

Betr.: Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet Jahnstraße und Änderung des Bebauungsplanes "Stein II" im Stadtteil Massenheim

I) Allgemeines

Im Einvernehmen mit dem Planungsausschuß hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.07.1977 für die in o.g. Plangebiet liegenden Grundstücke Flur 34, Flstcke. 32, 33/1, 33/2, 33/3 u. Flur 35, Flstck. 358 nach den §§ 2, 8 u. 9 BBauG. die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage von 2 Entwurfsvorschlägen beschlossen. Einer Empfehlung der Massenheim-Kommission folgend, hat der Magistrat dem Entwurfsvorschlag I den Vorzug gegeben, der die Grundlage des Aufstellungsverfahrens bildet.

Das Plangebiet gliedert sich in die Fläche des ehem. Sportplatzes zwischen Jahnstraße und Nebenweg des Lerchenrings, für die bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt war, und das Flstck. 358 der Flur 35. Das Flstck. 358 ist nach dem am 6.03.1973 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan "Stein II" als Kinderspielplatz ausgewiesen. Es besteht die einhellige Meinung, daß der noch nicht ausgebaute Spielplatz mit einer Größe von 2.333 qm für ein offenes Wohngebiet im ländlichen Bereich zu weiträumig konzipiert ist. Durch Schaffung eines Bolzplatzes an geeigneterer Stelle soll der vorgesehene Spielplatz in einen Kleinkinderspielplatz mit einer geringeren Fläche umgeplant werden. Hierdurch werden 2 Bauplätze gewonnen und Störungen im Nachbarschaftsbereich vermieden. Zur Landstraße L 3017 (Wickerer Straße) wird ein Freihaltestreifen von 10 m eingehalten.

Insoweit beinhaltet der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung v. 22.07.1977 auch die Änderung des Bebauungsplanes "Stein II".

Die übrige Fläche mit 6.741 qm diente bisher dem Turn- und Sportverein 1885 e.V. Massenheim als Sportplatz mit Turnhalle. Die Turnhalle ist baufällig. Der Sportplatz wird wegen Beschwerden der Nachbarschaft kaum noch genutzt. Da im Anschluß an die vor kurzem erst neu erbaute Kultur- und Sporthalle an der Kreisstraße 782 ein Sportgelände vorgesehen ist, kann das Areal als Wohngebiet, wie die angrenzenden Grundstücke, erschlossen werden. Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemarkung Massenheim liegt nicht vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist die fragliche Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

II) Festsetzungen u. Darstellungen des Bebauungsplanes

a) Bauland

Allgemeines Wohngebiet, bis zu 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8. Es sind nur Einzel- und

Doppelhäuser zulässig. Garagen sind innerhalb der durch Baulinien u. Baugrenzen dargestellten Bauflächen zulässig. Die traufseitige Außenwandhöhe bis Ausschnitt Dachhaut darf 6,50 m bezogen auf hintere Gehwegkante, nicht überschreiten. Die Dachneigung beträgt 23 Grad - 38 Grad alter Teilung.

b) Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Jahnstraße, von einem neu zu bauenden Stichweg und dem vorhandenen Nebenweg zum Lerchenring straßenmäßig erschlossen.

c) Ent- und Versorgung

Die Entwässerung erfolgt über die in der Jahnstraße und Lerchenring liegenden Abwasserkanäle. Der neu zu bauende Stichweg ist so geplant, daß aufgrund der Höhenverhältnisse eine natürliche Kellerentwässerung der angrenzenden Bauplätze möglich ist. Für die übrigen Bauplätze ist bei 2-geschossiger Bebauung eine Kellerentwässerung nur über eine Hebeanlage möglich. Sollten die Grundstücke jedoch nur 1 - 1 1/2-geschossig bebaut werden, kann durch Anhebung der Sockelhöhe eine natürliche Kellerentwässerung erreicht werden. Die Festlegung der Sockelhöhen muß daher bei Einreichung der Bauanträge im Einzelfall erfolgen.

Die Wasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung erfolgt über die in v.g. Straßen verlegten bzw. noch zu verlegenden Leitungen.

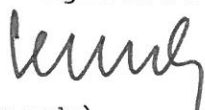
III) Kostenzusammenstellung

Rd. 100 m Kanalleitung x 500,00 DM	= 50.000,00 DM
Rd. 100 m Wasserleitung x 350,00 DM	= 35.000,00 DM
Straßenbeleuchtung rd.	15.000,00 DM
Straßen-, Gehwegausbau u. 1. Einrichtung	= 80.000,00 DM
Gehwegausbau Jahnstraße rd.	= 6.000,00 DM
Bereits 1973 verauslagte u. noch zu verausgabende Kosten für Ausbau des Nebenweges zum Lerchenring im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes "Stein II", rd.	35.000,00 DM
	<hr/>
Zus. rd.	221.000,00 DM

Die vorstehenden Kosten werden nach erfolgter Bodenordnung satzungsgemäß von den Eigentümern der Bauplätze erhoben.

Hochheim am Main, den 13.09.1977

Der Magistrat



(Gensch)
Bürgermeister