

Begründung

zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Links dem Mainzer Weg" und "Seegewann"

1. Allgemein

Im Nordwesten des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegenden Gebietes wurde die Bebauung abgeändert. Die Hochbebauung wurde zugunsten einer Bebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern aufgehoben.

Im Einklang mit den realen Einwohnerzahlen Delkenheims innerhalb der nächsten Jahre bedeutet die nun vorgesehene Erschließung und Bebauungsdichte das Angebot um marktgerechte Wohnungen zu schaffen.

Die Abänderung wurde mit dem Kreisplanungsamt und der Regionalen Planungsgemeinschaft Rhein-Main-Taunus vorab abgestimmt. Daraus ergibt sich, daß die nun vorgesehene Bebauung den Entwicklungsvorstellungen entspricht.

2. Inhalt der Planung

Durch die Änderung sind folgende Einheiten vorgesehen

151 Reihenhäuser

5 Doppelhäuser

16 Bungalows

177 WE

1 Kindergarten

1 Ladenbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die gesamten Grundstücke im Eigentum eines Bauträgers sind.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG

- a) Straßen: Das Baugebiet ist durch den Hauptstraßenzug zwischen Darmstädter Straße und Elisabethenstraße erschlossen. Von diesem Straßenzug gehen beiseitig gleichwertige Stiche zur Anfahrt der PKW-Abstellplätze bzw. der Garagen ab.
- b) Wohnwege: Abgehend von den Straßen sind die Einzelparzellen durch Wohnwege erschlossen: der Wohnweg mit 3,50 m Breite dient der Befahrung durch Müllfahrzeuge. Der Wohnweg von 3 m Breite ist durch Kosten gegen ständigen Fahrverkehr abgesichert, kann aber im Bedarfsfall jedoch für Möbelwagen, Krankenwagen, Feuerwehr usw. befahren werden.
- c) Kfz.-Stellplätze: Sämtliche Einzel- und Sammelgaragen und Kfz.-Stellplätze liegen an den Fahrstraßen. Bei der Planung wurde darauf Wert gelegt, daß die Abstellplätze übersichtlich anfahrbar u. Garagen sind.

5. Grundstücke für den Gemeinbedarf

Es sind vorgesehen:

- 1 Kindergarten
- 4 Kinderspielplätze
- 1 Ladenbereich zur Deckung des täglichen Bedarfs.

6. Schallschutz

Entlang der Elisabethenstraße und der L 3028 schirmen Wälle, die in die Hausgärten einbezogen werden, die Lärmbelästigung des Durchgangsverkehrs ab. Abstand des Lärmschutzwalls von den Straßen 5 m, Grundflächenbreite des Walls 12 m, Schutzhöhe 4 m, Böschungsverhältnis 1: 1,5. In Bezug auf Lärmbelästigung durch Flugverkehr ist zu sagen, daß Auswirkungen aufgrund der Lärmschutzverordnung zu erwarten sind.

7. Höhenbeschränkung

Die Höhenbegrenzung von 160 m über NN gem. § 15 Abs. 1 Luft-VG ist einzuhalten. Dies gilt auch für Bäume und Masten.

8. Kosten gem. § 9 Abs. 6 BBauG

Die Kosten für die Erschließung werden lt. Erschließungsvertrag vom Bauträger getragen.

Delkenheim, den 7.10.1974

Der Gemeindevorstand



Bürgermeister