

B e g r ü n d u n g

zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Burgberg II"

Geltungsbereich: Kronberger Straße entlang des Grundstücks Flst. 205/1 (Thermalbad) bis zur Waldstraße - von der Waldstraße entlang der Parz. 427 zur Schillerstraße - entlang der Parz. 409 und 408 bis zur oberen Schillerstraße - Schillerstraße bis Goethestraße - an der Goethestraße die Parz. 36/11, 36/4, 36/3 und 36/2 - Goethestraße (Gemarkungsgrenze Neuenhain) - Neuenhainer Weg (Waldgrenze)

1. Vorbemerkungen

Die Stadtv.Versammlung hat am 14.9.72 die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Burgberg II" gem. § 2 Abs. 7 BBauG aus folgenden Gründen beschlossen:

1. Der vorliegende als rechtswirksam fortgeltende Fluchtlinien- und Bebauungsplan nach dem Hess. Aufbaugesetz (HAG) bedarf, da er dem neuen Recht nicht entspricht, dringend einer Überarbeitung.
2. Er muß auf das städtebauliche Gutachten sowie auf den neuen Flächennutzungsplan abgestellt werden.
3. Entsprechend dem Charakter der überwiegend bebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind die diesbezüglichen Bestimmungen der neuen BauNVO vom 26.11.68 anzuwenden.

2. Lage

Das Gebiet ist zum größten Teil bebaut; es liegt am nord-östlichen Rand der Gemarkung. Es grenzt z.T. an die Gemarkungsgrenze Neuenhain an und liegt zwischen einem Waldgebiet und teilweise am angrenzenden Kurgebiet.

3. Größe

15,54 Hektar

4. Gelände

Von der Kronberger Straße bis zur Goethestraße ca. 10 % ansteigend.

5. Fließender Verkehr

Die Hauptanbindung der Wohnstraßen erfolgt an die Kronberger Straße. Die Goethestraße wird nach Durchführung der Erschließung im Bereich des Bebauungsplanes "Burgberg III" an die Verbindungsstraße zur Parkstraße bzw. B 8 angeschlossen. Aus Gründen der Sicherheit (Hanglage) sind an allen Knotenpunkten - um bestimmte Mindestsichtweiten zu erhalten - Bebauungsbegrenzungen im Plan eingetragen.

Als Fußwegverbindung zwischen der Freiligrathstraße und der Goethestraße ist die Schlichtgasse vorgesehen. Eine weitere Fußwegverbindung ist zwischen Waldstraße und Schillerstraße geplant.

6. Ruhender Verkehr

Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten sind vorgesehen in der Goethestraße sowie im Bereich der Kronberger Straße.

7. Bebauung

In Anpassung an die überwiegend vorhandene Bebauung sind - entsprechend dem Charakter des Gebietes - die Flächen als "reine Wohngebiete" mit bis zu 2-gesch. Einzelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen festgelegt.

Entlang der Kronberger Straße sind die Grundstücke entsprechend der Verkehrsbelastung dieser Straße, als allgemeine Wohnbauflächen mit 3-gesch. Bauweise ausgewiesen.

Im übrigen sind zur Erhaltung des Gebietscharakters die nicht überbaubaren Flächen abgegrenzt.

8. Erschließung

Das gesamte Gebiet ist erschlossen. Alle Straßen sind bis auf die Goethestraße sowie den Neuenhainer Weg ausgebaut, während ein Teil der Schillerstraße noch erschlossen werden muß. Die vorhandenen Bäume und Grünstreifen in den einzelnen Straßen bleiben erhalten und werden zur gegebenen Zeit - soweit erforderlich - ergänzt.

