

Der Magistrat
der Stadt Bad Schwalbach
V - 610-90/1 -

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Schwalbach/
Untertaunuskreis für das Gebiet

Nr. 1 "An der Schmalmach"

I

Allgemeines

Der Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Bad Schwalbach, vorliegend in der 10. Änderung vom 11.4.1974, weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet WA, den Schulbereich als Sondergebiet und den Schmidtbergplatz als Fläche für Gemeinbedarf (Marktplatzfläche) aus.

II

Veranlassung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um der steigenden Grundstücksnachfrage gerecht zu werden. Durch die unterschiedlichen baulichen Ausnutzungsfestsetzungen sollte einem möglichst großen Kreis von Bauinteressenten Rechnung getragen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

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:

im Teilgebiet I a	=	2 als höchstzulässig Flachdach verbindlich
im Teilgebiet I	=	2 als höchstzulässig
im Teilgebiet II	=	3 als höchstzulässig
im Teilgebiet III	=	3 als höchstzulässig mindestens 2

im Teilgebiet IV	=	Sondergebiet Schule
im Teilgebiet V	=	Gelände für Gemeinbedarf (Marktplatzfläche)

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.

V

Verkehrsflächen

Das Gelände "An der Schmalmach" weist ein Quergefälle von teilweise 20 - 30 % auf. Aus diesen Gegebenheiten heraus sind die Haupteerschließungsstraßen parallel zum Hang angelegt und Stichstraßen zum bergseitig gelegenen Gelände geschaffen, um die Tiefe des Geländes zwischen der Wiedbachstraße und der Straße "An der Schmalmach" für bebauungsfähige Einzelgrundstücke auszunutzen.

Die Hardtstraße, die Wiedbachstraße, die Straße "An der Schmalmach" und der Fasanenweg sind die Haupteerschließungsstraßen.

Querverbindungen sind als Treppenwege, als Notverbindungen und zwischen Wiedbachstraße und Hardtstraße als Fahrstraße vorgesehen.

Die Baugrundstücke werden so bemessen, daß die gemäß Bau-satzung der Stadt Bad Schwalbach erforderlichen Einstell-plätze außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes geschaffen werden können.

VI

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die Mittelzone des städtischen Trinkwassernetzes gewährleistet. Lediglich der Bereich am Fasanenweg wird an die Hochzone angeschlossen.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen und über vorhandene Kanäle zum zentralen Klärwerk Bad Schwalbach abgeleitet.

Die Müllbeseitigung wird durch die städtische Müllabfuhr erfolgen.

VII

Sonstige Angaben

1) Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich umfaßt

insgesamt	20,0 ha	=	100 %
davon Bauland	13,7 ha	=	69 %
davon Verkehrsfläche	3,0 ha	=	15 %
davon Sonderbaufläche Schule	2,7 ha	=	13 %
davon Gemeinbedarfsfläche	0,6 ha	=	3 %

2) Bebauungsdichte

Eigenheime/Wohnungen = 340

Einwohner 340 x 4 = 1.360 Einwohner

3) Grundeigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Die Bebauung ist weitgehendst abgeschlossen.

4) Mindestgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke gem. § 9 (10) BBauG wird für die Gebiete I bis III und I a auf 400 qm festgelegt. Im Gebiet nördlich der Hardtstraße beträgt diese 300 qm. Über Ausnahmen entscheidet der Magistrat in Einzelfällen.

5) Befreiungen

Aufgrund der schwierigen Geländebeziehungen sind Befreiungen im Einzelfall für folgende Festsetzungen möglich:

- a) Baugrenze südlich der Straße "An der Schalmach" kann für Garagen bis 2 m zur Straße überschritten werden.
- b) Baugrenze nördlich der Hardtstraße kann für Garagen bis 1 m zur Straße überschritten werden.
- c) Baugrenze für Garagen im Bereich der Wendehammer Wiedbachstraße kann bis 0,5 m zur Straße überschritten werden.

VIII

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

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

a) Straßenbau	DM 2.000.000.-
b) Kanalisation	DM 950.000.-
c) Wasserleitung	DM 400.000.-
d) Straßenbeleuchtung	DM 250.000.-
e) Bodenordnungskosten	DM 150.000.-
f) Bachlaufverrohrung	DM 450.000.-
g) Treppenwege	DM 200.000.-
Zwischensumme	DM 4.400.000.-

Zwischensumme	DM 4.400.000.-
h) Marktplatzfläche	DM 800.000.-
insgesamt	DM 5.200.000.-
	=====

Davon sind von der Gemeinde nach § 129 (1) BBau-G mindestens 10 % der Zwischensumme, d.s. DM 440.000.-, und die Kosten der Marktplatzfläche zu tragen.

IX

Kinderspielplatz

Innerhalb des Planbereichs ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Außerhalb des Planbereiches ist an der Straße "Am Schmidtberg" ein Kinderspielplatz vorhanden.

Auf dem Gelände des Sondergebietes Schule ist ein Bolzplatz vorgesehen.

X

Anregungen und Bedenken

Die Stadtverordnetenversammlung wird am 14.6.1976 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger entscheiden. Auf das Sitzungsprotokoll vom 14.6.1976 wird hingewiesen. Es wird zum Bestandteil dieser Begründung.

Bad Schwalbach, den 31.5.1976

Wesf. Fleischer
Fleischer
Bürgermeister