

STADT BAD SCHWALBACH

Bebauungsplan TP3 - OBERM HAMMER 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL 0611/300 123 · FAX 0611/30 41 05

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG.....	2
1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE.....	2
1.2 FLÄCHENNUTZUNG.....	2
1.3 VERKEHR.....	2
1.4 GEPLANTE BEBAUUNG.....	3
1.5 VERSORGUNG.....	4
1.6 ENTSORGUNG.....	5
1.7 IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
1.8 GRÜNORDNUNGSPLAN / EINGRIFFSREGELUNG.....	6
1.9 BODENORDNUNG.....	6
1.10 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG.....	6

2. PLANUNTERLAGEN

2.1	URSPRÜNGLICHER TEILBEBAUUNGSPLAN	M. 1 : 1.000
2.2	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDESPFLEGERISCHEM PLANUNGS- BEITRAG	M. 1 : 500

1. BEGRÜNDUNG

Mit der 1. Änderung des Teilbebauungsplans OBERM HAMMER sollen die dringend für die Eigenentwicklung der Stadt BAD SCHWALBACH erforderlichen Wohnbauflächen erschließungsfähig gemacht und der nördliche Stadtrand von BAD SCHWALBACH arrondiert werden.

Durch eine Modifizierung der ursprünglichen Planung wird eine ordnungsgemäße Erschließung und damit eine Bebauung der bisher brachliegenden Flächen ermöglicht.

1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Der Bereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes OBERM HAMMER mit einer Fläche von ca. 0,7 ha umfasst folgende Flurstücke in der FLUR 4:

Flurstücke Nr.: 1, 2, 3, 3325,/1, 3328/1, 3329/1, sowie teilweise die Flurstücke Nr. 18 und 3471/1

Das Plangebiet liegt am Westhang des Aartaales und fällt relativ stark von etwa 325 m ü.NN. auf Höhe des ADOLFSECKER WEGES im Westen bis auf ca. 307 m nach Nordosten hin ab.

1.2 FLÄCHENNUTZUNG

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Straße ÜBER DER AAR bogenförmig an den ADOLFSECKER WEG angeschlossen. Diese Planung wurde wegen der topographisch schwierigen Bedingungen im Bereich des nördlichen Anschlusses an den Wendehammer ADOLFSECKER WEG nicht realisiert. Die Höhendifferenz zwischen dem ADOLFSECKER WEG hangseitig und der Straße ÜBER DER AAR talseitig beträgt im Mittel ca. 11 m, was einem Gefälle von ca. 20% entspricht.

Zur Zeit ist die im ursprünglichen Bebauungsplan eingetragene Fläche für Versorgungsanlagen zwischen den beiden Straßen asphaltiert und dient als befahrbarer Notweg.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen brach und sind größtenteils mit Hecken und Sträuchern bestanden, der weitgehend ebene Teil wird zur Zeit als Bolzplatz genutzt. Der Waldrand begrenzt das Plangebiet im nördlichen und östlichen Gebiet, einzelne Bäume finden sich insbesondere im steilen Hangbereich unterhalb des ADOLFSECKER WEGES sowie im nördlichen und östlichen Hangbereich.

1.3 VERKEHR

Zur Erschließung der Grundstücke wird statt einer weiteren Anbindung an den ADOLFSECKER WEG im Anschluss an die Straße ÜBER DER AAR eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit Wendemöglichkeit geschaffen. Damit verringert sich der Erschließungsflächenanteil

erheblich gegenüber der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Um das in Teilen stark hängige Gelände unterhalb des ADOLFSECKER WEGES trotzdem einer Bebauung zuführen zu können, wird zusätzlich der dem Anliegerverkehr vorbehaltene Notweg für die Verkehrserschließung genutzt.

Aufgrund der schwierigen topografischen Verhältnisse unterhalb des ADOLFSECKER WEGES scheidet eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke durch diese Straße aus, im Bebauungsplan ist daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Aus diesem Grund werden die nicht durch die geplante Stichstraße erschlossenen Grundstücke an die Verbindung zwischen ADOLFSECKER WEG und ÜBER DER AAR angebunden. Zur Sicherung der Erschließung wird hier eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

So entstehen entsprechend der vorläufigen Aufteilung insgesamt 8 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 575 m².

