhöhe bergseits darf, gemessen von O.K. gewachsenem Gelände bis O.K. Erdgeschoßfußboden des Gebäudes, 0,80 m nicht übersteigen.
7. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von ca. 30° vorgeschrieben. Gaupen sind nicht zulässig. Drempe mit einer maximalen Höhe von 0,50 m sind erlaubt.
8. Garagen dürfen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche in einem Mindestabstand von 4 m zur Straßengrenze errichtet werden; die Grenzbebauung ist zulässig.
9. In der im Anschluß an den alten Ortskern ausgewiesenen Sonderfläche ist ausnahmsweise die Errichtung landwirtschaftlicher Nebengebäude bis zu einer maximalen Höhe von 7 m über der Höhe Ortsbegrenzungsweg zulässig.

6) Kosten

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Erschließungskosten zu erwarten:

a) Straßenbau

Erdarbeiten	1.800 m ³	x	6,-- DM	=	10.800,-- DM
Unterbau	3.500 m ²	x	14,-- DM	=	49.000,-- DM
Fahrbahndecke	3.500 m ²	x	12,-- DM	=	42.000,-- DM
Erhöhte Gehwege	900 m ²	x	10,-- DM	=	9.000,-- DM

Unvorhergesehenes,
Baustelleneinrichtung,
Bauleitung und zur
Abrundung ca. 10 %

11.200,-- DM

Summe Straßenbau 122.000,-- DM

b) Wasserversorgung

800 m x 40,-- DM = 32.000,-- DM

c) Abwasserbeseitigung und Entwässerung der Straßen

1.000 m x 100,-- DM = 100.000,-- DM

d) Entwurf, Baustelleneinrichtung
und Bauleitung zu b) und c)

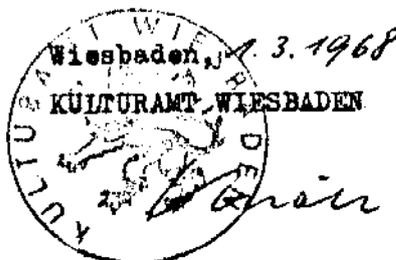
ca. 8 % 11.000,-- DM

Summe Erschließungskosten 265.000,-- DM

Das ausgewiesene Baugebiet ist für 43 Bauplätze vorgesehen
(einschl. 8 bestehende Einzelhäuser). Die Erschließungskosten
betragen je m² Grundstücksfläche:

$$\frac{265.000,-- \text{ DM}}{33829 \text{ m}^2} = \text{ca. } 8,-- \text{ DM}$$

Bearbeitet:



für die
GEMEINDE AURINGEN

Winkel
Beigeordneter

