

B e g r ü n d u n g

(Erläuterungsbericht)

zu dem Bebauungsplan für eine Nebenerwerbssiedlung in dem Gebiet südlich des Ortsberings W.-Igstadt zwischen der Verbindungsstraße von W.-Igstadt nach W.-Erbenheim (Igstadter Hohl) und der Eisenbahn von Wiesbaden nach Niedernhausen. Distrikte: "Weinbergsdrüsen und Oberberg".

I. Allgemeines

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gab die Absicht der Nass. Siedlungsgesellschaft, Frankfurt/M. eine Nebenerwerbssiedlung auf dem von ihr erworbenen Gelände an der Ortsverbindungsstraße von W.-Igstadt nach W.-Erbenheim (Igstadter Hohl) zu errichten. Dem Bebauungsplan liegt ein Projekt der Nass. Heimstätte vom 6. 7. 1960 zu Grunde, dem die Baudeputation nach Überarbeitung durch das Stadtplanungsamt durch Beschluß vom 30. 1. 1961 Nr. 36 grundsätzlich zugestimmt hat.

II. Geltungsbereich

Der nach § 9 Abs. 2 BBauG vom 23. 6. 1960 festzusetzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb folgender Grenzen:

Nordgrenze des Flurstücks 293, West- und Nordgrenze des Flurstücks 279, Nord- und Westseite des Wegeflurstücks 280, Nordseite des Wegeflurstücks 375, Ost- und Nordseite des Wegeflurstücks 375 in der Flur 25, Ostseite der Straße von W.-Igstadt nach W.-Erbenheim, Südseite des Wegeflurstücks 31/3 in der Flur 33 und deren westliche Verlängerung bis zur Bahngrenze, Ostseite der Bundesbahnstrecke von Wiesbaden nach Niedernhausen.

III. Ausweisung der vorbereitenden Bauleitpläne

Im Flächennutzungsplan und Baugebietsplan, die noch nach den Bestimmungen des Hess. Aufbaugesetzes vom 25. 10. 1948 aufgestellt wurden, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum kleineren Teil an der Nordenstadter Straße als Baugebiet und im übrigen als landwirtschaftliche Fläche im Außengebiet ausgewiesen und zwar liegt

- a) das Gelände in Bautiefe zur Nordenstadter Straße im "Allgemeinen Wohngebiet", Bauklasse C und
- b) das übrige Gelände im landwirtschaftlichen Außengebiet.

Die Baudeputation hat durch den o. b. Beschluß der Übernahme des Geländes in das Baugebiet zugestimmt. Das förmliche Verfahren über die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplan) erfolgt im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubearbeitung dieses Planes nach den Bestimmungen des BBauG vom 23. 6. 1960.

Da diese Arbeit noch einige Zeit in Anspruch nimmt, soll mit Rücksicht auf die Dringlichkeit von den im BBauG gegebenen Ausnahmen nach § 2 Abs. 2 bzw. § 8 Abs. 2 Satz 2 Gebrauch gemacht und ein Bebauungsplan festgesetzt werden.

IV. Festsetzungen und nachrichtliche Ausweisungen des Bebauungsplanes

A Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sollen ausgewiesen werden:

- a) das Gelände an der Nordseite des Weges zwischen der Nordenstadter Straße und der Bahnlinie in Anlehnung an die bestehende Bebauung an der Nordenstadter Straße als "Allgemeines Wohngebiet" Bauklasse C (zweigeschossige offene Bauweise) mit einer Ausnutzungsziffer von 0,6
- b) das Gebiet zwischen der Straße von W.-Igstadt nach W.-Erbenheim und der Bahnlinie, in dem die Nebenerwerbssiedlung errichtet werden soll, als "Kleinsiedlungsgebiet", Bauklasse D mit einer Ausnutzungsziffer von 0,4 und als landwirtschaftliche Zulagefläche im Anschluß an die Nebenerwerbssiedlung.

2. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Geländes erfolgt:

1. durch die Ortsverbindungsstraße von W.-Igstadt nach W.-Erbenheim (A-B),
2. durch den nach Westen abzweigenden Weg zwischen der Nordenstadter Straße und der Bahn (B-C).

Die vorhandene Verbindungsstraße wird auf 12,00 m verbreitert mit folgender Querteilung: 9,00 m breite Fahrbahn, beiderseits 1,50 m breite Gehwege.

Im Flurbereinigungsverfahren ist der vorhandene Weg bereits mit einer Betonfahrbahn versehen worden, der Kanal soll daher seitlich dieser bestehenden Fahrbahn verlegt werden.

Der von der Nordenstadter Straße zur Bahnlinie hinführende Weg (B-C) wird in einer Breite von 8,50 m (6,0 m Fahrbahn und 1,25 m Gehwege) ausgebaut.

