

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 34.1 'Kinzdorf'
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Kinzdorf)

1.0 ALLGEMEINES

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.08.86 beschlossen, den aus dem Jahre 1974 rechtswirksamen Bebauungsplan 'Kinzdorf' im Bereich südlich der Konrad-Adenauer-Straße und westlich der Straße 'Im Kinzdorf' nach § 13 Bundesbaugesetz (vereinfachte Änderung) zu ändern.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 'Kinzdorf' setzt im Änderungsbereich Flächen für Erwerbsgärtnerei und reines Wohngebiet fest.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) ist die Fläche der Erwerbsgärtnerei als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die bisherige Nutzung "Erwerbsgärtnerei" soll aufgegeben werden, so daß nunmehr eine städtebauliche Neuordnung entsprechend den Darstellungen des FNP und LP in Wohngebiet erfolgen kann.

2.0 BEGRENZUNG

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Hanau, Flur 36, folgende Flurstücke:

Flurstück Nr. 117/1, 117/3 und 118 und wird begrenzt

im Norden	von der Konrad-Adenauer-Straße
im Osten	von der Straße 'Im Kinzdorf'
im Süden	von einem vorhandenen Weg
im Westen	von einem Grundstück des Wasser- und Schiffsamtes.

3.0 ENTWURF

Der Bebauungsplan Nr. 34.1 'Kinzdorf' ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem Teilplan Landschaftsplan entwickelt worden. Dieser sieht im Planungsbereich Wohnbauflächen (W) vor. Die besondere Art der baulichen Nutzung in dieser Lage ist reines Wohngebiet (WR).

Der Geltungsbereich umfaßt bei 3 überplanten Flurstücken (117/1 = 2667 qm, 117/3 = 456 qm, 118 = 1932 qm) insgesamt ca. 0,5 ha Bruttowohngebietsfläche. Bei ca. 10 Wohneinheiten (incl. Bestand) und einer Einwohnerzahl von 2,3 Einwohnern/Wohneinheit würde im Planbereich eine Bruttowohnbaudichte von 46 EW/ha erreicht.

Das Flurstück Nr. 116/3 (westlich des Geltungsbereiches) sollte gemäß Stadtverordnetenbeschuß mit in die Planung als Wohngebiet einbezogen werden.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) vom 20.10.1986 soll dieses Flurstück jedoch weiterhin als Betriebsfläche zur Verfügung stehen.

Das Grundstück wurde deshalb aus dem Änderungsbereich herausgenommen, so daß die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 "Flächen für den Gemeinbedarf, Wasser- und Schifffahrtsamt" dort ihre Gültigkeit behält.

3.1 BESTAND UND PLANUNG

3.1.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen Konrad-Adenauer-Straße und 'Im Kinzdorf' erschlossen. Die Straßen sind ausgebaut.

Die rückwärtige Erschließung zweier geplanten Grundstücke für Einzelhausbebauung kann über einen 3,5 m breiten Stichweg (Privatweg), der in einem Wendehammer (Wendeanlagentyp 2, EAE 85) endet, erschlossen werden.

3.1.2 Bebautes Grundstück

Das Eckgrundstück Konrad-Adenauer-Straße / Im Kinzdorf ist bereits bebaut. Der Grundstückseigentümer hat der Planfigur, die sinnvollerweise Veränderungen seiner nordwestlichen und südlichen Grundstücksgrenze bedeuten, zugestimmt.

3.1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung nach der Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO vorgenommen.

Entsprechend der umliegenden Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße, Im Kinzdorf und An der Ochsenwiese ist das Maß der baulichen Nutzung für die bis zu 2 Geschossen festgesetzte Bauweise mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Planeintragung).

3.1.4 Baugrund

Im betrachteten Baugebiet bestehen die quartären Deckschichten aus jungen Ablagerungen des Mains, welche im höheren Teil von Lehm und lehmigem Sand, im tieferen Teil von sandig/kiesigen Bodenarten gebildet werden (ca. 4 - 7 m, steif-weich, z. T. weich bzw. lockermitteldicht gelagert). Die Mächtigkeiten und Zusammensetzung von Deckschichten in Tallage ändern sich rasch. Wie hier in teilbebauten Bezirken in unmittelbarer Nähe des Mains ist zudem mit wechselnd mächtiger und unterschiedlich zusammengesetzter Auffüllung zu rechnen.

Der tiefere Untergrund besteht aus Erosionsresten von Tertiär-Basalt, welcher meist stark verwittert und z. T. tonig/schluffig zersetzt ist (halbfest bzw. mürbe/grusig). Festere Partien können jedoch bereits oberflächennah auftreten. Die Festigkeit nimmt zur Tiefe sehr unterschiedlich zu. Darunter folgen präbasaltische Tertiär-Sedimente (feinsandig/sandig, sandig/kiesig bzw. tonig/schluffig in Wechsellagerung; steif-halbfest bzw. dicht gelagert).

Die Grundwasseroberfläche liegt im Niveau des Mainwasserspiegels. Ihre Höhenlage ist von der Vorflut abhängig. Die Grundwässer dieses Gebietes sind erfahrungsgemäß häufig betonangreifend.

Die Baugrundverhältnisse sind für das betrachtete Gebiet als normal anzusehen. Bautechnische Probleme können durch wenig tragfähige Oberflächenschichten, inhomogene Auffüllungen und zeitweise hochstehendes Grundwasser gegeben sein.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

3.1.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die beiden erhaltenswerten Bäume werden nach § 9 (1) Nr. 25 b BBauG gesichert; zusätzlich werden im Textteil des Bebauungsplanes weitere landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen.

3.1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das beabsichtigte Baugebiet liegt in einem durch Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossenen Bereich. Aufgrund der angetroffenen Situation kann auf eine Genehmigung nach § 44 Hess. Wassergesetz (Abwasserbeseitigung und Wasserversorgungsanlagen) verzichtet werden.

Berücksichtigung sollten allerdings die unterschiedlichen Grundwasserstände finden, da sich mit wechselnden Wasserständen des Maines auch zeitversetzt die Grundwasserstände im beabsichtigten Planungsgebiet verändern werden.

Bezüglich der Hochwasserereignisse sei darauf hingewiesen, daß nach dem derzeitigen Kenntnisstand die Betrachtungsweisen auf das HHW-Ereignis von 1882 auszurichten sind.

4.0 ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Eine Baulandumlegung erfolgt für den Planbereich nicht. Die Neuparzellierung erfolgt aufgrund einer Fortführungsmessung.

5.0 ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser ist im Geltungsbereich gesichert. Die Löschwasserversorgung ist mengenmäßig möglich. Der erforderliche Auslaufdruck am höchsten Hydranten kann gewährleistet werden.

Die Wasserversorgung erfolgt an das vorhandene Netz durch die Stadtwerke Hanau GmbH.

5.1.1 Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

5.2 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für die Bauflächen erfolgt in das vorhandene Kanalnetz. Die Abwässer werden in der mechanisch-biologischen Gruppenkläranlage geklärt.

5.3 Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie ist gesichert. Die Versorgung erfolgt an das vorhandene Netz durch die Stadtwerke Hanau GmbH.

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist gesichert. Die Versorgung erfolgt an das vorhandene Netz durch die Stadtwerke Hanau GmbH.

6.0 ÜBERSCHLÄGLICHE GESAMTKOSTEN

Kosten für die Erschließung fallen nicht an.

7.0 ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000 MIT PLANGEBIET.

FNP-Ausschnitt

