B a u l e i t p l a n u n g d e r G e m e i n d e A u r i n g e n

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

"Höhenweg"

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. 2 ist erforderlich, um die alte Ortslage bis an den durch die Flurbereinigung ausgewiesenen Ortsrandweg auszudehnen und abzurunden. Außerdem sollen die Anträge ortsansässiger Bürger auf Zuteilung von Bauplätzen befriedigt werden.
Es ist daher notwendig, den Bebauungsplan noch vor Wirksamwerden des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes aufzustellen.
Als Planunterlage diente die Zuteilungskarte der Flurbereinigung.

2) Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nördlich des alten Ortskerns und war bereits vor der Durchführung der Flurbereinigung teilweise als Ortserweiterung vorgesehen.
Durch die inzwischen angelaufene Flurbereinigung konnte die ursprüngliche Planung hinsichtlich der Abgrenzung und der sich daraus ergebenden Aufschließung des Planungsgebietes erweitert und weitgehend verbessert werden.
Durch die projektierte Verlängerung des Höhenweges,

den in der Flurbereinigung ausgewiesenen Ortsrandweg und die bestehende Nauroder Straße ist eine gute verkehrliche Erschließung gewährleistet.

3) Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgelegt:

a) im Norden durch einen Verbindungsweg (Ortsrandweg) von der Taunusstraße zur Nauroder Straße,
b) im Osten durch die östliche Grenze des in der Flurbereinigung neu gebildeten Flurstücks Nr. 41,
c) im Süden durch die südlichen Grenzen der in der Flurbereinigung neu gebildeten Flurstücke Nr. 57 und 65,
d) im Westen durch die Nauroder Straße.

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

Flur 2 Nr. 40,41 und 57 - 65.

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 Geschoßzahl 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. Drempel 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.

6) Kosten

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Erschließungskosten zu erwarten:

a) Straßenbau

Erdarbeiten	300 m^3	x 6,-- DM	=	1.800,-- DM
Unterbau	1.000 m^2	x 14,-- DM	=	14.000,-- DM
Fahrbahndecke	1.000 m^2	x 12,-- DM	=	12.000,-- DM
Erhöhte Gehwege	220 m^2	x 10,-- DM	=	2.200,-- DM
Unvorhergesehenes, Baustelleneinrichtung, Bauleitung und zur Abrundung ca. 10 %				3.000,-- DM
Summe Straßenbau				33.000,-- DM

b) Wasserversorgung

	190 m	x 40,-- DM	=	7.600,-- DM

c) Abwasserbeseitigung und Entwässerung der Straßen

	240 m	x 100,-- DM	=	24.000,-- DM

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

ca. 8 %	2.600,-- DM
Summe Erschließungskosten	67,200,-- DM

Das ausgewiesene Baugebiet ist für 11 Bauplätze vorgesehen (einschl. 3 bestehende Einzelhäuser). Die Erschließungskosten betragen je m^2 Grundstücksfläche:

$$\frac{67.200,\text{-- DM}}{9.906\ m^2} = \text{ca. } 7,\text{-- DM}$$

Bearbeitet:

Wiesbaden, 1. 3. 1968

KULTURAMT WIESBADEN

für die

GEMEINDE AURINGEN

Beigeordneter