

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Am Hainwinkel"

in der Stadt Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel

Wetteraukreis

INHALTSVERZEICHNIS =====	Seite
1. Allgemeines	2
2. Lage und Größe	2
3. Nutzung und Rechtswirkung	2 - 3
4. Erschließung	4
5. Grünordnerische Festsetzungen	5
6. Bodenordnung	5
7. Kosten	6

1. Allgemeines

=====

Die Stadtverordnetenversammlung von Bad Vilbel hat in ihrer Sitzung vom 8. Februar 1983 für ein Teilgebiet aus der Flur Nr. 3 der Gemarkung Bad Vilbel die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Am Hainwinkel" beschlossen. Der genaue Geltungsbereich wurde im Bad Vilbeler Anzeiger vom 26. April 1983 amtlich bekanntgemacht.

2. Lage und Größe

=====

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Talstadt und schließt an die bestehende Straße "Am Hainwinkel" an. Im Osten wird es von der verlängerten Landgrabenstraße und im Westen in der Flucht der Alfred-Brehm-Straße begrenzt. Der südliche Abschluß grenzt an Kleingartengelände.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 160 m und hat eine mittlere Breite von rd. 30 m. Es errechnet sich so eine Fläche von: $160 \text{ m} \cdot 30 \text{ m} = 4.800 \text{ qm}$, d.s. 0,48 ha.

3. Nutzung und Rechtswirkung

=====

Der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung (Einzelhäuser) in eingeschobiger, offener Bauweise (allgemeines Wohngebiet), mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 vor. Es sind Trempel bis max. 80 cm Höhe zulässig.

Durch die gewählte Bauweise wird am Stadtrand ein harmonischer Übergang von der offenen Landschaft zu der bestehenden zwei- und mehrgeschossigen Bauweise sichergestellt.

Um eine größere Ausnutzung des Dachgeschosses und damit ein noch wirtschaftlich vertretbares Bauen zu ermöglichen, soll abweichend vom § 17 (1) der BauNVO die Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht werden.

Gemäß § 17 (9) der Verordnung kann der Höchstwert überschritten werden, wenn z.B. besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Im vorliegenden Falle ist dies wegen der vorher genannten Gründe angezeigt.

3.1 Bindung der Bauaufsicht

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen und die damit verbundenen Bebauungsvorschriften sowie die Textfestsetzungen gehören, sind maßgebend für die Handhabung der Bauaufsicht. Sie sind bindend für die zur Verwirklichung der Planabsichten zu treffenden Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Ordnung der Bebauung.

3.2 Planübertragung in die Örtlichkeit

Für die Übertragung in die Örtlichkeit sind die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen, Grund- und Geschoßflächenzahlen verbindlich. Es handelt sich hier um Bedingungsmaße und Zahlen, die die Ausnutzung bestimmen.

Soweit für die abzusteckenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen keine besonderen Maße angegeben wurden, sind diese aus dem Bebauungsplan graphisch zu entnehmen, wobei auf größtmögliche Genauigkeit zu achten ist. Maßgebend für die Absteckung der technischen Einzelheiten sind die noch zu erstellenden Fachpläne.

4. Erschließung

=====

Verkehrsmäßig tangiert das Gebiet die ausgebaute Straße "Am Hainwinkel" und ist somit gut erschlossen. Die Flurstücke Nr. 361 und 374 waren als Verkehrsflächen auszuweisen, da hier bereits verschiedene Versorgungsleitungen verlegt sind und die noch erforderlichen Leitungen in diesem Bereich zur Verlegung kommen müssen. Eine Überbaubarkeit war somit auszuschließen.

Die ausreichende Trink- bzw. Frischwasserversorgung kann durch die bereits bis zum Baugebiet herangeführte Versorgungsleitung sichergestellt werden. Bad Vilbel bezieht das Wasser aus der Inheidener Fernleitung der OVAG.

Die Stromversorgung regelt die OVAG, während die Fernmeldeeinrichtungen vom Fernmeldeamt Eschborn geschaffen werden. Eine Gasversorgung des Gebietes ist möglich, da in der bestehenden Straße bereits eine Niederdruckleitung verlegt ist.

Die Kanalisierung erfolgt - ebenso wie im angrenzenden Entwässerungsgebiet - nach dem Trennverfahren. Schmutz- und Regenwassersammler enden derzeit im Kreuzungsbereich "Am Hainwinkel" - Landgrabenstraße. Die Kanäle sind ausreichend bemessen, um die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden Wassermengen schadensfrei ableiten zu können. In der Wegeparzelle Nr. 349 ist eine Wasserleitung DN 300 und ein Signalkabel verlegt. Diese müssen zur gegebenen Zeit umgelegt werden.

Die verschiedenen Fachpläne werden in gesonderten Projekten bearbeitet. Sie gelten als technische Ergänzungen, jedoch nicht als rechtliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

5. Grünordnerische Festsetzungen

=====

In der Straße "Am Hainwinkel" ist eine Pflanzbindung für hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Linden, Kastanien) vorgesehen.

Bei den gärtnerisch anzulegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die notwendigen Zugangswege zu den Wohnbereichen und Garagen zulässig.

Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (auch Obstbäume) zu bepflanzen. Außerhalb der Gehölzflächen ist je volle 100 qm mindestens ein Obstbaum anzuordnen.

In den Vorgärten ist jeweils mindestens ein Laubbaum zweiter Ordnung (standortgerecht) zu pflanzen.

Die standortgerechten Laubbäume im Bereich von Bad Vilbel sind in einer Liste auf dem Stadtbauamt erfaßt.

6. Bodenordnung

=====

Um die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke entsprechend den Festsetzungen dieses Planes nutzen zu können, wird die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 BBauG erforderlich.

7. Kosten

=====

Zur Erschließung des Plangebietes ist voraussichtlich mit folgenden Kosten zu rechnen:

Kanalisation	100.000,-- DM
Wasserleitung*	40.000,-- DM
Straßenbau	130.000,-- DM

*) ohne Leitungsumlegung

Bei der Kanalisation und Wasserleitung ist kein Kostenanteil der Stadt vorgesehen. Zu den beitragsfähigen Erschließungskosten beträgt der städtische Anteil 10 % (gemäß BBauG).

Aufgestellt im
Stadtbauamt Bad Vilbel

Bad Vilbel, den 25.10.1985



.....
(Bürgermeister)