

Begründung

Inhaltsübersicht

- 1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.01 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 1.02 Entwurf
 - 1.021 Allgemeine planerische Zielsetzung
 - 1.022 Art der baulichen Nutzung
 - 1.03 Erschließung
 - 1.031 Allgemeines
 - 1.032 Verkehrserschließung
 - 1.033 Ver- und Entsorgung
 - 1.04 Grünordnungsplan
 - 1.041 Bestand
 - 1.042 Planung
 - 1.05 Strukturveränderung
 - 1.06 Bodenordnung
 - 1.07 Kosten

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Plangebiet 'An der Dresdener Straße' sieht der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 'Burgallee' aus dem Jahre 1965 eine Bebauung mit eingeschossigen Garagen vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll die Bebauungsmöglichkeit an die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet anpassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.8 sollen die Grundzüge der ursprünglichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht geändert werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nach dem Stand vom Januar 1988 entspricht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und des auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entwickelten Landschaftsplanes.

1.01 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.8 liegt im Westen von Hanau-Kesselstadt an der Ostseite der Dresdener Straße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

IM NORDEN	durch die Garagenanlage östlich der Dresdener Straße
IM OSTEN	durch den rückwärtigen Erschließungsweg der Reihenhäuser, Neurieder Str. 2 - 22.
IM SÜDEN	durch den Fuß- und Radweg von der Dresdener Straße zur Neurieder Str.
IM WESTEN	durch die Dresdener Straße.

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück 200 der Flur 15 mit einer Größe von ca. 1250 m².

Die Grundstücke entlang der Dresdener Straße sind bis auf das Plangebiet überwiegend bebaut.

Das unbebaute Grundstück liegt seit ca. 20 Jahren brach.

1.02 Entwurf

1.021 Allgemeine planerische Zielsetzung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in diesem Teilbereich erforderlich, weil in den 70er Jahren aufgrund eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung die Bebauung westlich der Dresdener Straße zugunsten einer Grünfläche reduziert wurde und sich aus dem Verzicht auf weitere Gebäude nunmehr ein geringerer Bedarf für Garagenanlagen ergibt.

Die Südhälfte des noch unbebauten Grundstücks, das sich im Eigentum der Stadt befindet, soll daher mit einer Wohnbebauung entsprechend den direkt angrenzenden Grundstücken überplant werden.

Die Restfläche soll weiterhin zur Errichtung von Garagen für den westlich der Dresdener Straße vorhandenen Geschößwohnungsbau zur Verfügung stehen.

1.022 Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücksfläche ist als Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet und Flächen für Gemeinschaftsgaragen' vorgesehen.

Es ist als Bebauung eine offene, als Höchstgrenze II-geschossige Bauweise und eine Garagenanlage möglich.

1.03 Erschließung

1.031 Allgemein

Da es sich bei der neu überplanten Grundstücksfläche um ein vorhandenes Baugebiet handelt, sind die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

1.032 Verkehrerschließung

Die Fahrerschließung erfolgt von der ausgebauten Dresdener Straße.

1.033 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke können an das vorhandene Netz der Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hanau GmbH angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz, das ebenfalls bereits bis an die Grundstücksfläche herangeführt ist.

1.04 Grünordnungsplan

1.041 Bestand

Die Grundstücksfläche liegt seit ca. 20 Jahren brach und stellt sich derzeit als ungenutztes Grünland mit einzelnen Gehölzen dar.

1.042 Planung

Diejenigen Grünflächen, insbesondere die Obstbäume, die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, werden durch umfangreiche Neupflanzungen ersetzt, die in Qualität und Quantität die vorhandene Vegetation bei weitem übersteigt.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete wird ein Mindestgrünflächenanteil entsprechend der Richtlinien der Hess. Landesanstalt für Umwelt gefordert. Für die Neuanpflanzungen sind vorwiegend (80 %) einheimische Gehölze geplant.

1.05 Strukturveränderungen

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen den Neubau von einem freistehenden Einzel- oder Doppelhaus und einer Garagenanlagen.

Durch diese geplante Bebauung in Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich sind Strukturveränderungen nicht zu erwarten.

1.06 Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücksfläche durch eine Fortführungsmessung erforderlich.

1.07 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 4.8 sind keine weiteren Kosten erforderlich.