

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	Seite 3
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 6
3.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	Seite 7
4.	Angaben zur Erschließung und Versorgung	Seite 9
5.	Die bauliche Nutzung	Seite 10
6.	Flächenzusammenstellung	Seite 11
7.	Kosten	Seite 12

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Im Jahre 1921 erwarb die Gemeinde Engenhahn Wald- und Grundbesitz (94,05 ha) aus dem ehemaligen Wildpark des Herzogs von Nassau. 1922 erfolgte die Vermessung von ca. 50 ha (wesentlicher Teil des heutigen Planungsgebietes "Wildpark") in jeweils 2.500 qm große Grundstücke. 1923 wurden die einzelnen Grundstücke an die Einwohner verkauft, anschließend zum größeren Teil landwirtschaftlich genutzt, z. T. als Brache belassen. In den Jahren 1949/50 errichtete der Untertaunuskreis zwei von 50 geplanten sogenannten "Stahlheberhäusern" als Wohnbauten in diesem Gebiet. 1957 wurde das Hotel "Wildpark" gebaut. Im Jahre 1958 erfolgte eine Ausweisung als SW-Gebiet.

In den folgenden Jahren erwarben Interessenten, die die ruhige und erholsame Lage des Gebietes zu schätzen wußten, Grundbesitz im heutigen Planungsgebiet. Wochenendhäuser wurden errichtet. Die Größe der Einzelgrundstücke wurde auf 2.400 qm festgesetzt. 1964 wurden die bebauten Grundstücke mit elektrischem Strom versorgt, und zwar mittels Erdkabel im Wegeverlauf, Telefonanschlüsse erfolgten ab 1965 durch Freileitung. Seit Mitte 1975 sind auch die Leitungen unterirdisch verlegt.

Da außerdem gegen Ende der 50er Jahre eine landwirtschaftliche Nutzung des Gemarkungsteils (460 - 530 m ü.NN) unrentabel geworden und deshalb nicht mehr in Betracht zu ziehen war, erfolgte die Ausweisung als Wochenendhausgebiet auf Empfehlung der Kreisverwaltung.

Grundlage der Bebauung waren die Genehmigung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 19. 2. 1958 und vom 21. 9. 1959, der Beschluß des Kreistages Untertaunuskreis vom 10. 12. 1958 sowie die am 23. 10. 1958 errichtete Bausatzung. Sie sah vor, daß auf Grundstücken von mindestens 800 qm Fläche Wochenendhäuser mit höchstens 60 qm Grundfläche errichtet werden konnten. Spätere Änderungen dieser Satzung u. a. hinsichtlich Mindestgröße der Grundstücke und maximale Größe der Wohngebäude wurden - obwohl von der Baubehörde berücksichtigt - vor Erlaß des Bundesbaugesetzes nicht rechtswirksam. Die Bauleitplanung auf der Grundlage des BBauG war also aus rechtlichen Gründen unumgänglich.

Es wurde deshalb aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 1. 8. 1967 ein Bebauungsplan für ein Wochenendhausgebiet erarbeitet, dem

der Regierungspräsident in Darmstadt jedoch die Genehmigung versagte (15. 4. 71), da die Trinkwasserversorgung und Abwasserkanalisation nicht sichergestellt schienen. (Die Wasserversorgung erfolgte durch Hausbrunnen - die Entwässerung über turnusmäßige Entleerung von Sammelgruben.)

Daraufhin sicherte sich die Gemeinde Engenhahn durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Kreisausschuß Untertaunuskreis den Anschluß an die Trinkwasserleitung Wiesbaden-Idstein, der 1972 erfolgte. Anschließend wurde die baureife Planung für die Trinkwasserversorgung vergeben und in den Jahren 1973 und 1974 die Versorgungsleitungen verlegt. Die zentrale Wasserversorgung im Baugebiet "Wildpark" ist seit August 1974 in Betrieb.

Die Entwässerungseinrichtungen wurden in den Jahren 1972 bis 1974 erstellt. Die Gemeinde trat am 1. 1. 71 dem Abwasserverband "Obere Aar" bei. Die Entwässerung des Baugebietes "Wildpark" erfolgt über einen im Jahr 1973 verlegten Verbandssammler nach Taunusstein-Wehen.

Nach Sicherstellung der Be- und Entwässerung des Gebietes "Wildpark" beschloß die Gemeindevertretung am 9. 5. und 18. 6. 71, das bisherige SW-Gebiet in ein WR-Gebiet umzuwidmen.

Die gründliche Planung, die in dem Bebauungsplan der Gemeinde Engenhahn für das Teilbaugebiet "Wildpark" ihren Niederschlag gefunden hat, stellt somit einen ernsthaften Versuch dar, die Bebauung und die kommunale Ordnung in einem Baugebiet zu regeln, das aus Gründen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat, entstanden ist und das wegen seiner Größe und Besonderheiten nicht nach Schema und nicht nach dem Vorbild irgendeines anderen aufgelockerten Wohngebietes geordnet werden kann.

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das gesamte Planungsgebiet gehört zur Gemarkung Engenhahn. Ausnahme bildet der Seelbacher Weg (nordwestliche Grenze des Planungsgebiets), der im Besitz der Stadt Taunusstein ist.

