

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN - ENTWURF

"IM KLEINEN SEIFEN"

in Usingen - Eschbäch

(Gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 HENatG)

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Im Kleinen Seifen" im Stadtteil Eschbach der Stadt Usingen bildet die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung sowie für die landschaftspflegerischen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich dieses Planes.

Das Baugebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan für die Stadt Usingen als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll der Eigenentwicklung des Stadtteils Eschbach dienen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich bereits 10 mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke sowie ein gewerblich genutztes Gebäude. Die Nutzung dieses Gebäudes soll aufgegeben werden. Arbeitsplätze gehen dadurch nicht verloren, da den betroffenen Mitarbeitern an einer anderen Betriebsstätte Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Nach der Betriebsverlagerung soll das Gebäude abgebrochen werden. Damit entfallen für die Anlieger Beeinträchtigungen durch Lärm und Abfälle.

Aus dem Vorhandensein von Wohnbebauung und der Betriebsverlagerung ergibt sich die Notwendigkeit, die zukünftige Nutzung der Grundstücke rechtzeitig und umfassend zu regeln.

Die jetzt vorgesehene Bebauung stellt eine Abrundung der Ortslage dar.

2. Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil (zeichnerische Festlegungen) und einem Textteil (Erläuterung und Begründung mit weiteren textlichen Festlegungen), die sowohl für die Bauaufsicht als auch für die betroffenen Bauwilligen bindend sind.

Die Bindungen betreffen sowohl die baurechtlichen Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 15.9.1977) als auch die naturschutzrechtlichen (landschaftspflegerischen) nach dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG vom 19.9.1980).

Innerhalb der verbindlichen Festsetzungen sind die technischen Pläne für die Bauausführung (Gebäude, Versorgung, Erschließung) auszuarbeiten.

3. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll eine Umlegung in Form einer privaten Geländeteilung erfolgen.

4. Erläuterung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,56 ha; davon entfallen ca. 0,93 ha auf die bestehende Bebauung.

Im einzelnen entfallen auf:

Nettobauland	ca. 0,51 ha = 33 %
Verkehrsflächen	ca. 0,09 ha = 5,5 %
Grünflächen mit Pflanzbindung	ca. 0,12 ha = 8 %
Grünflächen ohne Pflanzbindung	ca. 0,75 ha = 48 %
Sonstige Flächen	ca. 0,09 ha = 5,5 %
Gesamtfläche	<u>1,56 ha = 100 %</u>

Auf einem Grundstück sind Leitungsrechte abzusichern.

Die derzeitige Grenze der Ortsdurchfahrt wird in Abstimmung mit dem Hessischen Straßenbauamt nach Süden (südlich des südöstlichen Ortsrandweges) verlegt. Damit wird die Erschließung des Baugebietes in der vorliegenden Form sichergestellt.

Um den optimalen Einbau von Solaranlagen zu ermöglichen, wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (7)BBauG) auf die Festlegung einer Firstrichtung verzichtet.

5. Landschaftspflege

5.1 Natürliche Grundlagen

- Geländegestalt

Das Baugebiet liegt etwa 295 bis 300 m üNN auf dem Unterhang des Heidigskopf und grenzt im Süden an einen wasserführenden Graben. Das Gelände ist als eben (im südlichen Teil) bis schwach geneigt (im nördlichen Teil) zu bezeichnen und fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

- Anstehende Gesteine

Das anstehende Gestein aus der Zeit des Unter-Devon besteht aus grauen bis braunen Tonschiefern und Sandsteinen. Im südlichen Bereich ist das Gelände durch Auffüllung etwas über die gesteinsbedingte Höhenlage aufgehöhht.

- Boden

Im nördlichen Bereich, wo bereits eine Bebauung vorhanden ist, werden die Böden zu Hortisolen umgebildet; im südlichen Bereich wo die natürliche Horizontabfolge gestört ist, steht ein mutterbodenloser Ranker an. Vom anstehenden Gestein her bilden sich steinig- sandige Lehmböden mit mittlerer natürlicher Nährstoff- und Basenversorgung.

