

Begründung

zum Bebauungsplan vom November 1967 für das Neubaugebiet

"Leerkasten-Süd" in Bad Vilbel

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teilstück (südlicher Abschnitt) der noch bebaubaren Freifläche behandelt, die am Südostrand der Stadt zwischen den, in den Nachkriegsjahren entstandenen Neubaugebieten verblieben ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig geworden, um die allseits gewünschte Bebauung in geordnetem Rahmen durchführen zu können.

Es ist vorgesehen, dieselbe Bebauungsart wie in den angrenzenden Gebieten zuzulassen. Dementsprechend ist die Freifläche als reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen, in dem 1 bis 2-geschossige Einzelhäuser erstellt werden können.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Waldparzelle Flur 11 "Am kleinen Bruch". Hier ist gemäß einer Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt ein Sicherheitsstreifen von 35 m von baulichen Anlagen frei zu lassen. In Abänderung dieser Verfügung erklärte sich der Regierungspräsident mit Schreiben vom 20.12.1966 im Einvernehmen mit dem zuständigen Forstamt Friedberg damit einverstanden, daß in Einzelfällen ein unter 35 m liegender Abstand der Bauwerke vom Wald gestattet wird. Hierbei sind jedoch die baulichen Anlagen innerhalb des 35 m-Streifens in massiver Bauweise und mit harter Bedachung zu erstellen. Weiterhin sind die Schornsteine, die näher als 100 m vom Wald zu stehen kommen, mit Funkenfängern anerkannter Konstruktion zu versehen. Entsprechende Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die durch diese Verfügung entstehenden zwei Freiflächen zwischen dem Ulmen-, Birken- und Waldweg sollen für den Gemeinbedarf herangezogen werden. Sie sind als Parkplatzfläche und Parkanlage ausgewiesen.

Zur Verwirklichung des Planes wird eine Baulandumlegung erforderlich. Hierbei müssen die seitherigen Wegeparzellen 551/1, 552, 552/1, 552/2 und 556/3 eingezogen werden und kommen demnach in Wegfall.

Die Erschließung bereitet keine Schwierigkeiten, weil die Versorgungsleitungen sich bereits im Neubaugebiet befinden, bzw. bis an dessen Grenzen herangeführt sind. Für die Kanalisierung im Trennverfahren sind die Vorflutkanäle vorhanden. Ebenso sind bereits Vorkehrungen getroffen, dieses Neubaugebiet - ebenso wie die angrenzenden Gebiete - über die Hochzonenanlagen des städtischen Wasserwerkes zu versorgen. Die geplanten Straßen bilden die natürliche Fortsetzung der bereits bis an den Rand geführten und ausgebauten Straßen. Außerdem wurden bei der Straßentrassierung die bereits früher geplanten Linienführungen berücksichtigt.

Auch die Stromversorgung sowie der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzt ist sichergestellt. Für die vom Stromversorgungsunternehmen benötigte Transformatorenstation ist im Plan bereits eine Freifläche ausgewiesen.

Aus den seitherigen Bodenaufschlüssen ist bekannt, daß in den Gründungstiefen für die Wohnhäuser mit sandigem Lehm zu rechnen ist, der im allgemeinen guten, tragfähigen Baugrund darstellt.

Nach einer überschlägigen Kostenermittlung wird die von der Stadt durchzuführende Erschließung folgende Beträge erfordern:

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Kanalisation | ca. DM 220.000,-- |
| Wasserversorgung | ca. DM 70.000,-- |
| Straßenbau | ca. DM 400.000,-- |
| Straßenbeleuchtung | <u>ca. DM 30.000,--</u> |
| Gesamtkosten | ca. DM 720.000,-- |
| ===== | |

Aufgestellt vom
Ing.-Büro F. Lattisch, Usingen
im November 1967

- 4. Dez. 1967

Bad Vilbel, den 196..

.....
(Stadtverordnetenvorsteher)



.....
(Bürgermeister)