

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 15 "Südlich der Sulzbacher Straße"

Die Aufstellung des Beb.Plans für das Gebiet "Südlich der Sulzbacher Straße" wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung, insbesondere hinsichtlich

der Ausfahrt für die Feuerwehr,
 der Erweiterung des Bauhofgeländes,
 der Festsetzung der Flächen zum
 Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage,
 der Anpassung der vorhandenen baulichen
 Nutzung an der Sulzbacher Straße,
 sowie unter Berücksichtigung der neuen
 Trasse der "Limes-Bahn",

zu ordnen.

Das Gebiet des Beb.Plans liegt innerhalb der Grenzen, die gebildet werden durch die Sulzbacher Straße (K 802), Bahnanlage Bad Soden - Ffm.-Höchst sowie der Gemarkungsgrenze Bad Soden - Sulzbach.

1. Bebauung

Die südlich der Sulzbacher Straße vorhandene 2-geschossige Bebauung wurde beibehalten; des weiteren wird die Bebauung zwischen der Sulzbacher Str. und dem Sulzbach als Mischgebiet, 2-geschossig, in offener Bauweise mit einer Grundfl.Zahl von 0,4 und einer Geschoßfl.Zahl von 0,8 ausgewiesen. Weiterhin ist hinter der Fläche des Wasserschutzgebietes eine bis zu 4-geschossige Bauweise mit einer Grundfl.Zahl von 0,4 und einer Geschoßfl.Zahl von 1,1 vorgesehen. Die festgesetzten Geschoßzahlen gelten nur für Vordergebäude. Rückwärtige Gebäude sind innerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig. Garagen, Hebenanlagen nach § 14 BauNVO und Einstellplätze dürfen nicht vor der Baugrenze bzw. Baulinie errichtet werden. Die Dachform im gesamten Gebiet ist entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Sulzbacher Str. als Satteldach mit 30° Neigung (ohne Drempel), Firstrichtung parallel der Straße, beibehalten worden.

2. Gemeinbedarfsfläche

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wurde - so wie im Flächennutzungsplan schon vorgesehen - beibehalten. Flächen für die Erweiterung der Kläranlage sind berücksichtigt, darüber hinaus besteht die Möglichkeit, entsprechend dem Wachstum der Stadt, die erforderlichen Gebäude für den Bauhof zu errichten und die notwendigen Lagerflächen zu reservieren. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befindet sich auch das Feuerwehrgerätehaus mit Wohngebäude.

3. Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen der neuen Trasse der Limesbahn, der Gemarkungsgrenze und der Bahnlinie Bad Soden - Höchst wurde die Fläche, der bisherigen Nutzung entsprechend, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die zwischen dem Bahnkörper liegende Fläche wird von einem Feldweg der Gemarkung Sulzbach aus erreicht.

4. Grünflächen

Südlich der vorgesehenen Bebauung zwischen dem offenen Bachlauf (Sulzbach) und der Bahnanlage, anschließend an die Gemeinbedarfsfläche ist eine Grünfläche als Dauer-Kleingärten ausgewiesen. Dieses Gelände ist über eine Brücke über einen ca. 5 m breiten Fußweg entlang der Bahnlinie zu erreichen.

5. Verkehrsflächen

Um die für die Feuerwehr geforderte 2. Ausfahrt zu schaffen, wurde eine 5,50 m breite Straße mit jeweils einem 1 m breiten Bürgersteig, beginnend von der jetzigen Einfahrt zum Bauhof/Feuerwehr, als Ringstraße zur vorhandenen westlichen Ausfahrt Sulzbacher Straße angelegt. Die vorhandene Zufahrtsbreite zum Bauhofgelände von 4,50 m wurde auf 7,50 m erweitert und die Straße in der gleichen Breite bis in Höhe des vorhandenen Bauhofgebäudes als öffentliche Straße weitergeführt. Von der Ringstraße aus wird der vorhandene Fußweg an den Fußweg entlang der Bahnanlage, welcher zu dem Dauer-Kleingartengelände führt, angeschlossen. Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb der städtischen Wegeparzellen wurde bei der Planung der Verkehrsflächen Rücksicht genommen.

6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage wurden im Plan die Grenzen der Zone I als engere Wasserschutzzone entsprechend der Anordnung des RegPräs. vom 13.4.70 dargestellt.

7. Erschließungskosten

1. Kosten für die Ringstraße

a) Straßenbau	=	ca. 280 000,-	
b) Kanal	=	ca. 125 000,-	
c) Wasserleitung	=	ca. <u>60 000,-</u>	ca. 465 000,-- DM

2. Kosten für den Fußweg

hergestellt auf bituminöser Grundlage ca. 70 000,-- "

Es wird bemerkt, daß es sich um geschätzte Zahlen handelt, bei denen das heutige Preisniveau zugrundegelegt ist.

Bad Soden a.Ts., 21.1.1971

(Handwritten signature)
(Amend)
Bauamtsleiter