- Wasser

Die ebene bis schwach geneigte Geländegestalt bildet eine gute Voraussetzung für die Aufnahme von Niederschlagswasser. Durch die Versiegelung eines Teiles der Fläche durch Gebäude und Zufahrten wird die Versickerungsfläche für Niederschläge reduziert, was durch die Anlage von Zisternen (für Gartenbewässerung) ausgleichbar ist.

Durch das Baugebiet selbst fließt kein offenes Gewässer.

- Klima

Folgende Klimadaten kennzeichnen die ozeanisch geprägte Klimagesituation, in der das Baugebiet liegt.

- . Jahresmitteltemperatur der Luft: 7-8 °C
- . Mittlere jährliche Schwankungen der Lufttemperatur: 17-17,5 °C
- . Mittlere jährliche Niederschlagsmenge: um 700 l/m²
- . Zeit der höchsten Niederschlagsmengen: Sommer (Juli)
- . Zeit der geringsten Niederschlagsmengen: Winter (Februar)
- . Schneeanteil an den Niederschlägen: ca. 15 %
- . Schneedecke: Maximal 40-50 Tage im Jahr
- . Dauer einer mittleren Tagestemperatur von mindestens 10⁰ C: ca, 150 Tage im Jahr
- . Winde: Vorherrschend aus westlichen Richtungen (SW-W-NW)

- Vegetation

Im Bereich der vorhandenen Bebauung dominieren die Zier- und Nutzpflanzen, die infolge der auf sie gerichteten Pflegemaßnahmen eine geringere ökologische Wertigkeit aufweisen. Im südlichen Bereich hat sich auf den aufgeschütteten Flächen eine Ruderalflora eingestellt, die das erste Sukzessionsstadium der natürlichen Entwicklung in Richtung auf eine gehölzreiche Endgesellschaft darstellt. Im mittleren Bereich befindet sich eine extensiv genutzte Gartenzone mit jüngeren Bäumen (u.a. Kiefern, Ebereschen). Entlang dem vorbeiführenden Graben entwickeln sich zwei Reihen Hybridpappeln, von denen die westlich gelegene Reihe ca. 5-6 m hoch (Stammdurchmesser der Bäume etwa 10-20 cm) und die östlich gelegene ca. 6-8 m hoch ist (Stammdurchmesser etwa 15-30 cm).

- Tierwelt

Die ökologische Verarmung des Umfeldes des Baugebietes hat eine Verarmung der Tierwelt nach sich gezogen (Ausnahme: Sog. Kulturfolger wie z.B. Star, Hausrotschwanz).

5.2 Empfehlungen für die Gestaltung der Grünanlagen

Für den Schotterrassen der Einstellplätze ist eine geeignete Gräser-Kräuter-Saatmischung zu verwenden; als Anhalt kann die folgende Zusammenstellung dienen:

Achillea millefolium (Schafgarbe)	10 %
Lolium perenne "Manhattan" (Raygras)	40 %
Poa annua (Einjähr. Rispengras)	50 %

(% = Gewichtsprozent)

Für das Pflaster der öffentlichen Fußwege sind Natur- und Kunststeine zulässig. Kunststeine sollen einen Versatz aus Natursteinsplitt haben.

Für das Pflaster der öffentlichen Fahrstreifen sind Natur- und Kunststeine zulässig.

Die Mindesthöhen der bepflanzten Lärmschutzwälle können bei Einbau von Stützmauerchen soweit überschritten werden, wie es deren Standfestigkeit zuläßt. Zur Bepflanzung sind vorwiegend Pflanzenarten der nachstehenden Liste zu verwenden; es soll mindestens zweimal verpflanzte Ware zum Einsatz kommen.

Pflanzenarten zur Wallbepflanzung:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster

Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (dunkellaubig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Pinus mugo	Krummholzkiefer
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix repens	Kriechweide
Symphoricarpus racemosus	Schneebeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Entlang der Straße nach Usingen wird im Bereich des Gehsteiges die Anpflanzung einer Baumreihe mit *Aesculus hippocastanum* "Baumannii" (Gefülltblühende Roßkastanie) angeregt.

