

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "DER KIRCHBERG" der Stadt Hanau
Stadtteil Mittelbuchen

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Hanau hat 1972 mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen, der zur Zeit den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorliegt.

In dem Flächennutzungsplanentwurf ist das Baugebiet "DER KIRCHBERG" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da dem Stadtteil Mittelbuchen seit 2 Jahren Baugelände für die einheimische Bevölkerung fehlt, soll der vorliegende Bebauungsplan parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden. Gegebenenfalls soll die Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde auch vor der Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplanes beantragt werden.

Das Gelände hat ca. 6,3 ha Bruttowohnbaufläche und ist lagemäßig die östliche Erweiterung des alten Ortskernes von Mittelbuchen.

Es ist eine Bebauung durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise vorgesehen. Insgesamt stehen 63 Bauplätze zur Verfügung, durch die für ca. 200 EW Wohnraum geschaffen werden kann.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt :

IM NORDEN	in Flur 6 durch die Wegeparzelle 119
IM OSTEN	durch die Parzellen 27 und durch die angeschnittene Parzelle 10 sowie durch die Parzellen 229/15 und 19/2.
IM SÜDEN	durch die Landesstraße L 3195
IM WESTEN	durch die ehemalige Nordstraße (heutige Straße "AM KIRCHBERG").

2.0 ENTWURF

Die Landesstraße 3195 soll wie im Flächennutzungsplan aufgezeigt, den Stadtteil Mittelbuchen später einmal im Süden umgehen. Hierdurch wird die heutige L 3195 in der Ortslage zur innerörtlichen Haupterschließungsstraße des neuen Baugebietes.

Obwohl sich die Trasse zum grössten Teil auf der alten Linienführung der heutigen Landesstraße befindet, wurden im Zuge des Bebauungsplanes notwendige Verbreiterungen und Begradigungen zum flüssigen Ablauf des Verkehrs vorgenommen.

Die Haupterschließungsstraßen in Nordsüdrichtung (AM KIRCHBER sogen. Alleestraße) und Ostwestrichtung (Straße A, Bruchköbeler Straße L 3195) sind auf die erforderlichen Querschnitte des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgerichtet.

Der Überwiegende Teil der Bauplätze wird durch befahrbare Wohnwege erschlossen, die mit 6,00 m Fahrbahnbreite in die Haupterschließungsstraßen einmünden. Wendemöglichkeiten bestehen durch die nach RAST mit 18,00 m Breite ausgelegten Wendehämmer. Sämtliche Wohnwege sind untereinander verbunden, so daß für die Müllabfuhr, Krankentransporte, Möbelautos usw. Umfahrten vorhanden sind. Sämtliche Wohnwege sollten nach Möglichkeit zur Kennzeichnung plattiert werden. Der gekennzeichnete Bereich in den Wendehämmern ist anzupflanzen.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sollen 1 - 2-Geschossig bebaut werden. Dachform, Sockelhöhen, Garagenzufahrten etc. sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Auf die Festlegung des Bepflanzungsanteiles wird besonders hingewiesen.

Im Nordwesten weist der Bebauungsplan einen Kindergarten aus, der die Kinder der umliegenden und zukünftigen Wohngebiete mit aufnehmen soll.

Die Versorgung der neu anzusiedelnden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann im Kern des Stadtteils Mittelbuchen, der damit neue Impulse erhalten wird und zu Fuß erreichbar ist, erfolgen.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken Hanau durchgeführt. Das Neubaugebiet kann ohne Schwierigkeiten an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Um das für die Bebauung nördlich der Bruchköbeler Straße vorgesehene Gebiet mit ausreichendem Wasserdruck beliefern zu können, ist der Bau einer Druckerhöhungsanlage notwendig. Der Standort wurde westlich der Straße Allee im Park vorgesehen.

Ein genereller Entwurf für den gesamten Stadtteil wird nach der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und ein baureifer Entwurf für das vorliegende Baugelände nach Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgestellt.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Stadtteils Mittelbuchen erfolgt im Trennsystem. Schon bei der Ausweisung eines vorangegangenen Baugebietes wurde vom Wasserwirtschaftsamt auf die Notwendigkeit eines generellen Entwurfes hingewiesen. Auch hier wird nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein genereller Entwurf und für das vorliegende Baugebiet ein baureifer Entwurf aufgestellt.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EAM Hanau. Die Erschließungsbeiträge zur Stromversorgung werden durch die EAM erhoben. Die erforderliche Trafostation für das Baugebiet ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.4 Straßenbau

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird auch für den Straßenbau die notwendige Planung erarbeitet.

3.5 Kosten

Die Kosten für die private Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung werden von den jeweiligen Erschließungsträgern übernommen, die diese direkt mit den Grundstückseigentümern verrechnen.

Die Kosten der öffentlichen Erschließungsanlagen gliedern sich wie folgt :

3.51 Kanalisation:	ca. DM	680.000,--
3.52 Straßenbau:	ca. DM	890.000,--
3.53 Straßenbeleuchtung:	ca. DM	90.000,--
3.54 Grünflächen etc.	ca. DM	<u>6.000,--</u>
Gesamterschließungskosten :	ca. DM	1.666.000,-- =====



Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original wird hiermit beglaubigt:

Hanau, den 4. 7. 1974

Technischer Oberamtsrat