Von der Straße (B-C) nördlich abzweigend ist ein Straßenzutzen (C1-C3) im Zuge eines vorhandenen Weges festgelegt, der vorsorglich eine künftige Erschließung des Geländes im Distrikt "Oberberg" sicherstellen soll.

An den Straßen sind im Abstand von 3,00 bzw. 6,00 m Baulinien festgelegt. Die unbebaubaren Vorgartenflächen sind grün gefärbt. Außerdem sind im Abstand von 11,00 m bis 20,00 m rückwärtige Baulinien angeordnet.

b) Versorgung und Kanalisation

Zur Entwässerung der Siedlung ist als äußere Aufschließung die Herstellung eines Vorflutkanals vom Wäschbach bis zur geplanten Straße (B-C) zwischen Bahn und Nordenstadter Straße, sowie die Errichtung der Kläranlage am Wäschbach erforderlich. Für die innere Aufschließung sind Straßengänge im Zuge der Ortsverbindungsstraße (A-B) und der Straße (B-C) notwendig.

Die Versorgung der Siedlung mit Wasser ist gesichert. Im Bezug auf die Gasversorgung stehen ausreichende Mägen zur Verfügung. Bezügl. der Versorgung mit Strom bestehen ebenfalls keine Schwierigkeiten, zumal im Bereich der Nebenerwerbssiedlung von den Mainkäftwerken auf dem Grundstück Flur 33, Flurstück Nr. 31/12 eine Trafostation errichtet wird.

B Nachrichtliche Ausweisungen

Die Stellung, Grundriß und Dachform der neuen Gebäude und die innere Aufteilung der Straßen, bei denen es sich um vorläufige Angaben handelt, sind im Plan gestrichelt dargestellt; ebenso die südlich bzw. westlich der Nebenerwerbssiedlung vorgesehenen 5.00 m breiten Privatwege, die zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Zulagefläche angelegt werden sollen.

V. Sonstige Angaben

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von 13 Einzelwohnhäusern innerhalb der Nebenerwerbssiedlung und 3 Wohnhäusern an der Nordseite der Straße B-C mit etwa 32 Wohneinheiten vor.

Das für die Errichtung der Nebenerwerbssiedlung erforderliche Gelände ist bereits Eigentum des Bauträgers, der Nass. Siedlungsgesellschaft in Frankfurt/M.

VI. Kosten, die der Stadt voraussichtlich durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen

Bei Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens ist ein Teil der Fahrbahn für die Straße A-B unter Kostenbeteiligung der Stadt und der Teilnehnergemeinschaft der landwirtschaftlichen Umlegung vom Kulturamt bereits ausgebaut worden. Für den Restausbau dieser Straße entlang der Nebenerwerbssiedlung und den Ausbau der Straße B-C sind schätzungsweise 145.000,-- DM Kosten aufzuwenden. Hiervon hat die Stadt nach § 129 Abs. 1 BBauG 10 %, das sind etwa 14.500,-- DM zu tragen. Der Rest geht zum Teil durch Anliegerbeiträge wieder ein und zwar insoweit, als die anliegenden Grundstücke bebaut werden können.

Für die Entwässerung der Siedlung entstehen nach überschläglicher Schätzung des Tiefbauamtes vom 22. 9. 1960 folgende Kosten:

1. Äußere Aufschließung

- a) Vorflutkanal vom Wäschbach bis zur Straße B-C

50 m Betonrohrkanal von 40/60 cm l.W. =	10.000,-- DM
280 m " " 30/45 cm l.W. =	42.000,-- "
- b) vorläufige Kläranlage

Oxydationsgraben einschl. der maschinellen	
Einrichtungen, der Umzäunung und Geländeerwerb	28.000,-- "
zusammen	80.000,-- DM

2. Innere Aufschließung

- a) Straßenkanal der Straße B-C

130 m Betonrohrkanal von 30/45 cm l.W. =	20.000,-- DM
--	--------------
- b) Straßenkanal in der Straße A-B

220 m Betonrohrkanal von 30 cm l.W. =	30.000,-- "
zusammen	50.000,-- DM

Die Kosten zu 1., die sich bei Herstellung einer endgültigen Kläranlage für den gesamten Stadtbezirk W.-Igstadt um etwa 45.000,-- DM erhöhen werden, fallen der Stadt zur Last, da hierfür keine Anschlußgebühren eingehen. Die Kosten zu 2. gehen tlw. durch die Kanalanschlußgebühren wieder ein.

VII. Zeichnerische Darstellung

Über die zeichnerische Darstellung gibt die Zeichenerklärung auf dem Plan Auskunft, über die Höhenlage der Straßen der beiliegende Profilplan.

Alles weitere ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

[Handwritten Signature]
Stadtbaurat