9. Kosten

1. Straßenbau

a) Kronberger Straße	ca. 675.000,--
b) Schillerstraße	" 55.000,--
c) Neuenhainer Weg	" 170.000,--
d) Goethestraße Teilstück	" 45.000,--
e) Fußweg zwischen Schillerstr. u. Waldstr.	" 20.000,--
f) Schlichtgasse (Treppen)	" 5.000,--

2. Kanal

a) Kronberger Straße	" 265.000,--
b) Schillerstraße	" 85.000,--
c) Goethestraße	" 46.000,--

1. Straßenbau rd. 1.000.000,--

2. Kanal rd. 400.000,--

rd. 1.400.000,-- DM

=====

3. Wasserleitung

Kosten für die Verlegung von neuen Wasserleitungen entstehen nicht.

Es handelt sich hier um Kostenermittlungen, deren Preise aus dem Jahre 1973 zu Grunde liegen.

11. Weitere Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Soweit bestehende rechtsverbindliche Bauleitpläne nach § 9 BBauG und nach §§ 173 und 174 BBauG weitergeltende Bauleitpläne in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übergreifen, werden sie für diesen Teil außer Kraft gesetzt.
2. Neben den amtlichen Katasteraussagen gelten die Planzeichen und die Festsetzungen Ziff. 1 - 10, soweit sie auf diesem Plan verwendet wurden.
3. Nutzung
 - 3.1 Die Baugebiete sind entsprechend der BauNVO und den im Plan dargestellten Merkmalen als
 - a) reines Wohngebiet (WR)
 - b) allgemeines Wohngebiet (WA)ausgewiesen.
 - 3.2 Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Begrenzung durch die Baulinien bzw. Baugrenzen.
 - 3.3 In den als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Gebiets-
teilen
 - a) sind unter Bezugnahme auf § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen entsprechend § 3 (4) BauNVO zulässig,
 - b) sind gem. § 12 (2) BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse (§ 12 Abs. 3 (1) BauNVO.
 - c) Nord-westlich der Freiligrathstraße zwischen Schlichtweg und Neuenhainer Weg sowie nord-westlich der Waldstraße zwischen Schillerstraße und Neuenhainer Weg sind Garagen im Abstand von 5 mtr., gemessen von der straßen-
seitigen Begrenzungslinie, zulässig;
 - d) können von den in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
 - 3.4 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Gebietsteilen sind
 - a) unter Bezugnahme auf § 22 (2) BauNVO Hausgruppen ausgeschlossen,
 - b) von den in § 4 (3) genannten Ausnahmen
 - Ziff. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Ziff. 4: Gartenbaubetriebe,
 - Ziff. 5: Tankstellen,
 - Ziff. 6: Ställe für Kleintierhaltung usw.nicht zugelassen.

4. Flächengestaltungsplan

In den Bauvorlagen sind die Maßnahmen zu beschreiben, die vorgesehen sind, um Bäume und Sträucher während der Bauzeit zu schützen.

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

5. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden bergwärts mit max. 6,50 m festgesetzt

- a) bei Flachdächern gemessen vom gewachsenen Boden bis OK Flachdach
- b) bei Satteldächern gemessen vom gewachsenen Boden bis zur Traufe.

6. Kunststoffplatten

Weiß oder farbige, glatte oder gewellte Kunststoffplatten dürfen für Balkonbrüstungen, Vordächer, Sichtblenden usw. nicht verwendet werden.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nicht auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt auch für Caragen und KFZ-Einstellplätze, jedoch nicht für die unter Pkt. 3.3 c) genannten Caragen.

Aufgrund besonderer Geländeverhältnisse (ansteigendes Gelände) werden Ausnahmen bei Caragen zugelassen, jedoch nur im Bereich vor den straßenseitigen Baulinien oder Baugrenzen.

8. Dächer

Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung bis zu 30°. Drempe, ebenso Dachaufbauten, sind nicht zulässig. Die Firststellung zum Hang ist zwingend.

9. Einfriedigung

Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sind in geschlossener Bauweise (Mauer udgl.) nicht zulässig.

Bad Soden a.Ts., 31.1.74

gez. Amend

(Amend)
Bauamtsleiter