Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 20/I "Ulmenweg" der Gemeinde Neu-Anspach

---

Aufstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 05.Dez.1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Ulmenweg" beschlossen.

Planungsvorgaben

Das im Geltungsbereich liegende Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt als Baufläche dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROP) ist der Planbereich als "Siedlungsfläche Bestand" ausgewiesen.Neu- Anspach ist Siedlungsschwerpunkt.

Veranlassung und Planungsziel

Das Plangebiet wird von der Raiffeisenstraße, der Bahnhofstraße und der Schubertstraße umschlossen. Es liegt im zentralen Bereich des OT Neu-Anspach und ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Es handelt sich entlang der Bahnhofstraße um gemischte Bebauung; Wohngebäude, Läden und Wirtschaftsgebäude. Im übrigen Gebiet ist die Wohnbebauung vorherrschend mit Ausnahme eines Kinos an der Schubertstraße.

Die im Norwesten des Gebietes liegenden Flurstücke 24/2, 24/3, 24/1, 21, 20, 19, 3, 4, 5, 7/1, 7/2, und 11/1 sind unbebaut und werden z.Zt. als Gartenland genutzt. Bauvoranfragen für diesen Teilbereich und Bauanträge im übrigen Gebiet haben die Gemeindevertretung bewogen einen Bebauungsplan mit dem Ziel, die städtebauliche Ordnung und Erschließung zu sichern, aufzustellen. Die zukünftige Bebauung soll sich der vorhandenen Bebauung anpassen. Es werden im gesamten Plangebiet bei offener Bauweise max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
Im reinen Wohngebiet beträgt die max. Grundflächenzahl 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6. Im Mischgebiet beträgt die max. Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8. Die nach der

Baunutzungsverordnung vorgegebenen maximalen Nutzungswerte wurden gewählt, um eine angemessene bauliche Verdichtung im Innenbereich zu erreichen.

Landschaft

In der Textfestsetzung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die geeignet sind das Plangebiet ausreichend zu begrünen.

Wegen der bereits vorhandenen Bebauung, und da die Aufstellung des Bebauungsplanes den Zielen der Landschaftspflege nicht widerspricht, wird auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes gem. § 4 Hess. Naturschutzgesetz verzichtet.

Erschließung

Die Erschließung ist überwiegend vorhanden.
Die Erschließungskosten für Straßenausbau, Straßenbeleuchtung, Kanal und Trinkwasserversorgung im nordwestlichen Bereich betragen ca. 240.000,-- DM.
Um nicht den durch diese geplante Erschließungsstraße zusätzlich aufkommenden Anliegerverkehr in den bebauten verkehrsberuhigten Innenbereich zu verlagern, soll der Verbindungsweg (Flurstück 102) zwischen dem Buchenweg und der Schubertstraße für den Fahrverkehr gesperrt werden.

Eine öffentliche Baulandumlegung für dieses Gebiet ist vorgesehen.

Neu-Anspach, Oktober 1990

(B o r n)
Bürgermeister