

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Bad Schwalbach/Untertaunus  
für das Gebiet Hettenhain 2 "Hohlweg"

### I

#### Allgemeines

Der Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Hettenhain weist in der 7. Änderung den Planbereich als allgemeines Wohngebiet WA und den Friedhofsbereich als Fläche für Gemeinbedarf aus.

### II

#### Veranlassung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um der steigenden Grundstücksnachfrage gerecht zu werden.

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Hettenhain beschloß daher 1969 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 18.8.1975 den Bebauungsplan im Entwurf.

### III

#### Geltungsbereich

Der nach § 9 (5) BBauG festzusetzende Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eingetragen.

### IV

#### Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan (§ 9 BBauG)

Der Planbereich soll als allgemeines Wohngebiet WA genutzt werden.

Die Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan haben den Zweck, das Planziel sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

Im Friedhofsbereich ist eine Fläche für die notwendige Friedhofserweiterung sowie für Gemeinbedarf vorgesehen.

Im Bereich I werden die notwendigen Stellplätze für den Friedhof geschaffen.

Gemäß Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten verbleibt ein im Plan kenntlich gemachter Bereich bei seiner bisherigen Nutzung.

V

Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird an das bestehende Straßennetz angebunden, dies sind die Straße am Friedhof, die Wilhelmstraße und die Straße "Auf dem Hohlweg".

Die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind anzuschließen und im Wege- und Gewässerplan des laufenden Flurbereinigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Baugrundstücke werden so bemessen, daß die gemäß Bausatzung der Stadt Bad Schwalbach erforderlichen Einstellplätze außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes geschaffen werden können.

VI

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch das städtische Trinkwassernetz der Eigenversorgungszone Hettenhain gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Klärung in Hausklärgruben. Ein Anschluß an das zentrale Klärwerk Bad Schwalbach ist auf die Dauer vorgesehen. Die notwendigen Finanzmittel sind im Finanzierungsplan eingestellt. Die Müllbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr erledigt.

VII

Sonstige Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich umfaßt

insgesamt	6,4 ha	=	100 %
davon Bauland	2,2 ha	=	35 %
davon Verkehrsflächen	0,9 ha	=	14 %
davon Gemeinbedarfsflächen	1,0 ha	=	15 %
davon Landwirtschaft	2,3 ha	=	36 %

2) Bebauungsdichte

Eigenheime = 15 WE

Einwohner 15 x 4 = 60 Einwohner

3) Grundeigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Für den Bereich der Wohnbebauung ist eine Baulandumlegung durchzuführen. Diese ist eingeleitet. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens bereitgestellt.

4) Mindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke gem. § 9 (10) BBauG wird auf 550 qm festgelegt.

Über Ausnahmen entscheidet der Magistrat in Einzelfällen.

VIII

Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene Maßnahme entstehen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Es werden unter Zugrundelegung der heutigen Preise in etwa anfallen (geschätzt):

a) Straßenbau	DM 460.000.-
b) Kanalisation	DM 240.000.-
c) Wasserleitung	DM 100.000.-
d) Straßenbeleuchtung	DM 70.000.-
e) Bodenordnungskosten	DM 30.000.-
insgesamt	DM 900.000.-
	=====

Davon sind von der Gemeinde nach § 129 (1) BBauG mindestens 10 % zu tragen = DM 90.000.-.

IX

Kinderspielplatz

Außerhalb des Planbereiches Nr. 2 steht an der Talstraße ein ausreichend bemessener Kinderspielplatz zur Verfügung. Außerdem wird im laufenden Flurbereinigungsverfahren ein Bolzplatz ausgewiesen.

X

Anregungen und Bedenken

Die Stadtverordnetenversammlung wird am 20.11.1975 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger entscheiden. Auf das Sitzungsprotokoll vom 20.11.1975 wird hingewiesen. Es wird zum Bestandteil dieser Begründung. Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 3.8.1976 ist zu beachten.  
Bad Schwalbach, den 3.9.1976

Wolff-Lottler

Fleischer  
Bürgermeister

