

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz
zum Bebauungsplan Nr. 30/82 "Im Eichwaldfeld"

1. Rechtsgrundlage

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

2. Veranlassung

Zur Deckung des Eigenbedarfs sollen unter Zugrundelegung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes insgesamt 9 Bauplätze ausgewiesen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt an der südöstlichen Ortsrandlage und umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Oberseelbach Flur 1 Flurstücke 64/1

Flur 3 Flurstücke 68 tlw., 69 tlw.,

Flur 2 167 tlw., 168, 169 u. 170

4. Vorhandene Bebauung

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist zur Zeit noch nicht bebaut, ausgenommen hiervon ist das Teilgebiet für den öffentlichen Bedarf. Auf diesem Teilgebiet befindet sich zur Zeit das Dorfgemeinschaftshaus.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Gemeinde Niedernhausen einschließlich Ortsteil Oberseelbach besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der dieses Gebiet miterfaßt.

6. Bestand an Grundstücken

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes teilen sich auf in:

Flächen des öffentlichen Bedarfs (Mehrzweckhalle)	ca. 0,45 ha
Straßen und Wege	ca. 0,23 ha
Grünflächen	ca. 0,03 ha
Baugrundstücke	ca. 0,77 ha
	<hr/>
Gesamt	ca. 1,48 ha

7. Erschließung

Wasserversorgung

Der Ortsteil Oberseelbach ist an die Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Niedernhausen-Naurod angeschlossen. Die Versorgung durch den Verband ist sichergestellt, örtlich ist das Versorgungsnetz zu ergänzen.

Entwässerung

Der Ortsteil Oberseelbach ist Mitglied des Schwarzbachverbandes und gehört der Abwassergruppe Niedernhausen/Königshofen/Oberseelbach/Niederseelbach/Engenhahn an. Für die Abwassergruppe besteht eine Kläranlage. Der Ortsteil Oberseelbach ist an den Gruppensammler angeschlossen, die Entwässerung ist sichergestellt.

Verkehrswege

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgewiesenen Straßen sind zu erstellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Main-Kraftwerken Frankfurt/M. Höchst sichergestellt.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

Die als Baugrundstücke ausgewiesenen Flächen sind als allgemeines Wohngebiet bestimmt. Die Ausnutzungszahlen sind unter Beachtung der Baunutzungsverordnung bestimmt. Als Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig.

9. Kostenschätzung

Es werden die nachfolgend aufgeführten Kosten geschätzt:

a) Wasserversorgung (nur innerörtlich)	65.000,-- DM
b) Entwässerung (nur innerörtlich)	120.000,-- DM
c) Straßen und Wege	140.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
e) Verschiedenes	15.000,-- DM

Gesamt 350.000,-- DM

=====

Die Kosten sind im Haushaltsplan abgedeckt, die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfolgt nach dem BBauG.

10. Ergänzende Erläuterungen

Die ehemalige Gemeinde Oberseelbach hat im Dezember 1976 den Bebauungsplan "Im Eichwaldfeld" dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 23. 2. 1977 wurde der Bebauungsplan mit der Begründung abgelehnt, daß hierfür kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliege und die Inanspruchnahme der Waldflächen von der Forstbehörde nicht genehmigt sei. Aufgrund dieser Tatsache wurde im Jahre 1977 der Bebauungsplan entsprechend den Forderungen der Träger öffentlicher Belange umgearbeitet. Weiterhin wurden mit dem Hess. Forstamt Chausseehaus und der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz Gespräche mit dem Ziel eines Einvernehmens aufgenommen. Der Bebauungsplan wurde gemäß den Forderungen der Forstbehörde erneut umgearbeitet.

Durch die zwischenzeitlich neuen Erkenntnisse bezüglich der Krötenwanderung hat das Hess. Straßenbauamt im Bereich der Landesstraße 3273 Untertunnelungen für die Krötenwanderungen vorgesehen. Der Bebauungsplan selbst erhält Forderungen, die entlang der Baugrenze Schutzzäune für die Kröten vorsehen.

Außerdem erfolgte eine Änderung der ausgewiesenen Flächen in Abstimmung mit der Forstbehörde.

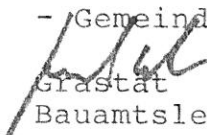
Aufgrund der wesentlichen Änderungen wurde seitens der Gemeindevertretung am 28. 1. 1981 beschlossen, den

überarbeiteten Bebauungsplanentwurf erneut offen-
zulegen. Die Fläche selbst ist im genehmigten
Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde rechtskräftig
ausgewiesen.

Die Offenlegung in der Zeit vom 13. 7. 1981 bis
14. 8. 1981 erbrachte wieder erhebliche Bedenken,
so daß die Gemeindevertretung beschlossen hat, den
Bebauungsplan entsprechend zu verkleinern und neu
aufzustellen.

Niedernhausen, den 3. August 1982

Gemeinde Niedernhausen
- Gemeindebauamt -


Grastät
Bauamtsleiter

11. Geänderte Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung hat am 5. Mai 1982 die geänderte
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Be-
bauungsplan wurde in der Zeit vom 5.1.1983 bis 7.2.1983
offengelegt. Über die eingegangenen Anregungen und Be-
denken hat die Gemeindevertretung am 4.5.1983 beraten
und beschlossen. Aufgrund der Beschlüsse sind keine
wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen
worden.

Niedernhausen, den 22. Juni 1983

Gemeinde Niedernhausen
- Gemeindebauamt -


Grastät
Bauamtsleiter