Die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden öffentlichen Flächen dienen teilweise zur Aufnahme des bis heute nicht realisierten, dringend benötigten Kinderspielplatzes, der bereits Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes war. Somit wird ein abgestufter Übergang in die umgebende Sukzessionszone geschaffen und gleichzeitig der erforderliche Abstand der Bebauung zum Wald eingehalten. Der Zutritt zum Spielplatz erfolgt über die geplante Wendeanlage der Stichstraße.

Fußwegeverbindungen im Anschluss an das Plangebiet liegen im Straßenraum, das Stadtzentrum ist fußläufig über den ADOLFSECKER WEG und die ADOLPHSTRASSE, der Bahnhof über die Straße ÜBER DER AAR im Anschluss an die Bahnhofsstraße zu erreichen. Über den am Ende des Adolfsecker Weges beginnenden Waldweg ist das Wanderwegenetz sowie das umliegende Naherholungsangebot der Stadt Bad Schwalbach fußläufig zu gut erreichen.

1.4 GEPLANTE BEBAUUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes, die Ausgleichsflächen für die Landespflege und die Wasserwirtschaft sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und den Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Dabei wurde sowohl auf die anschließende Bebauung als auch die Lage am Ortsrand Rücksicht genommen. Über die differenzierten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird eine angemessene Ausnutzung der Hanggrundstücke sichergestellt.

Um die Eindeutigkeit der planungsrechtlichen Grundlagen sicherzustellen, wird zur Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Rohfuß-

STADT BAD SCHWALBACH
Bebauungsplan TP 3 - OBERM HAMMER, 1. Änderung

boden Erdgeschoss (FOK RFB EG) die im Bestand festgestellte NN-Höhe herangezogen und ist als absolute Höhenangabe aus der Planzeichnung ersichtlich. Außerdem wird die Firsthöhe in Bezug zur FOK RFB EG gesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung zu steuern.

Da sich die geplante Bebauung am Siedlungsrand in unterschiedlich hängigem Gelände befindet, ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend differenziert. Im Wohngebiet WA 1 ist eine 2-geschossige Bebauung mit möglichem 3. Vollgeschoss im Dachraum zulässig. Das WA 2 befindet sich in mäßig bewegtem Gelände, weshalb hier eine 2-geschossige Bebauung mit möglicher Vollgeschossnutzung im Dachraum festgesetzt wird.

Um eine architektonisch sowie ökonomisch sinnvolle Planung und Ausnutzung im östlichen Hangbereich zu ermöglichen, ist im WA 3 eine 3-geschossige Bebauung möglich. Da in diesem Fall das Kellergeschoss als Vollgeschoss genutzt werden kann, wird auf die Festsetzung eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum verzichtet. Zur Verdeutlichung des Verhältnisses zwischen Topografie und zulässiger Geschosshöhe bzw. Firsthöhe ist der Planzeichnung ein Systemschnitt beigelegt.

In den Hangbereichen von WA 1 und WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser möglich, im Bereich WA 2 sind zusätzlich auch Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Trauflinie der Bebauung orientiert sich an der Topografie, wobei versucht wurde, durch eine traufständige Bebauung eine homogen wirkende Dachlandschaft am Hang zu erreichen, damit sich die geplante bauliche Entwicklung optimal in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich demnach vornehmlich nach Westen und Osten, wodurch eine weitgehend optimale Besonnung der unterschiedlichen Wohnbereiche erreicht wird.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung und um Fehlentwicklungen durch Flächenzusammenlegung oder Grundstücksteilungen zu vermeiden, wird die Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Versorgung ist am östlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgung eingetragen. Dem gleichen Zweck dient ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das von der Straße ÜBER DER AAR zum mittleren Grundstück im WA 1 führt. Gleichzeitig wird hiermit auch die verkehrsmäßige Anbindung gewährleistet.

1.5 VERSORGUNG

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Zuständig hierfür ist die Süwag Energie AG.

Für die Wasser- und Energieversorgung inkl. Medien stehen über das öffentliche Versorgungsnetz ausreichend Kapazitäten zur Ver-

STADT BAD SCHWALBACH
Bebauungsplan TP 3 - OBERM HAMMER, 1. Änderung

fügung. Zuständig hierfür sind die Süwag Energie AG, die Stadtwerke Bad Schwalbach sowie die Deutsche Telekom.

