

II. Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Bebauungsplan Nr. 66, dessen Aufstellung am 28.04.1980 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist, umfaßte die im Flächennutzungsplan zwischen Kilianstädter Straße und Wasserloch dargestellten Wohnbauflächen, Grünflächen (Spielplatz), Verkehrsflächen für eine Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet 'Kirchberg' und der 'Kilianstädter Straße', sowie einen Teil der nördlich an die Wohnbauflächen angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft.

Am 15.06.1986 beschloß die Stadtverordnetenversammlung, daß der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 66 'Zwischen Kilianstädter Straße und Wasserloch' aufgehoben wird und für das Plangebiet Nr. 66.1 'Am Simmichborn' ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ziel dieses Bebauungsplanes soll es sein, daß entgegen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Anbindung des Wohngebietes an die Kilianstädter Straße vorgesehen und Wohngebiete lediglich zur Arrondierung des Ortsrandes ausgewiesen werden.

Die Reduzierung der Wohnbaufläche trägt einem geänderten Bewußtsein zum Verbrauch von Landschaft und Boden Rechnung.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der südlichen Grenze des Wirtschaftsweges Flurstück 92 der Flur 3, beginnend an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 80/4 der Flur 3 bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 178/80 der Flur 3; über die Wegeparzelle 92 der Flur 3 auf die Nordseite dieser Wegeparzelle, über die Nordseite der Straße 'Am Simmichborn' bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Seite der verlängerten Straße 'Am Wasserloch'.

Im Osten von der Ostseite der Straße 'Am Wasserloch' ab dem Schnittpunkt mit der Straße 'Am Simmichborn' bis auf Höhe der südlichen Begrenzung des Flurstücks 3/8 der Flur 8.

Im Süden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 3/7, 2/10, 2/13 und 1/13 der Flur 8, der östlichen Seite der Planstraße und der südlichen Seite der Wegeparzelle Flurstück 210/141 der Flur 8 bis zur Kilianstädter Straße.

Im Westen von der östlichen Seite der Kilianstädter Straße ab dem Schnittpunkt mit dem Flurstück 210/141 der Flur 8 ca. 60 m nach Norden; von dort verläuft die Begrenzung nach Osten durch die Flurstücke 191/82, 190/82, 189/82, 188/82, 153/82 und 81/2 der Flur 3, von dort entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 81/4 und 81/3 der Flur 3 ca. 60 m nach Norden, von dort in nordöstlicher Richtung durch das Grundstück 81/3 der Flur 3 bis zum Ausgangspunkt.

2.2 Derzeitige Nutzung

Der Bereich des Plangebietes westlich der Planstraße ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich östlich der Planstraße dient der gärtnerischen Nutzung.

2.3 Sonstige Vorgaben

2.3.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone, äußerer Bereich (III b) des Wasserwerkes III - Hanau Wilhelmsbad - der Stadtwerke Hanau GmbH. Diesem Umstand wird durch entsprechende Hinweise in der Zeichnung und dem Textteil des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

2.3.2 Bergbau

Das Plangebiet wird von einem auf Eisenerz verliehenem Bergwerksfeld überdeckt; auf absehbare Zeit ist nicht mit bergbaulicher Tätigkeit zu rechnen.

2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserspiegel liegt oberflächennah; es muß mit Hang-, Sicker- und Schichtwasser gerechnet werden. Das Grundwasser kann betonschädigende Bestandteile aufweisen.

Bautechnische Probleme können durch hochstehendes Grundwasser und wassersatte, z. T. organische und wenig tragfähige Oberflächenschichten entstehen.

Entsprechende Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

2.3.4 Gewässer

Im Plangebiet ist ein offener, ganzjährig wasserführender Graben vorhanden, der am südlichen Rand der Straße 'Am Simmichborn' beginnend an der 'Planstraße' und weiter zur östlichen Seite der Straße 'Am Wasserloch' verläuft.

Die starke Verkrautung des Grabens, insbesondere mit Brennnesseln, läßt auf eine starke Eutrophierung des Gewässers schließen, die wohl auf den aus den nahe gelegenen Feldern ausgespülten Dünger zurückzuführen ist.

2.3.5 Vegetation

Im Norden Mittelbuchens ist das Landschaftsbild durch die ausgeräumte Feldflur mit nur noch vereinzelt vorkommenden Gehölzen und Obstbäumen beeinträchtigt.

Die traditionell vorhandenen Obstbaumwiesen mit hohem ökologischem Wert, sind zu Gunsten intensiver Agrarnutzung aufgegeben worden (s. a. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan - Teilplan Landschaftsplan).

