

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Aarbergen,
Ortsteil Rückerhausen, Rheingau-Taunus-Kreis, für das Gebiet

"IM GROßEN GANSSTÜCK"

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 BBauG (BBauG Stand 01. Juni 1982) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. 2256) und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt ein 3,54 ha großes Baugebiet "im großen Gansstück" in Aarbergen-Rückerhausen und ist nach § 9 BBauG im Bebauungsplan eingetragen.

Im einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die zeichnerische Darstellung festgesetzt und umfaßt folgende Flurstücke für die eine Vermessung bereits durchgeführt ist bzw. durchgeführt wird.

Gemarkung Rückerhausen

Flur 30 Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 13, 86, 88 tlw., 98, 105/12, 106/12, 107/12

Flur 32 Flurstücke 71, 72, 73, 74/1, 76, 77, 78 tlw., 79, 80, 81, 82, 144/2, 146 tlw., 173 tlw.(Straße), 174, 175/3, 180/4, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210/1 tlw. (Straße), 210/2, 210/87, 211/1, 211/87, 212, 212/87, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224.

3. Veranlassung

Nach § 1 Abs.3 BBauG haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem örtlichen Bedarf, daß eine Versteinung der Grundstücke und eine Rohtrasse der künftigen Erschließungsstraße vorhanden sind, sowie die Besitzverhältnisse - ca. 70 % in Gemeindebesitz - geklärt ist.

Die Planung wird in Übereinstimmung mit der Darstellung im F-plan aufgestellt.

Innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich überwiegend um Gras- und Weide-Gärten sowie Brachlandflächen mit relativ schlechter Bodengüte. Durch Aufgabe der Bewirtschaftung hat sich im Laufe der Zeit ein Heckenbestand entwickelt. Nach Absprache mit dem zuständigen Amt Untere Naturschutzbehörde ist mit dem Bebauungsplan ein integrierter Landschaftsplan aufzustellen.

4. Einführung in die Bauleitplanung
sowie Zielsetzung der Gemeinde

Die bezeichnete B-planfläche ist im rechtskräftigen F-plan vom .27. Juni. 1979. als ~~Wohngebiet~~ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich umfaßt neben den Neubauflächen, die als WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, bereits bebaute Flächen bis zur Rathenastr. (K 530), die als Ausläufer des Ortskernes entsprechend des Bebauungsplanes ebenfalls als WA ausgewiesen werden. Eine Nutzungsbeschränkung der bestehenden Gebäude erfolgt nicht.

Die Planungsabsicht der Gemeinde ist eine Abrundung bzw. Schließung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet zur Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zu schaffen.

Die Bebauung wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Gebäude sollen überwiegend in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit 1 - 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach errichtet werden.

5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes soll durch folgende Planungsziele erreicht werden.

Fortsetzung an die Karlstr. und Rheinstr. und Übergang in die Rohtrasse - Karl- und Rheinstraße.

Es werden lediglich 2 neue Wohnwege zur Erschließung der Flurstücke 209 und 175/3 sowie 224 errichtet.

Das Ver- und Entsorgungssystem soll an das bereits - bis an den räumlichen Geltungsbereich - verlegte System angeschlossen werden.

6. Landschaft und Grünordnung

Durch Bepflanzungsfestsetzungen soll eine ausreichende, landschaftstypische Bepflanzung der Grundstücke und der Randbepflanzung zur freien Landschaft sichergestellt werden, siehe beiliegende Liste.

7. Die bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan werden folgende Werte erreicht.

Wohnraum für ca.	.....216.....	Einwohner
Wohneinheiten	.....72.....	WE
Wohnfläche	.....3,11.....	ha 88 %
Verkehrsfläche	.....0,43.....	ha 12 %
Bruttobaugebiet	.....3,54.....	ha
	=====	

Die Netto-Wohnungsdichte je ha bezogen auf das Nettowohnbau-
land beträgt:23.... WE/ha

Die Brutto-Wohnungsdichte je ha bezogen auf das Bruttowohn-
land beträgt:20.... WE/ha

8. Kostenschätzung

Die überschlägige ermittelte Kostenschätzung hat folgendes Ergebnis.

Straßenbau	ca. 296.000,00.....	DM
Kanalisation	ca. 177.000,00.....	DM
Wasserversorgung	ca. 165.000,00.....	DM
Hausanschlüsse (Kanal u. Wasser)	ca. 22.000,00.....	DM
Straßenbeleuchtung	ca. 30.000,00.....	DM
Planung	ca. 45.000,00.....	DM

Erschließungskosten	ca. 735.000,00.....	DM
	=====	

Aufgestellt: Idstein, April 1984

Planungsbüro: Köhler-Beck-Konrad

Liste der Pflanzarten

Acer campestre
Feldahorn

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Alnus glutinosa
Schwarzerie

Betula verrucosa
Weißbirke

Carpinus betulus
Hainbuche

Cornus mas
Kornelkirsche

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Hippophae rhamnoides
Sanddorn

Ligustrum vulgare
Rainweide

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche

Malus silvestris
Holzappel

Prunus avium
Vogelkirsche

Prunus padus
Traubenkirsche

Prunus spinosa
Schwarzdorn

Traxinus excelsior
Esche

Quercus petraea
Traubeneiche

Quercus robur
Stieleiche

Robinia pseudoacacia
Robinie

Rosa canina
Hundsrose

Rhamnus cathartica
Kreuzdorn

Rhamnus frangula
Faulbaum

Rubus fruticosus
Brombeere

Salix alba
Silberweide

Salix caprea
Salweide

Sambucus nigra
Schwarzer Holunder

Sumbucus racemosa
Traubenholunder

Sorbus aria
Mehlbeere

Sorbus aucuparia
Eberesche

Tilia cordata
Winterlinde

Ulmus carpinifolia
Feldulme

Viburnum lantana
woll Schneeball

Viburnum opulus
Wasserschneeball

Alnus glutinosa
Roterle