

## B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

zum Bebauungsplan Nr. 24/80 "Wiesbadener 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 besteht sowohl in dem bereits bebauten Bereich der Straße Am Hahnwald noch für den Bereich des alten Villengeländes Flurstück 48/27 ein Bebauungsplan. Um Festsetzungen für eine geordnete Bebauung und zur Verhinderung einer fehlerhaften Entwicklung wird die Erstellung des Bebauungsplanes notwendig.

Entsprechend der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Orientiert an der vorhandenen benachbarten Bebauung setzt der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung eine maximale zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

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 8 Flurstücke 48/1, 48/2, 48/15, 48/17, 48/18, 48/19, 48/23, 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 48/28, 27/2, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 183/1, 183/2; Flur 17 Flurstück 106/3.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterteilen sich die Flächen wie folgt:

1. Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 1,4 ha
2. Allgemeines Wohngebiet, Einzel- oder Doppelhäuser, 0,98 ha

3. Private Grünfläche 0,33 ha
4. Landwirtschaftliche Nutzfläche 0,43 ha
5. Grünfläche mit Spielplatz 0,26 ha
6. Privatwald 1,02 ha
7. Verkehrsfläche 0,05 ha

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 4,47 ha.

Die Erschließung für die Bebauung an der Straße Am Hahnwald ist abgeschlossen und bedarf weder einer Erweiterung noch einer Erneuerung. Das neu zu bebauende Gebiet, das sich im wesentlichen auf das Flurstück 48/27 bezieht, ist komplett neu zu erschließen. Die entsprechenden Entwürfe sind aufgestellt und werden soweit erforderlich den Fachbehörden zur Überprüfung und Genehmigung vorgelegt. Es entstehen folgende Erschließungskosten:

1. Straßenbau	75.000,-- DM
2. Kanalisation (innere u. äußere Erschließung)	300.000,-- DM
3. Wasserversorgung	30.000,-- DM

Die Kosten sind durch den Bauträger sowie durch die Gemeinde abgedeckt.

Niedernhausen, den 15. November 1982

Gemeinde Niedernhausen  
- Gemeindebauamt -

  
Grastät  
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 20. Mai 1983

Gemeinde Niedernhausen  
- Gemeindebauamt -

  
Grastat  
Bauamtsleiter

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 15.07.1983 vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit der Begründung abgelehnt, daß die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie der Zuwegung zu den einzelnen baulichen Anlagen nicht ausgewiesen wurden.

Da das gesamte Gebiet von einem Bauträger bebaut werden soll und die allgemeine Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen den ruhenden Verkehr regelt wurde seitens der Gemeinde absichtlich auf diese Festsetzungen verzichtet, um dem Bauträger ausreichende Planungsfreiheit zu gewährleisten.

Der Widerspruch vom 10.08.1983 wurde bisher nicht bearbeitet. Zwischenzeitlich hat der Bauträger jedoch die beabsichtigte Bebauung durchgeplant, so daß die Zuwegung und der ruhende Verkehr aufgezeigt werden kann.

Aus zeitlichen Gründen hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan um die Parkplätze und die Zuwegung zu ergänzen. Zu der Ergänzung ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Geplant sind Parkplätze und Tiefgaragen. Die offenen Stellplätze sind größtenteils für Besucher, d. h. kurzfristiges Parken, vorgesehen, während die Tiefgaragenstellplätze dem Einstellen von PKW's während der Nachtzeit dienen können. Durch die Anordnung der Tiefgarage wird die Freifläche im gesamten Planungsgebiet weitgehendst von ruhendem Verkehr freigehalten. Durch diese Anordnung ergeben sich auch großzügige Grünflächen, die zur Auflockerung dieses Baugebietes wesentlich beitragen. Es ist vorgesehen, die Flächen für das überirdische Parken mit umrahmender Bepflanzung, bestehend aus Sträuchern bzw. Stauden, soweit als möglich zu den angrenzenden Grünflächen hin optisch abzuschirmen. Zur Wiesbadener Straße hin ist eine Baumreihe vorgesehen, die als Grüngürtel entlang dieser Straße ebenfalls das Baugebiet abschirmt. In die entstehenden Lücken zwischen diesen Bäumen wird ein Begleitgrün angeordnet, das die Parkreihe in diesem Bereich parallel zur Wiesbadener Straße verdeckt. Die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden ist durch die Ausweisung der privaten Geh- und Fahrwege ebenfalls gesichert.

Niedernhausen, den 07.03.1984

Gemeinde Niedernhausen  
- Gemeindebauamt -

  
Grastat  
Bauamtsleiter