

-Bauamt-

Frau
Marianne Strack
Weilburger Straße 4

Herr Weil _____
Bauamt

101

6390 Usingen

53

Herrn
Dieter Haufe
Joh.-Seb.-Bach-Straße 7

6390 Usingen

02.04.93

-

60-Wei/Pi

15. April 1993

Wohnbebauung Bebauungsplanbereich "Hinter den Gärten", Usingen

Sehr geehrte Frau Strack,
sehr geehrter Herr Haufe,

der Magistrat der Stadt Usingen hat in seiner Sitzung am 5. 4. 1993 einer ausschließlichen Wohnbebauung mit der Maßgabe zugestimmt, daß auf beiden Grundstücken eine Baulast eingetragen wird, um dadurch die Bestandssicherung des landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Weil

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Usingen, Baugebiet "Hinter den Gärten"
Stadtteil Usingen

1. Veranlassung und Planung

1.1 Der nördliche Bereich dieses Gebietes ist noch nicht bebaut und sollte durch eine Satzung gemäß § 34 (2) BBauG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Diese Satzung wurde jedoch nicht bzw. nur in einem Teilbereich genehmigt.

1.2 Um eine geordnete bebauungs- und planungsrechtliche Voraussetzung und Entwicklung für dieses Gebiet zu gewährleisten sowie den bestehenden Charakter unterschiedlicher Nutzungen, wie Landwirtschaft, Wohnen und Gemeinbedarf, planerisch zu vereinbaren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 BBauG unbedingt erforderlich.

1.3 Der Geltungsbereich gliedert sich auf in

1.3.1 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO im oberen Bereich des Plangebietes.

Hierbei wird eine ausschließliche Wohnbebauung nicht zugelassen § 1 (4) i.V. mit Absatz 8 BauNVO.

1.3.2 Mischgebiet (MI) im mittleren Teil des Plangebietes

1.3.3 Gemeinbedarfsfläche (Amtsgericht im unteren Teil)

2. Planungsrechtlicher Zustand

Das Gebiet ist aus dem genehmigten fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Usingen entwickelt und berücksichtigt dessen Ausweisung.

3. Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha, wovon ca. 2 ha bereits bebaut sind. Die vorhandene Bebauung ist unterschiedlich und besteht aus meist zweigeschossigen Wohngebäuden, dem Amtsgericht (unter Denkmalschutz stehend) und einem landwirtschaftlichen Betrieb. Wegen dieser unterschiedlichen Bebauung wurde das Planungsgebiet in differenzierte Nutzungsbereiche gegliedert (MD/MI/Gemeinbedarf). Im östlichen Teil schließt sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplanentwurf "Friedhof Usingen" an.

4. Erschließung

Die Entwässerung ist durch Anbindung an das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem vorgesehen. Ein genereller, genehmigter Entwässerungsentwurf liegt vor.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen sichergestellt. Einzelheiten sind aus dem z.Zt. in der Bearbeitung befindlichen Entwurf zu entnehmen.

4.1 Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Ausbau des Wernborner Weges und des Feldweges Flurstück 9471/1. Die Straßenbreite des Wernborner Weges wird mit maximal 5 m Breite incl. Bürgersteigfläche 1,5 m in verkehrsberuhigter Form, und die des Feldweges mit 7,50 m Breite (5,50 m Fahrbahntiefe und 1,50 m einseitiger Bürgersteigbreite sowie 0,50 m Schrammbordbreite) festgesetzt.

4.2 Der Geländeerwerb sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes ist weitgehend durch bereits abgeschlossene Verträge sichergestellt.

Mit dem Ausbau der Wege ist das Planungsgebiet über den Friedhofsweg und der Eschbacher Straße an den Stadtteil Usingen angebunden.

4.3 Die notwendigen Darstellungen und Festsetzungen der für eine geordnete Abwasserbeseitigung und Abflußregelung sowie Wasserversorgung und verkehrlichen Erschließung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Mit Schreiben vom 13.7.1983 hat das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden seine Zustimmung zur Ausweisung des Baugebietes aufgrund der vorliegenden generellen Entwässerungsplanung und des in Arbeit befindlichen Wasserversorgungsentwurfes in Aussicht gestellt.