Aus Gründen des Ortsbildes, des Vorteils der Trassenbündelung und der größeren Sicherheit für die Leitungsführung schreibt der Bebauungsplan die unterirdische Verlegung der Ver- und Versorgungsleitungen zwingend vor. Innerhalb der öffentlichen Wege und Straßen stehen ausreichend Trassenräume für die Versorgungsleitungen zur Verfügung. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Verlegung der Versorgungsleitungen rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Das Wohngebiet ist Bestandteil des Heilquellenschutzgebietes Bad Schwalbach Zone D. In dieser Zone sind die Erschließung von Kohlendioxid, Bodeneingriffe über 50 m sowie das Entnehmen oder Ableiten von Grundwasser von mehr als 2 l/sec genehmigungspflichtig.

1.6 ENTSORGUNG

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Kanalisation der häuslichen Abwässer im Mischsystem vorgesehen und an den bestehenden Mischwasserkanal der Straße ÜBER DER AAR angeschlossen.

Für die Oberflächenentwässerung wird als Ausgleich für die Abflussverschärfung durch die Bebauung und Flächenversiegelung der Einbau von Regenwasserzisternen auf den einzelnen Baugrundstücken empfohlen, um das Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen und andererseits eine möglichst flächendeckende Rückhaltung zu erreichen. Die Überläufe der Zisternen bzw. der gedrosselte Ablauf der hydraulischen Heber werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Wegen stark hängiger topographischer Verhältnisse im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist bei Versickerungsmaßnahmen über die belebte Bodenzone (Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung) u.a. mit einer Beeinträchtigung der Hangstabilität und der talwärts gelegenen baulichen Anlagen zu rechnen. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet.

1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Das geplante allgemeine Wohngebiet und die bestehende nördliche Wohnbebauung an der Straße Über Der Aar sowie am Adolfsecker Weg befinden sich im Schalleinwirkungsbereich der Moeller GmbH, deren Betriebsgelände sich nordöstlich unterhalb des Plangebietes im Tal der Aar befindet. Der Abstand von den lärmemittierenden Anlagen der Moeller GmbH bis zum bestehenden Wohnhaus Über der Aar 22 beträgt ca. 180 m.

Der nordöstliche Teil des geplanten Wohngebietes (WA3) rückt bis auf einen Abstand von ca. 120 m an diese Anlagen heran. Dabei kann im WA1 der nächtliche Beurteilungspegel der Schallimmissio-

STADT BAD SCHWALBACH
Bebauungsplan TP 3 - OBERM HAMMER, 1. Änderung

nen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet um 1 dB(A) überschreiten. Diese geringe Überschreitung stellt allerdings keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar. Das Gutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen liegt dem Bauamt der Stadt Bad Schwalbach vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Informationen sind Bestandteil der Hinweise und Empfehlungen unter C.10 IMMISSIONSSCHUTZ.

1.8 GRÜNORDNUNGSPLAN / EINGRIFFSREGELUNG

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. Nach § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 8 a (2) BNatSchG regelt, dass auf Vorhaben in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind.

Der Bebauungsplan OBERM HAMMER besitzt Rechtskraft seit dem 13.06.1984. Folglich sind im Geltungsbereich der 1. Änderung der Bau der Erschließungsstraße und die Bebauung der Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Anwendung der Vorschriften der Eingriffsregelung zulässig. Mit der 1. Änderung wird im wesentlichen die im Bebauungsplan festgesetzte 9 m breite Erschließungsstraße um ca. 40 m verkürzt und um einen Wendehammer ergänzt. Die gewonnene Fläche wird dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. der Öffentlichen Grünfläche, Kinderspielplatz, zugewiesen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe vorbereitet, die über das Maß der bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen.

