

## Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB

### 1. Ziel des Bebauungsplans

Das Grundstück Flur 14, Flurstück Nr. 146/7, am Schlesienring Nr. 32, liegt am südlichen Rand von Bad Vilbel, im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes. Die Struktur der umgebenden Bebauung ist heterogen (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschößwohnungsbau). Die vorhandene Wohnbebauung des Grundstücks soll abgerissen und durch eine Neubebauung mit 6 Doppelhäusern ersetzt werden. Die Ansichten der Neuplanung sind als Anlage beigefügt.

Eine Beurteilung der Planung nach § 34 BauGB ist aufgrund der Baumassenverteilung nicht durchführbar, daher muß durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung geschaffen werden.

Die Neubebauung soll dabei folgende Aufgaben erfüllen:

- Schließen des Straßenraums entlang des Schlesienrings
- Städtebaulich-strukturelle Verstärkung des Einzelhauscharakters im Maßstab der vorhandenen Bebauung
- Süd Orientierung der Bebauung als Voraussetzung für energiesparendes Bauen

### 2. Zweck des Bebauungsplans

Die Errichtung von 6 Doppelhäusern einschl. Erschließung und Stellplätzen gem. Satzung der Stadt Bad Vilbel.

### 3. Erschließung

Die interne Zufahrt im Bereich der gem. § 9 Ziff. 21 BauGB mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen. Die Fläche verbleibt im Eigentum der zukünftigen Besitzer angrenzender Grundstücke und soll nicht nur als Zufahrt, sondern zum allgemeinen Aufenthalt und als Spielfläche für Kinder etc. genutzt werden.

### 4. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie die sozialen Verhältnisse sind nicht relevant.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der Einwirkung auf angrenzende Grundstücke sind nicht erforderlich.

Zu Auswirkungen auf die Umwelt: - siehe Ausgleichsplanung (Anlage)  
- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens

### 5. Ausnutzungsziffern

Für den Grundstücksbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Ausnutzungsziffern festgesetzt worden: GRZ: 0,3 GFZ: 0,6

### 6. Kenndaten der Planung

#### Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	qm	%
1	Nettobauland ca.	825,0 qm	28,0
2	Verkehrsfläche inkl. Garagen/Stellplätze ca.	802,86 qm	27,2
3	Grünfläche ca.	1.321,14 qm	44,8
4	Bruttobauland ca.	2.949,0 qm	100,0

#### Wohnungen und Personen

Wohnform	Zahl der Vollgeschosse	Wohneinheiten
6 Doppelhäuser	2	12

#### Stellplätze

Anzahl der Stellplätze	2 Stellplätze/Wohneinheit	24 Stellplätze
------------------------	---------------------------	----------------