

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

"Weinberg"

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. 3 ist erforderlich, um die an der Straße "Am Weinberg" vorhandene Bebauung zu ordnen und darüber hinaus die alte Ortelage nach Westen auszudehnen und abzurunden.

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 westlich 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 Anbindung der projektierten Straßen an den alten Ortskern, an die Mauroder Straße

im Norden des Planungsgebietes und an die im Süden liegende Umgehungsstraße sowie durch die Ausweisung von zwei Parkplätzen und mehreren Parkstreifen ist eine gute verkehrliche Erschließung gewährleistet.

3) Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgelegt:

- a) im Nordosten durch die Nauroder Straße,
- b) im Südosten durch die nordöstlichen Grenzen der in der Flurbereinigung neu gebildeten Flurstücke Nr. 115, 131 - 134 und 139,
- c) im Süden durch einen Fußweg, der die verlängerte Borngasse darstellt sowie durch eine projektiert Straße als nördlicher Abschluß des Wiesentales,
- d) im Westen durch die westlichen Grenzen der in der Flurbereinigung neu gebildeten Flurstücke 160 - 164 und 167 - 170.

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

Flur 2 Nr. 68 - 115, 131 - 134, 139 - 170.

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. Die Baugebiete sind entsprechend den im Plan dargestellten Merkmalen als "Reines Wohngebiet" (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in 1- und 2-geschossiger Bauweise 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. Im 2-geschossigen Gebiet gilt die angegebene Geschosßzahl als Höchstgrenze. Dachgeschoßausbau ist zulässig.
6. Die Gebäudehöhe talwärts darf, gemessen von O.K. gewachsenem Gelände bis O.K. Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
 - a) bei eingeschossiger Bauweise 6 m und
 - b) bei zweigeschossiger Bauweise 7,50 mnicht übersteigen.
7. Als Dachform wird
 - a) bei 2-geschossiger Bauweise das Satteldach mit einer Neigung von ca. 30°, Drempe mit einer maximalen Höhe von 0,50 m sind erlaubt,
 - b) bei eingeschossiger Bauweise Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung von ca. 30° bzw. Flachdach in Gruppen von mindestens 2 Gebäuden, Drempe mit einer maximalen Höhe von 0,30 m sind erlaubt,zugelassen. Gaupen sind nicht zulässig.
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	5.000 m ³	x	6,-- DM	-	30.000,-- DM
Unterbau	11.800 m ²	x	14,-- DM	-	165.200,-- DM
Fahrbahndecke	11.800 m ²	x	12,-- DM	-	141.600,-- DM
Erhöhte Gehwege	4.000 m ²	x	10,-- DM	-	40.000,-- DM

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

38.200,-- DM

Summe Straßenbau 415.000,-- DM

b) Wasserversorgung

1.200 m x 40,-- DM - 48.000,-- DM

c) Abwasserbeseitigung und Entwässerung der Straßen

1.500 m x 100,-- DM - 150.000,-- DM

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

ca. 8 %

16.000,-- DM

Summe Erschließungskosten 629.000,-- DM

Das ausgewiesene Baugebiet ist für 73 Bauplätze vorgesehen (einschl. 13 bestehende Einzelhäuser). Die Erschließungskosten betragen je m² Grundstücksfläche:

$$\frac{629.000,-- \text{ DM}}{58.875 \text{ m}^2} = \text{ca. } 11,-- \text{ DM}$$

Bearbeitet:

Wiesbaden, 1. 3. 1968

KULTURAMT WIESBADEN



für die

GEMEINDE AURINGEN

Hindl
Beigeordneter