Die Berankung der Hauswände mit ausdauernden Schling- und Kletterpflanzen ist zulässig.

6. Kosten

Die Gesamterschließungskosten betragen überschlägig DM 400.000,00

7. Anregungen der Träger öffentlicher Belange

7.1 Die überarbeitete Planunterlage, die die Errichtung kleiner Wallanlagen vorsieht, gewährleistet, daß nicht verwendbarer Erdaushub dennoch vor Ort verwendet werden kann.

Weiterhin ist im entsprechenden baureifen Straßenentwurf, Kanalisationsentwurf und Wasserversorgungsentwurf vorgesehen, die Höhenlage der Erschließungsanlage so festzulegen, daß der Anfall von nicht verwendbarem Erdaushub möglichst gering gehalten werden kann.

Die Planzeichenverordnung ist beachtet.

Damit ist den Anregungen des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises Rechnung getragen.

7.2 Entsprechend den Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen und der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz wurde der Bebauungsplan mit einem integrierten Landschaftsplan gemäß § 4 Hess. Naturschutzgesetz ausgestattet. Dieser Landschaftsplan trifft Festsetzungen hinsichtlich einer Eingrünung des kleinen Baugebietes zur Landschaft hin, enthält Pflanzgebote und anderes mehr.

Damit ist den Anregungen dieser Ämter vollinhaltlich entsprochen.

7.3 Aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidenten Darmstadt ist festzustellen, daß diese Siedlungsentwicklung aus der vorhandenen Struktur des Stadtteiles Eschbach ausschließlich entsteht und mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie den Bevölkerungszielen des Regionalen Raumordnungsplanes aufgrund der geringen zusätzlich beinhaltenen Netto - Baufläche von 0,51 ha übereinstimmt.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus der 3. fortgeltenden genehmigten Flächennutzungsplanung der Stadt Usingen entwickelt, insoweit liegt auch die Feststellung der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalen Raumordnung hinsichtlich dieses kleinen Abrundungsgebietes für die Eigenentwicklung des Stadtteiles Eschbach durch den Hess. Innenminister, der den Flächennutzungsplan genehmigt hat, vor.

Auf die Ausweisung privater Straßen wurde verzichtet.
Somit ist den Anregungen des Herrn Regierungspräsidenten insgesamt entsprochen.

- 7.4 Für den Stadtteil Eschbach liegt dem Wasserwirtschaftsamt z.Zt. ein überarbeiteter genereller Abwasserentwurf zur Genehmigung vor, der dieses Gebiet mitbeinhaltet. Eine Untersuchung der Wasserversorgungssituation und der Entwässerungsmöglichkeit dieses kleinen Baugebietes wurde bereits gesondert vor Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Entsprechend der Meinung des Wasserwirtschaftsamtes Wiesbaden werden vor der Durchführung der Erschließung baureife Teilentwürfe erstellt und zur Genehmigung nach § 44 HWG vorgelegt.
- 7.5 Die Bauaufsichtsbehörde beim Hochtaunuskreis ist entsprechend dem Wunsch des Saalburgmuseums darauf hingewiesen worden, daß die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG in zu erteilende Baugenehmigungen aufzunehmen ist, damit bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste unverzüglich dem Saalburgmuseum gemeldet werden.
- 7.6 Die dort vorhandene Firma ERFA Papierverarbeitung GmbH hat mitgeteilt (Schreiben vom 21.3.1983), daß sie in spätestens einem Jahr die jetzige Halle in Eschbach geräumt haben wird, da aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus in jedem Falle der Betrieb verlagert werden muß. Den langjährigen bewährten Mitarbeitern werde eine Fahrgelegenheit zur neuen Arbeitsstätte geschaffen.

Aufgrund dieser Mitteilung und der vorgenommenen Ausweisung einer Wohnbebauung in diesem Bereich kann auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Usingen, den 25. August 1983

geändert am 10.02.1987 und am 29.05.1987 (Pkt. 5.2)