

Betr.: Gemeinde Niedernhausen/Ts.
hier: Bebauungsplan Nr. 17/74
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 Katasterakte 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. 17/74 beträgt rd. 81.409 qm. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird überwiegend abgedeckt durch den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Lenzhahner Weg" vom 30.6.1964 einschl. Änderung Nr. 3. Das Planungsgebiet wird im südlichen Bereich von einer Hochspannungstrasse 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 überwiegend begrenzt im Norden vom Quellenweg, im Westen vom Lenzhahner Weg, im Süden und Südosten von der südlichen Bebauung des Kreuzweges und Wiesenweges und im Nordosten von der Hochspannungstrasse.

5. Vorhandene Bebauung und jetzige Planung

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind zu ca. 90 % bebaut. Die unbebauten Grundstücke sind zum Teil aufgrund der heutigen Marktlage in der bisher vorgesehenen Ausnutzung 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. 3

7. Bestand an Grundstücken

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

Grundstücke, die bereits bebaut sind, mit	ca.	4,58 ha
Baugrundstücke, die neu ausgewiesen bzw. noch nicht bebaut sind, mit	ca.	2,57 ha
Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit	ca.	0,24 ha
Straßen und Wege mit	ca.	0,75 ha
Gewässer mit	ca.	-- ha
gesamt	ca.	<hr/> 8,14 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 nur noch geringfügig 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/Kreuzweges ist eine Teilfläche als "Sonderfläche für kirchliche Zwecke" und die südlich anschließende bereits bebaute Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" 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

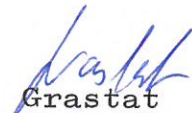
Die Erschließungsmaßnahmen sind fertiggestellt. Die Abrechnung der Baumaßnahmen wird z. Zt. durchgeführt. Erschließungsbeiträge fallen noch an.

Planbearbeitung:

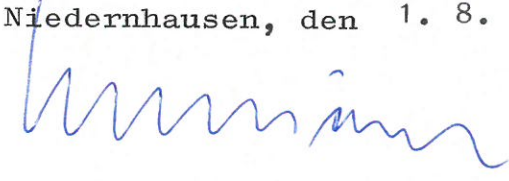
Gemeinde Niedernhausen/Ts.

- Gemeindebauamt -

Niedernhausen, den 1. 8.1975


Grastat
Bauamtsleiter

Der Vorstand der
Gemeinde Niedernhausen/Ts.
Niedernhausen, den 1. 8. 1975


Hernichel
Bürgermeister