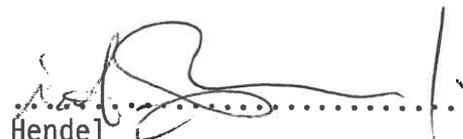
1.9 BODENORDNUNG

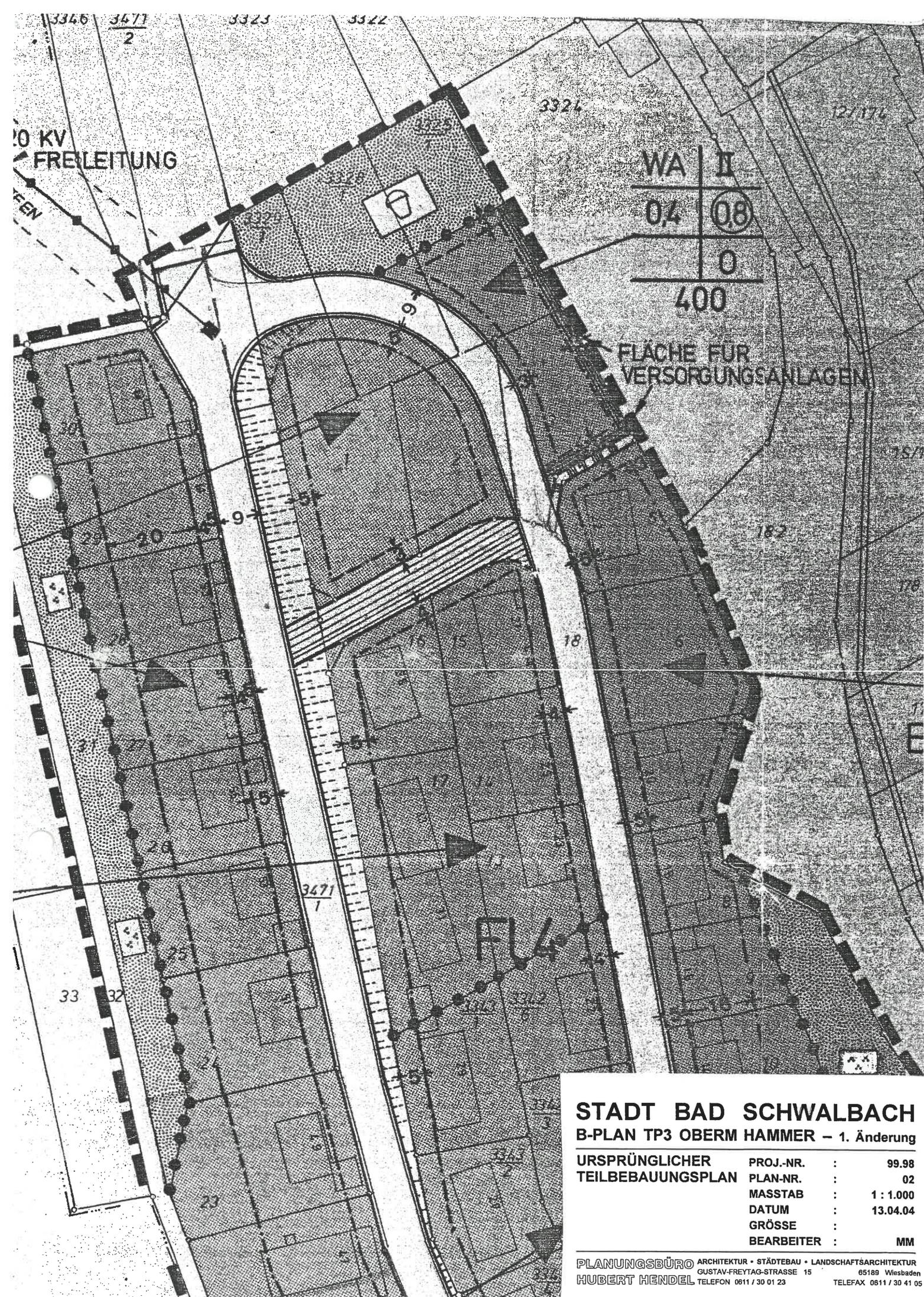
Für die Zuordnung der Bauplätze wird für das gesamte Baugebiet eine gesetzliche Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

1.10 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die Kosten für die Erschließung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes OBERM HAMMER werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 08.04.2004


Hendel



WA	II
0,4	08
	0
400	

FLÄCHE FÜR
VERSORGENSANLAGEN

STADT BAD SCHWALBACH
B-PLAN TP3 OBERM HAMMER – 1. Änderung

URSPRÜNGLICHER	PROJ.-NR.	:	99.98
TEILBEBAUUNGSPLAN	PLAN-NR.	:	02
	MASSTAB	:	1 : 1.000
	DATUM	:	13.04.04
	GRÖSSE	:	
	BEARBEITER	:	MM