

Bebauungsplan der Gemeinde Niedernhausen
Baugebiet "Wildpark", 1. Änderung
Begründung nach § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

1. Sachliche Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die ehemals selbständige Gemeinde Engenhahn hat im Jahre 1975 den Bebauungsplan für das Baugebiet "Wildpark" aufgestellt. Dieser Plan wurde am 11. November 1976 vom Regierungspräsidenten genehmigt und erlangte im gleichen Jahr seine Rechtskraft.

Entsprechend der seinerzeitigen Planung wurde zwar für alle Grundstücke eine überbaubare Fläche ausgewiesen, jedoch war durch die Einhaltung des Waldabstandes eine Bebauung für die Randgrundstücke nicht möglich. Um hier eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, wurde die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wildpark" berücksichtigt in den neu ausgewiesenen Grundstücken und Grundstücksflächen den Waldabstand, der aufgrund des Forstgesetzes und der Genehmigung des Regierungspräsidenten eingehalten werden muß.

Eine weitere Änderung des Planes wurde im Bereich der Trompeterstraße vorgenommen. Hier wurde die Erhöhung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl durch die vorhandene Bebauung auf bestehenden kleineren Grundstückszuschnitt erforderlich.

Für das gesamte Gebiet gilt jedoch, wie auch im genehmigten Plan, weiterhin die Ausweisung als WR-Gebiet.

Die Ver- und Entsorgung für das Planungsgebiet ist sichergestellt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen für die der
Bebauungsplan die Grundlage bildet

- a) Die Gemeinde beabsichtigt, keine bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 BBauG durchzuführen.
- b) Die Gemeinde wird nach § 24 BBauG das allgemeine Vorkaufsrecht für Grundstücke ausüben, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind.
- c) Die Gemeinde wird Baugenehmigungen und Umbaugenehmigungen erst nach der vorgeschlagenen Neuordnung der Grundstücke erteilen.

3. Kostenermittlung für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Kostenermittlung für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes entfällt, da die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits im Rahmen der Verwirklichung des Gesamtplanes erstellt wurden.

4. Allgemeine Bemerkungen zum Verfahrensgang

Im Rahmen der Ausstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeigte es sich, daß eine Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 6 nicht erforderlich wird, da es sich um ein sehr kleines Plangebiet handelt und alle interessierten Betroffenen Einsicht in den Plan genommen haben.

Aufgestellt:

Niedernhausen, den 11. Oktober 1978

Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Niedernhausen



Ehrhart
Bürgermeister

Das Gemeindebauamt



I.A.
Roßbach