5. Überschlägig ermittelte Kosten

5.1 Entwässerungsanlage	ca. 100.000,00 DM
5.2 Wasserversorgung	ca. 50.000,00 DM
5.3 Straßenausbau	ca. 350.000,00 DM
Gesamtkosten	<u>ca. 500.000,00 DM</u> =====

6. Ordnung des Geländes

Eine Baulandumlegung wird nicht erforderlich werden, da die Grundstückseigentümer bereit sind, im Rahmen von Teilungsmessungen die entstehenden Baugrundstück - soweit sie nicht vorhanden sind - neu zu ordnen.

Im ausgewiesenen Baugebiet sind vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 DSchG) nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Saalburgmuseum, Saalburg Kastell, 6380 Bad Homburg v.d.H. zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 20.3 DSchG)

Geologische Besonderheiten, die die Gründungsarbeiten erschweren könnten oder besondere bauliche Maßnahmen erfordern würden, sind nicht zu erwarten; ebenso sind künstliche Auffüllungen nicht vorhanden.

Durch öffentliche Wassergewinnungsanlagen genutzte oder künftig wirtschaftlich nutzbare Grundwasservorkommen, die für die Trinkwasserversorgung geeignet sind, werden nicht gefährdet.

7. Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet wird von der B 456 tangiert. Die Kfz-Dichte beträgt nach einer Verkehrsuntersuchung von Prof. Mensebach (1982) und dem Hess. Straßenbauamt Weilburg (1978)

OD (B 456) Richtung Weilburg	5010 (Mensebach) Kfz/24 Std.		
	4040 (Strabauamt) " "		
OD (L3270) Richtung Eschbach	4903 (Mensebach) " "		
	3954 (Strabauamt) " "		

Unter Zugrundelegung der höheren Werte nach Prof. Mensebach ergibt sich eine Gesamtbelastung des Streckenabschnittes (Querschnittsbelastung) B 456 (Amtsgericht - Richtung Weilburg) von 9913 Kfz/24 Std., das sind 413 Kfz/h. Das entspricht nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau einem äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 58 dB (A) bei einem Bauwerksabstand von 25 m zur Fahrbahnachse. Der Bebauungsplan sieht einen Bauwerksabstand von 12 m zur Fahrbahnachse vor, so daß nach DIN 18005 ca. 3 dB (A) hinzuzurechnen sind. Der äquivalente Dauerschallpegel wird daher mit 61 dB (A) am Tage ermittelt.

In den Nachtstunden werden nach RLS 81 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) 1,1% des durchschnittlichen täglichen Verkehrs angesetzt. Im vorliegenden Fall 120 Kfz/h. Das entspricht 55 dB (A) bei 12 m Abstand zur Fahrbahnachse.

Nach den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes und an Landesstraße in der Baulast des Landes Hessen - HLK Rundschreiben Nr. 64/84 - stellt der Verkehrslärm der von der Straße ausgeht eine erheblich belästigende, billigerweise unzumutbare Beeinträchtigung mit der Folge von Schutzmaßnahmen dar, wenn der nach Abschnitt 4 der RLS-81 berechnete Mittelungspegel in MD/MI-Gebieten bei Tag 67 dB (A) und bei Nacht 57 dB (A) übersteigt.

Der Planungsrichtpegel für Baugebiete nach DIN 18005 beträgt im MD/MI-Gebiet am Tage 60 dB (A) und nachts 45 dB (A). Um diesen Werten zu entsprechen werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Der Geltungsbereich ist wie folgt festgelegt:

Der Planungsbereich wird begrenzt im Westen von der Weilburger Straße (B 456) und der Eschbacher Straße (L 3270), im Norden von der Wegeparzelle Flur 96, Flurstück 9471/1, im Osten von dem Wernborner Weg und im Süden von dem Friedhofsweg.

beschlossen 31.08.87
Satzgbeschl. am 02.11.87