Dies trifft auch auf den westlichen Teil des Plangebietes zu, so daß bei der geplanten Bebauung keine ökologisch wertvollen Flächen verloren gehen.

Die gärtnerisch genutzten Grundstücke südlich der Straße 'Am Simmichborn' zwischen 'Planstraße' und der Straße 'Am Wasserloch' besitzen eine für die Nutzung typische Vegetation.

Von Bedeutung für die Pflanzenwelt ist der im Plangebiet vorhandene offene Gragen, der einen Lebensraum für die feuchtigkeitsliebende Flora und Fauna bietet und auch für das sonst wenig ansprechende Landschaftsbild in diesem Raum eine Bereicherung darstellt.

3. Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

In der Vergangenheit wurden außerhalb des alten Ortskernes immer wieder Bauvorhaben ohne planungsrechtliche Einbindung durchgeführt, was zu einer gestalterisch unbefriedigenden Ausbildung des Ortsrandes führte.

Durch die neu ausgewiesenen Wohnbaugebiete soll eine Abrundung des Ortsrandes erzielt werden.

Die Nähe des alten Ortskernes einerseits und die Lage zur offenen Landschaft andererseits, verlangen einen höheren Grad an Gestaltungsfestsetzungen sowohl für die Gebäude als auch für die Grünflächen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom alten Ortskern aus über die 'Roßdorfer Straße' oder die 'Planstraße'.

Ein Teil der Straße 'Am Simmichborn' soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, wobei für die direkt anliegenden Grundstücke zwischen 'Planstraße' und der Straße 'Am Wasserloch' jeweils für zwei Grundstücke eine Überfahrt über den vorhandenen Graben vorgesehen ist. Dadurch kann der Eingriff in diesen Bereich auf das Notwendigste beschränkt werden und die Möglichkeit bestehen, die landschaftsprägende Wirkung des Grabens weitgehend zu erhalten.

Im weiteren Verlauf nach Süden dient eine als verkehrsberuhigter Bereich geplante Straße zur Erschließung der übrigen Grundstücke.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen dienen dem Ziel, eine lockere, stark durchgrünte Bebauung zu erreichen.

So werden die Geschöß- und Grundflächenzahlen unter den Höchstwerten der BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse, die offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern kann gewährleisten, daß am Ortsrand die Baukörper maßstabsgerecht bleiben.

Die Art der baulichen Nutzung soll dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht werden, andererseits muß es Ziel sein, den im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb an seinem Standort zu belassen, so daß die Ausweisung als 'Allgemeines Wohngebiet' angemessen erscheint.

3.4 Landwirtschaftliche Flächen

Die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche mit Streuobstbau auf Dauergrünland stellt einen Ausgleich für den durch die Wohnbauflächen entstehenden Flächenverbrauch dar, darüber hinaus ist aber auch die Bedeutung dieser Agrarstruktur als typisches Landschaftselement im hessischen Raum hervorzuheben.

Desweiteren besteht hier die Möglichkeit bei extensiver Bewirtschaftung einen Bereich mit ökologischer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt zu schaffen.

3.5 Gewässer

Für den Landschaftsraum Mittelbuchen sind die offenen, oft ganzjährig wasserführenden Gräben als prägendes Element der Landschaft, aber auch als Lebensraum für eine dem Biotop angepaßte Tier- und Pflanzenwelt von Bedeutung.

Der im Plangebiet vorhandene Graben ist deshalb zu erhalten und wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

3.6 Grünflächen

Insbesondere für die öffentlichen aber auch für die privaten Grünflächen, ist bei der Pflanzenauswahl auf standortgerechte und einheimische Gehölze zu achten.

Dies gewährleistet zum einen das gute Gedeihen der Pflanzen, zum anderen kann ein Lebensraum für die heimische Tierwelt geboten werden.

3.7 Gestaltungsfestsetzungen

Das Wohngebiet ist relativ klein und grenzt direkt an den alten Ortskern, so daß Gestaltungsmerkmale hieraus abzuleiten sind.

Die traditionelle Bauweise mit einer Dachneigung von 45° und höher, rotem kleinteiligem Eindeckmaterial, hellem Putz sowie stehenden Fensterformaten, sollen bei den neu zu errichtenden Gebäuden den gestalterischen Anklang zu der bestehenden Bebauung bilden.

Die Lage zur offenen Landschaft verlangt eine Gestaltung der Dachflächen, die diesem umstand Rechnung trägt, wobei Traufständigkeit und Gaubengröße als festzusetzende Merkmale von Bedeutung sind.

Hanau, 14.09.1989