

Begründung zum Bebauungsplan

905.1 " Zwischen Fürstenberg-, Vosswalde- und
Greifenhagenstrasse "

Aufstellungsbeschluss	8.12.80
Bürgerbeteiligung	vom 5.1.81 - 16.1.81 einschl.
Einschaltung der T.ö.B.	Schreiben vom 16.12.80
Entwurfsbeschluss	15.6.81

1. B e g r ü n d u n g

1.1 Allgemeines

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.3 Erschließung

1.4 Begrenzung

1.5 Voraussichtliche Gesamtkosten

1.1 Allgemeines

Um der Nachfrage nach Einfamilienhäusern entgegenzukommen, entschloß sich der Eigentümer des Geländes zwischen der Greifenhagenstraße und Fürstenbergstraße diesen Bereich mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 905 an dieser Stelle ausgewiesenen Geschoßwohnungen (bis acht Geschosse) werden in der neuen Planung auf maximal fünf Geschosse reduziert, im größten Teil des Bebauungsplanes aber auf max. zwei Geschosse.

Der vorhandene Baumbestand soll in die Grundstücksbereiche so weit wie möglich integriert werden, um sich dem Charakter der angrenzenden Waldsiedlung anzupassen.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die für diesen Planbereich ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Ausweisungen die auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan 905 vorsah.

Um die Anpassung an die Bebauung im südlichen und östlichen umliegenden Bereich zu erreichen, wurden die geplanten angrenzenden Gebäude auf max. zwei Geschosse beschränkt. Die Ausnutzungswerte der Grundstücke sind bei den Einzel- und Doppelhäusern auf 0,3 GRZ begrenzt, um dem angrenzenden Siedlungscharakter Rechnung zu tragen.

ca 200 WE

1.3 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über 5,0 Meter breite befahrbare Wohnwege mit Anschluß an die Fürstenbergstraße und Wildaustraße. Die geringe Zahl von Wohnhäusern an den Wohnwegen ermöglicht deshalb eine geringe Querschnittsbreite. Die Wohnwege sind niveaugleich unter Verwendung von Verbundsteinen, Klinkern etc. als Belag auszubauen. Durch ein geringes Verkehrsaufkommen wird für diesen Bereich eine ruhige Wohnanlage zu erwarten sein.

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist über das Ortsnetz gesichert, die Entwässerung durch den Anschluß an das Ortskanalnetz möglich.

1.4 Begrenzung

Der Bebauungsplan 905.1 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die südliche Grenze der Neuwirtshäuser Straße
Im Osten	durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wildaustraße 10, Greifenhagenstraße 15 und deren nördlicher Verlängerung bis zur Neuwirtshäuser Straße.
Im Süden	durch die nördlichen Straßengrenzen der Fürstenberg- und Wildaustraße bis zur Vosswaldestraße
Im Westen	durch die östliche Straßengrenze der Vosswaldestraße bis zur Neuwirtshäuser Straße.

1.5 Voraussichtliche Gesamtkosten

1.51	Verkehrsberuhigte Bereiche ca. 2.670 qm x 100,--DM/qm	= 267.000,-- DM
1.52	Fußwege ca. 1050 qm x 65,--DM/qm	= 68.250,-- DM
1.53	Beleuchtung und Beschilderung ca. 10% von 1.51 und 1.52	= 33.525,-- DM
1.54	Kanal ca. 340 m x 1000 lfdm.	= 340.000,-- DM
		708.775,-- DM
	+ 13% MWSt.	92.140,-- DM
		800.915,-- DM
		=====

1.55 Zusätzlich werden Kosten in Höhe von ca. 95.000,-- DM für die Umlegung eines 1 KV-Versorgungskabels sowie einer Umlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung entstehen. Diese Umlegungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen.