

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr 928

- Wohngebiet Torney, Oberbieberer Str. -

### A) Heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage nord-westlich des Stadtteiles Torney in der Flur 9 und erfaßt mit der Oberbieberer Straße auch ein Teil der Flur 10. Es wird begrenzt durch die einseitig bereits bebaute Oberbieberer Straße, die K 109, landwirtschaftliche Nutzflächen (die Parzellen Nr. 229/65, 63, 102 und 107 ausschließlich) und den Wohnweg (Parzelle Nr. 138) vor der bereits erstellten Reihenhausbauung an der Oberbieberer Str.

Das Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Niederbieber/Torney als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet erfaßt eine Fläche von ca. 3,1 ha und weist neben Verkehrsflächen (ca. 9 % Anteil) allgemeines Wohngebiet (ca. 64 % Anteil) und landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 27 % Anteil) aus. Eine Teilfläche des Plangebietes (ca. 9 % Anteil) ist bereits bebaut.

Das Gelände fällt leicht nach Nord-Westen ab. Die angrenzenden Randzonen sind in offener Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern locker bebaut.

### B) Planungsziel

Grundsätzlich wurde die Bereitstellung von Bauland erforderlich, um der öffentlichen Verpflichtung, für Spätaussiedler geeignetes

Bauland bereitzustellen, nachzukommen.

Dieses gewählte Plangebiet bietet sich an, um dem städtebaulichen Ordnungsprinzip der Abrundung des Ortsbildes zu entsprechen.

Es ist beabsichtigt etwa 60 % der Bauplätze an Spätaussiedler und 40 % an einheimische oder sonstige Bewerber zu vergeben. Damit wird das Ziel einer gesunden Bevölkerungsstruktur angestrebt.

Die Planung orientiert sich in Bauweise und Parzellengröße an Bedarf und Finanzkraft der Bewerber. So sind Einfamilienhäuser in freistehender- und Doppelhausbauweise bei kleinen Grundstücksgrößen Grundlage für die vorliegende Planung.

### C) Bauliche Planung

#### 1. Gebäude

Im gesamten Planbereich ist allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise in Anpassung an die benachbarte Bebauung festgesetzt. Es werden 1-geschossige Bauten zugelassen, mit der Möglichkeit (entsprechend der Geländesituation) Dach- oder Sockelgeschosse als Vollgeschosse auszubauen um eine wirtschaftlich günstige Bauweise zu erreichen. Der Abstand zwischen Bebauung und geplanter Umgehungsstraße beträgt mindestens 40 m. Diese Zone reicht aus um bei evtl. Bau der Umgehung den erforderlichen Immissionsschutz durchführen zu können.

#### 2. Grünanlagen

Die grünordnerische Planung im Sinne des § 11 Landespflegegesetz ist im Bebauungsplan enthalten. Die Artenauswahl der Gehölze orientiert sich an der umgebenden offenen Landschaft und der Eingrünung der angrenzenden bebauten Ortslage.

Zur Kreisstraße ist eine 4 m breite frei wachsende Abpflanzung festgesetzt, die Sicht- und Staubschutz gewährleisten soll.

Als Erholungsflächen stehen die angrenzende Feldgemarkung und Einrichtungen der bestehenden Ortslage zur Verfügung. Das Gebiet selbst kann als ruhiges Wohngebiet angesehen werden, da die geplanten Stichstraßen mit der Erschließung von max. 12 Wohneinheiten vom Verkehrsaufkommen her (befahrbaren) Wohnwegen entsprechen. Somit kann auf kosten- und pflegeaufwendige öffentliche Grünanlagen verzichtet werden.

Spielplätze für Heranwachsende sind in der Ortslage Torney im erforderlichen Maße eingerichtet.

In den nahegelegenen Stadtteilen Nieder- und Oberbieber stehen Sporteinrichtungen (Plätze und Hallen) zur Verfügung.

### 3. Verkehr

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Südosten des Plangebietes durch den Anschluß der Oberbieberer Str. an die Kreisstraße K 109. Die Oberbieberer Str. entspricht einer untergeordneten Sammelstraße und ist im Norden an das Plangebiet grenzend, ausgebaut mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m. Der westliche 3,50 m breite Straßenraum dient in einer Breite von 2,0 m dem ruhenden Verkehr als Parkfläche, welche durch schattenspendende Bäume von dem 1,50 m breiten Gehweg optisch getrennt ist.

Gleiche Parkplatzanordnungen sind im Wohnstraßensystem der inneren Erschließung vorgesehen. Hierbei wurde für max. 3 Wohneinheiten 1 öffentlicher Parkplatz angesetzt.

Die Stichstraßen sind mit 4,50 m breiter Fahrbahn, 1,50 m breitem Gehweg und 0,50 m Schrammbord bei max. 90 m Länge ausreichend dimensioniert.

Die Fahrbahnbreite der Anbindung wurde aufgrund der Sammelfunktion mit 5,50 m geplant.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit jeder Art von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ist - teilweise durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen in der Oberbieberer Str. - sichergestellt.

Die durch das Gebiet zu führenden Kanalleitungen haben in Teilbereichen Sammlerfunktion für äußere Erschließungsabschnitte.

Die Abwässer werden in nord-westlicher Richtung in vorhandenen Wegetrassen dem tiefergelegenen Sammlernetz und damit der vorhandenen zentralen Kläranlage zugeführt.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch Einrichtungen des Kreises.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im anschließenden Stadtteil Torney sichergestellt.

Ein Kindergarten befindet sich im Stadtteil Torney, Schulen im Stadtteil Niederbieber.

#### 5. Kosten

Für die Durchführung der Maßnahme ist ein Erschließungsträger eingeschaltet. Der Kostenaufwand und die Finanzierung sind durch Erschließungsverträge geregelt.

#### 6. Bodenordnung

Grundsätzlich ist beabsichtigt die Bodenordnung auf privatrechtlicher Basis zu regeln.

Der maximale Flächenanteil wurde bereits durch den Erschließungsträger erworben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß im Falle des nicht möglichen Erwerbs, der für die vollständige Erschließung erforderlichen Flächen eine Umlegung von Teilbereichen des Plangebietes durchgeführt werden muß.