

## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

zum Bebauungsplan Nr. 31/83 "Idsteiner Straße"

---

Nach § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Niedernhausen für den Bereich der Idsteiner Straße zwischen der Ahornstraße und der Einmündung Mühlweg im Flächennutzungsplan eine beidseitige Bebauung ausgewiesen. Die südlich der Idsteiner Straße liegende Bebauung ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt. Für den nördlichen Bereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Für diesen Bereich sollen nunmehr Festsetzungen getroffen werden, die eine geordnete Bebauung und anderweitige Nutzung der Grundstücke sichern. Weiterhin soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsanlagen schaffen.

Entsprechend der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Orientiert an der vorhandenen benachbarten Bebauung wird eine maximale zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach § 9 Abs. 7 BBauG in Verbindung mit Ziffer 15 Punkt 12 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage festgesetzt und umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Niedernhausen Flur 20 Flurstücke

1/2 tlw., 171 tlw.,

Flur 15 Flurstücke 67/2 tlw., 82 tlw., 88/1, 88/6, 88/7,  
88/8, 88/9, 88/10, 88/11, 88/12, 88/13, 88/15, 88/16,  
88/16, 88/17, 88/18, 88/19, 88/20, 88/21, 88/22, 88/23,  
89/5, 89/6, 89/7, 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 200/1 tlw.,  
211/5 tlw., 211/6, 217/1, 220/11 tlw., 260/217.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-  
planes wird unter Zugrundelegung der geplanten Bebauung  
in dem noch nicht überbauten Teil eine geschlossene Bebauung  
und in dem bereits zum Teil bebauten Bereich eine offene  
Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung für die Bebauung wird für die Grundstücke  
zwischen der Ahornstraße und dem Flurstück 89/5 direkt von  
der L 3026 (Idsteiner Straße) vorgesehen. Die Grundstücke  
89/6 bis 89/10 werden über eine vorhandene Feldwegeanbindung  
und private Überfahrtsrechte erschlossen.

Es entstehen folgende Erschließungskosten:

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| 1. Straßenbau       | 25.000,-- DM |
| 2. Wasserversorgung | 30.000,-- DM |

Die Kosten werden zum Zeitpunkt der Realisierung im Haushalts-  
plan aufgenommen.

Niedernhausen, den 17. Januar 1983


Gemeinde Niedernhausen  
- Gemeindebauamt -

  
Grastat  
Bauamtsleiter

Die Gemeindevertretung hat am 4. Mai 1983 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten. Die gefaßten Beschlüsse erforderten keine Änderung des Bebauungsplanes, so daß dieser gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen wurde.

Niedernhausen, den 10. Mai 1983

Gemeinde Niedernhausen  
- Gemeindebauamt -

  
Grastat  
Bauamtsleiter