Hier ist es erforderlich, durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Engenhahn und Taunusstein die Einbeziehung des Seelbacher Weges in das Erschließungssystem auf Dauer zu gewährleisten.

3. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Die angrenzenden Gemarkungsteile der Stadt Taunusstein, wie auch die im Süden angrenzenden Gemarkungsteile Engenhahns, sind dicht mit Nadel- und Laubgehölzen bewaldet. Bei Gebäuden, die näher als 35 m an dem Waldrand errichtet werden, ist ein Haftausschließungsvertrag mit der entsprechenden Gemeinde abzuschließen.

Die topographischen Verhältnisse können als unkritisch betrachtet werden. Der Planungsbereich hat seinen höchsten Punkt im Südwesten und fällt in seiner gesamten Breite (Ost-West-Richtung) nach Norden ab. Die Steigungsverhältnisse liegen mit 0 % bis ca. 9 % in normalen Bereichen.

Die Grundstücke sind zum Teil sehr dicht mit Nadel- und Laubgehölz bewachsen, so daß der Straßenraum beeinträchtigt wird. Es ist deswegen erforderlich, in einer Ortssatzung eine Regelung der Einfriedigungen zu schaffen (nachrichtlich in der zeichnerischen Darstellung aufgeführt). Zur Verbesserung



der Sicht in Kreuzungsbereichen sind Sichtdreiecke geplant, aus denen als Auflage für den Bewuchs der Grundstücke eine Wachstumshöhe von 0,60 m resultiert.

Der bereits weit vorangeschrittene Baubestand - etwa 40 % der vorhandenen Grundstücke sind bebaut - bewegt sich im Maß der baulichen Nutzung weit unter den neu ausgewiesenen Zahlen (GRZ 0,15; GFZ 0,15).

Das Verkehrssystem besteht aus zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptstraßen (Herrenweg und Trompeterstraße), die von Querwegen gekreuzt werden. Diese sind für Einrichtungsverkehr ausgelegt.

4. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz erfolgt nördlich des Planungsgebiets durch die Trompeterstraße. Da aus öffentlichen Mitteln kein Gelände zur Verbreiterung der Straßen angekauft werden kann, wurde zur Neuordnung des Verkehrssystems eine Kombination von Einbahn- und Zweibahnstraßen gewählt.

Dabei wird der nördliche Teil des Baugebiets vom Herrenweg erschlossen. Jeweils zwei benachbarte Querstraßen, die über den Seelbacher Weg zu einer Schleife zusammengefaßt werden, gewährleisten den Querverkehr und die Erschließung der Grundstücke. Da die Fahrfrequenz in den Querwegen sehr gering ist - im wesentlichen fahren hier nur Anlieger - können diese Straßen ohne Bürgersteige ausgebildet werden. Der Birkenweg wird als befahrbarer Fußweg ausgewiesen. Südlich des Herrenwegs besteht ein ähnliches Einbahnsystem.

Um die Wege nicht durch parkende Lkw und Pkw zu versperren, sind auf den Grundstücken für den Eigenbedarf und für Besucher gem. § 2 (1) RGAO Einstellplätze anzulegen, die spätestens bis zur Gebrauchsabnahme bzw.

bis zur Inbenutzungsnahme des Bauwerks befestigt und benutzbar sein müssen. Näheres regelt die "Bausatzung und Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen für das Baugebiet "Wildpark" der Gemeinde Engenhahn. "

Die Versorgung mit Strom ist durch die MKW sichergestellt. Die Ruhrgas-AG tangiert mit Gasleitungen den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs.

5. DIE BAULICHE NUTZUNG

Die Besiedlungsdichte soll niedrig gehalten werden. Hierzu verhilft die jeweils mit 0,15 festgelegte Grundflächen- und Geschoßflächenzahl. Im Endausbau wird die Gesamtwohnerzahl bei ca. 700 EW liegen, was einer Besiedlungsdichte von 14 EW/ha entspricht. Zu dieser geringen Dichte trägt auch die Festlegung der Grundstücksgröße bei, die mindestens 2.400 m² betragen muß. Ausnahmen können zugelassen werden für Grundstücke, die durch Flächenabgaben für Gemeinbedarf aufgrund des Be-

bauungsplanes kleiner werden als 2.400 m² sowie Grundstücke, die bis zum 4. April 1975 aus Teilungen entstanden sind und den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes lfd. Nr. 1.22 entsprechen. Die Gebäudegrundfläche darf 250 m² nicht überschreiten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten.

6. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Nettobauland	51,2 ha	91,6 %
öffentl. Verkehrsfläche	4,05 ha	7,2 %
öffentl. Grün	0,60 ha	1,1 %
öffentl. Einrichtungen	0,05 ha	0,1 %
SUMME	55,9 ha	100,0 %
=====		

7. KOSTEN

7,6 km Beleuchtung	30, -- DM/lf. m	228.000, -- DM
4,0 ha Straßen	75, -- DM/lf. m	3.000.000, -- DM
GESAMTKOSTEN		3.228.000, -- DM

=====