

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde
Ober-Erlenbach für das Gebiet "Am Holzweg"

1. Allgemeines

Die ständig anhaltende Nachfrage nach Baugelände veranlaßte die Gemeindevertretung das Gebiet "Am Holzweg" zum Baugebiet zu erklären und einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. (Beschluß am 10.11.1962)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt die Gebiete südwestlich des Holzweges, abgegrenzt durch die Homburger Straße im Nordwesten und durch die Vilbeler Straße im Südosten. Die Tiefe des Gebietes ist ca. 200 m. Die Grenze des Gebietes ist im Bebauungsplan durch eine grüne Linie eingezeichnet.

3. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der B Nutz VO festgelegt. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen werden durch §§ 4 sowie 12 bis 14 der B Nutz VO unter Berücksichtigung der im Absatz 3 festgesetzten Abweichungen bestimmt.

Das Gebiet ist in 4 Bauzonen aufgeteilt, die verschiedene Arten der Bebauung und Dachausbildung ausweisen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 62 festgelegt.

Zone A: Zugelassen sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und Flachdach

Zone B: Zugelassen sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und Satteldach

Zone C: Zugelassen sind nur Wohnhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und Flachdach

Zone D: Vorbehaltsgrundstücke für die Schule und die Kirche.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

In dem Bebauungsplan sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die Bebauungstiefe beträgt 15 m und ist von der festgesetzten Baulinie ab zu ermitteln.

Die seitlichen Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,0 m parallel zu den seitlichen Grundstücks - grenzen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Garagen im Sinne des § 12 der B Nutz VO zugelassen.

6. Verkehrserschließung

Das gesamte Baugebiet erhält außer dem vorhandenen Holzweg noch einen Anschluß an die Homburger Straße sowie einen Anschluß an die Vilbeler Straße. Die Straßen innerhalb des Baugebietes sind 8,0 m breit mit 5,5 m Fahrbahn, bzw. 5,0 m breit als Wohnstraßen geplant.

7. Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet muß mittels einer NW 125 Leitung an den Ortskern angeschlossen werden und bildet durch die Verbindung der Homburger Straße mit dem Holzweg eine Ringleitung.

Das geplante Baugebiet liegt im Norden auf der H-Kote + 142,00 m ÜNN und im Süden + 148,00 m ÜNN. Der geplante Hochbehälter soll einen Auslauf auf der Höhe + 183,00 ÜNN erhalten, sodaß der Druck nach Abzug der Druckverluste im 3. Gesch. noch ca. 1,6 atü beträgt.

8. Entwässerung

Das Baugebiet wurde in dem Kanalisationsentwurf von 1956 als "Außengebiet" berücksichtigt. Der im Sommer 1963 verlegte Hauptsammler wurde angesichts der bevorstehenden **Bebauung bereits verstärkt.**

9. Einwohnerzuwachs und Wohndichte

Das Baugebiet von rd. 9 ha soll mit 158 2-geschoßigen Wohnhäusern und 26 3-geschossigen Wohnblocks, mit je ca. 6 Wohneinheiten bebaut werden.

Der voraussichtliche Einwohnerzuwachs beträgt bei Annahme von 3,5 Einwohner/Wohneinheit ca. 1.160 Einwohner.

Das bedeutet eine Wohndichte von ca. 127 Einwohner/ha.

10. Kosten der Erschließung

Die gesamten Kosten betragen :

a. Kanalisation	DM 312.000,--
b. Wasserversorgung	DM 98.000,--
c. Elektroversorgung	DM 176.000,--
d. Straßenbau	DM 565.000,--
	<u>DM 1.151.000,--</u>

Anteil der Gemeinde " 322.280,--

Aufgeteilt auf 115 WE ca." 2.800,-- / WE.

Die Erschließung wird zu 72% von einer Siedlungsgesellschaft übernommen.

Frankfurt/Main, Februar 1964

Aufgestellt :

Gemeindevorstand:

Martin Strobl
Bauingenieur

Ober-Erlenbach, Februar 1964

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ober-Erlenbach für das Gebiet "Am Holzweg".

Die ständige Nachfrage nach Baugelände sowie die Frage der Beschaffung des notwendigen Geländes für den Bau einer Volksschule veranlaßten die Gemeindevertretung für das Gebiet am Holzweg einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Die Aufstellung wurde am 10.11.1961 beschlossen.

Mit dem Bau der in diesem Gebiet vorgesehenen Volksschule soll in Kürze begonnen werden. Zu diesem Zwecke tauscht die Gemeinde das der Nassauischen Siedlungsgesellschaft gehörende Gelände gegen ein Gemeindegrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gemeinde-Nachtweide" aus.

In dem ca. 9 ha umfassenden Gebiet sollen ca. 250 Wohneinheiten errichtet werden.

Der voraussichtliche Einwohnerzuwachs beträgt bei Annahme von 3,5 E/WE ca. 875. Dies bedeutet eine Wohndichte von 97,2 E/ha.

Die Erschließung wird im Rahmen der generellen Entwürfe für Wasserversorgung und Kanalisation durchgeführt. Der vorhandene Gebietssammler wurde bereits entsprechend dem zu erwartenden Zufluß verstärkt.

Die Erschließungskosten werden soweit es die Wohngebiete betrifft, von einer Siedlungsgesellschaft übernommen, was durch einen Erschließungsvertrag mit der Firma gewährleistet ist.

Die Erschließungskosten betragen :

Kanalisation	DM	312.000,--
Wasserversorgung	DM	98.000,--
Elektro- "	DM	176.000,--
Straßenbau	DM	565.000,--
		<hr/>
	DM	1.151.000,--
		=====

Das geplante Neubaugebiet ergänzt auf natürliche Weise das Gesamtbild der Gemeinde und bildet einen Übergang von der gedrängten Bauweise der Dorfgebiete zur modernen offenen Bauweise, die den stark beanspruchten Menschen ein ruhiges und erholsames Wohnen sichern.

Ober-Erlenbach, den 3. Februar 1964

Der Gemeindevorstand :

Martin Strobl
Bauingenieur

