

D E R M A G I S T R A T
der Stadt Bad Schwalbach
-Stadtbauamt-
Az.: -V-610-90/3-di/hz-

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes TP 3
"Oberm Hammer"

I

Allgemeines:

Für den Bereich "Oberm Hammer" hatte die Stadtverordnetenversammlung schon am 31. Januar 1977 einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde jedoch vom Regierungspräsidenten in Darmstadt nicht erteilt; der Flächennutzungsplan der Stadt war nach seiner Ansicht - infolge einer Grundsatzentscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes - nicht rechtskräftig bzw. Teilbereiche des Bebauungsplanes waren von diesem Flächennutzungsplan (X. Änderung) nicht erfaßt.

II

Veranlassung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die restlichen Bebauungsmöglichkeiten dieses Geltungsbereiches zu regeln und das Einhalten der städtebaulichen Ordnung zu sichern.

III

Geltungsbereich:

Der nach § 9 Bundesbaugesetz festzusetzende Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eingetragen.

IV

Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan (§ 9 BBauG):

Der Planbereich ist zu 80 % bebaut, so daß hier im wesentlichen nur eine Festschreibung der vorhandenen Bebauung erfolgen konnte.

Im Plangebiet sind folgende Bauflächen ausgewiesen:
"Allgemeines Wohngebiet".

Der ehemals vorgesehene "Spielplatz" wurde allgemeines Wohngebiet und am Ende des Baugebietes eine größere Fläche als Spielplatz eingeplant.

Die ursprüngliche Verbindungsstraße "Adolfseckerweg" und Straße "Über der Aar" wurde als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen und dafür die Straße "Über der Aar" im Halbkreis zum Wendeplatz "Adolfseckerweg" weitergeführt.

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:

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

VI

Be- und Entwässerung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das städtische zentrale Trinkwassernetz.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz - Klärwerk Bahnhofstraße -.

Die Müllbeseitigung erfolgt gleichfalls durch die Stadt Bad Schwalbach bzw. durch den Rheingau-Taunus-Kreis (öffentlich-rechtliche Vereinbarung).

VII

Sonstige Angaben:

1. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt	ca. 4,13 ha
davon Bauland	ca. 2,98 ha
davon Verkehrsfläche	ca. 0,67 ha
davon Grünfläche	ca. 0,27 ha
davon Spielplatz	ca. 0,16 ha
davon Versorgungsanlagen	ca. 0,05 ha

2. Grundstückseigentumsverhältnisse:

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum und sind, wie bereits ausgeführt, zu 80 % bebaut.

VIII

Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene Aufstellung
des Bebauungsplanes entstehen:

Der Planbereich ist bis auf ca. 110 lfdm. Straße (Verbindung)
erschlossen, so daß der Stadt Bad Schwalbach nur für diese
Teilstrecke Erschließungskosten in Höhe von ca. 240.000,-- DM
bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen.

Bad Schwalbach, den 13.6.1983

Wolff Heisler

Fleischer
Bürgermeister