

Betr.: Gemeinde Niedernhausen/Ts.
hier: Bebauungsplan Nr. 16/74
für das Gebiet "Lenzhahner Weg"

Begründung und Erläuterungen

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes bilden die Bestimmungen des BBauG (Bundesbaugesetz), § 1, Abs. 1 und 2; § 2, Abs. 1; § 8, Abs. 1

2. Veranlassung

Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung
vom 11. 9. 1974

- a) Dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 liegt keine Katasterkarte zugrunde
- b) Aufgrund der heutigen Baumarktlage soll der Zuschnitt und die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke den Erfordernissen angepaßt werden.

3. Vorhandene Situation

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 16/74 beträgt rd. 160.975 qm. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird überwiegend abgedeckt durch den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Lenzhahner Weg" vom 30.6.1964 einschli. Änderungen Nr. 1, 2 und 4.

Das Planungsgebiet wird von einer Hochspannungsleitung durchkreuzt. Der entsprechende Schutzstreifen wird von einer Wohnbebauung freigehalten.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Es wurde der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes für ein in sich abgeschlossenes Teilgebiet neu festgelegt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Nordwesten von der Waldgrenze des Staatsforstes Hofheim, im Süden und Südwesten vom Lenzhahner Weg, im Südosten vom Quellenweg und im Osten von den Flurstücken 4/3, 166, 168 und 179/1 (teilweise) in Flur 16.

5. Vorhandene Bebauung und jetzige Planung

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind zu 90 % bebaut. Die unbebauten Grundstücke sind aufgrund der heutigen Marktlage in der bisher vorgesehenen Ausnützung nicht mehr zu bebauen. Hier wurde eine den Erfordernissen angepaßte Bebauung geplant. Im Bereich der bebauten Grundstücke wurde die Ausnutzung soweit als möglich den Erfordernissen und damaligen Befreiungen angepaßt.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Zeit bestehen die Bebauungspläne

1. Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet
"Am Lenzhahner Weg"
2. Änderung Nr. 1
3. Änderung Nr. 2
4. Änderung Nr. 4

Der Bebauungsplan Nr. 16/74 ersetzt nach Eintritt der Rechtskraft die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne für diese Fläche.

7. Bestand an Grundstücken

Die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes teilen sich auf in

Grundstücke, die bereits bebaut sind, mit	ca.	8,57 ha
Baugrundstücke, die neu ausgewiesen sind (noch nicht bebaut), mit	ca.	2,76 ha
Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit	ca.	3,37 ha
Straßen und Wege mit	ca.	1,40 ha
Gewässer mit	ca.	- ha
		<hr/>
gesamt	ca.	16,10 ha

8. Erschließung und Versorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist im genehmigten Entwurf der Wasserversorgung erfaßt.

Die Wasserversorgungsanlage ist zu 100 % erstellt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist sichergestellt.

Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches

des vorliegenden Bebauungsplanes ist in genehmigten Entwürfen der Kanalisation erfaßt.

Die Kanalisationsanlage ist zu 100 % erstellt.

Der Anschluß der Kanalisation an den Gruppensammler des Schwarzbachverbandes ist vorhanden. Das Abwasser wird über den Gruppensammler der in Betrieb befindlichen Kläranlage Niedernhausen zugeführt.

8.3 Öffentliche Verkehrswege

Der Straßenbau ist im Jahre 1975 fertiggestellt worden. Die Abrechnung der Baumaßnahme wird z.Zt. durchgeführt.

8.4 Stromversorgung

Träger der Stromversorgung sind die Main-Kraftwerke AG, Frankfurt/M.-Höchst.

Die Stromversorgung ist fertiggestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine Erweiterung.

9. Grunderwerb

Grunderwerb ist nicht erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

10. Bauliche und sonstige Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind überwiegend als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Im Bereich des Lenzhahner Weges/Quellenweg sind kleinere

Teilflächen als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Mischgebiet" vorgesehen.

Die Festlegung der Geschößzahlen erfolgte in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung bzw. in Anlehnung an die Festsetzungen der z.Zt. noch gültigen Bebauungspläne.

11. Kostenschätzung

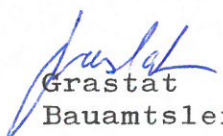
Die Erschließungsmaßnahmen sind fertiggestellt. Die Abrechnung der Baumaßnahmen wird z.Zt. durchgeführt. Erschließungsbeiträge fallen noch an.

Planbearbeitung:

Gemeinde Niedernhausen/Ts.

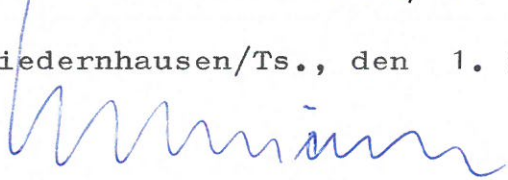
- Gemeindebauamt -

Niedernhausen/Ts., den 1. 8. 1975

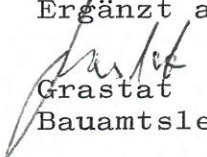

Grastat
Bauamtsleiter

Der Vorstand der
Gemeinde Niedernhausen/Ts.

Niedernhausen/Ts., den 1. 8. 1975


Hernichel
Bürgermeister

Ergänzt am 18. August 1976


Grastat
Bauamtsleiter