B e g r ü n d u n g

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe
2.2 Derzeitige Nutzung
2.3 Sonstige Vorgaben
2.3.1 Wasserschutzgebiet
2.3.2 Bergbau
2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse
2.3.4 Denkmalschutz/Bodenfunde

3. Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung
3.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise
3.3 Strukturveränderungen
3.4 Bevölkerung

4. Erschließung

4.1 Allgmein
4.2 Verkehrserschließung
4.3 Ver- und Entsorgung

5. Landschaftsplan

5.1 Allgemeines
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung
5.3 Planung

6. Bodenordnung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 22.05.1989 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Plangebiet 'Plangärten' einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes, Stand Juni 1989, ist aus dem seit 1982 wirksamen Flächennutzungsplan und dem auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entwickelten Landschaftsplan abgeleitet worden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am Rande des Alten Ortskernes vom Stadtteil Hanau-Mittelbuchen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden — durch die südliche und südöstliche Begrenzung des Feldweges von der Kilianstädter Straße in Richtung Planstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze des Anwesens 'Planstraße 21'.

Im Osten — durch die Planstraße (Straßenmitte).

Im Süden — durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Anwesen 'Planstraße Nr. 7' und 'Kilianstädter Straße Nr. 4'.

Im Westen — durch die Kilianstädter Straße (Straßenmitte).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

2.2 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke sind entlang der Planstraße mit dreiseitig begrenzten Mainfränkischen Hofreiten bebaut, die nur noch vereinzelt landwirtschaftlich genutzt werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen gehören zu den Anwesen in der Planstraße. In diesem Bereich sind in den letzten Jahren bereits 2 Wohngebäude errichtet worden. Die noch unbebauten Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt oder liegen brach.

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.

2.3.2 Bergbau

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

2.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Die quartären Deckschichten bestehen aus wechselnd mächtigem Lehm, Löß/Lößlehm und tonig schluffigen Umlagerungsböden (Tertiär-Material, überwiegend steif oder steif-weich). Im Bereich der vorhandenen Erosionsrinnen verzahnen sich diese Deckschichten mit jungen Abschwemmassen ähnlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit, jedoch meist geringer Konsistenz.

Das Liegende bilden bis in größere Tiefen tonig/schluffige, z. T. feinsandig/sandige Sedimente des jüngeren Tertiärs, teilweise mit kohligen Beimengungen (steif-halb-fest bzw. meist dicht gelagert). Örtlich können Erosionsreste von Basaltdecken angetroffen werden (meist stark verwittert und tonig/schluffig zersetzt, halbfest, teilweise mit festen Lagen/Partien). Das Gelände entwässert über Erosionsrinnen nach S. Die oberflächennahen Grundwasserverhältnisse sind durch die Bebauung und verlegte Ver-/Entsorgungsleitungen gestört, so daß flächenrepräsentative Angaben nicht möglich sind.

Diese Baugrundverhältnisse sind für das Gebiet als normal anzusehen.

2.3.4 Denkmalschutz/Bodenfunde

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist am Ende des vorigen Jahrhunderts ein fränkisches Reihengräberfeld entdeckt worden. Im Plangebiet ist daher mit weiteren Funden dieser Zeitstellung zu rechnen.

3. Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzung

Von den Eigentümern der Anwesen an der Planstraße besteht aufgrund der engen dörflichen Baustruktur ohne Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Wohngebäude seit Jahren eine große Nachfrage nach einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und angestrebte Ortsrandgestaltung geschaffen werden.

Außerdem soll die äußere Gestaltung von Neubauten so festgesetzt werden, daß diese sich in das historisch gewachsene Straßen- und Ortsbild einfügen.

3.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die Grundstücke ist als Festsetzung Dorfgebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Dabei sollen die Dorfgebiete in ihrer Nutzung so eingeschränkt werden, daß sowohl die vorhandene Bebauung als auch die künftigen Nutzungen die gegebene Situation berücksichtigen.

zu
3.2 Es ist vorgesehen, die Nutzung nach § 5 (2) 4, 6, 7 und 10 BauNVO einzuschränken. Hiernach sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Bebauung ist in II-geschossiger, offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser geplant.

3.3 Strukturveränderungen

Die Ausweisung dieses Bebauungsplanes ermöglicht den Neubau von ca. 6 Familienhäusern.
Strukturveränderungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

3.4 Bevölkerung

Durch eine Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Bevölkerungszuwachs von etwa 18 Einwohnern erwartet.

4. Erschließung

4.1 Allgemein

Da es sich bei den überplanten Grundstücksflächen um ein vorhandenes Baugebiet handelt, sind die äußeren Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Eigentümer der Flurstücke 2/2 und 2/4, Flur 9, strebt die Erschliessung der Grundstücke von der Kilianstädter Straße aus an.
Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zeigte sich jedoch, daß

- die erforderliche Ver- und Entsorgung nur von der Planstraße aus erfolgen kann und
- die vorhandene Verkehrsbelastung auf der Kilianstädter Straße eine Fahrerschließung nur von der Planstraße aus zuläßt.

4.2 Verkehrserschließung

Die kleinräumliche Fahrerschließung erfolgt weitgehend von der ausgebauten Planstraße.

Im Bebauungsplan wird die Ein- und Ausfahrt von und zur Kilianstädter Straße grundsätzlich ausgeschlossen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die einzelnen Grundstücke können an das vorhandene Netz, Wasser- und Stromversorgung, in der Planstraße angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an das städtische Kanalnetz zur mechanisch-biologischen Gruppenkläranlage Hanau, das ebenfalls in der Planstraße vorhanden ist.

5. Landschaftsplan

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kilianstädter Straße am Nordrand der Ortslage Mittelbuchen. Im Norden grenzt Ackerland, im Osten und Süden Wohngebiet und im Westen die Kilianstädter Straße an.
Das Baugebiet dient der Arrondierung der Ortslage Mittelbuchen.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die nicht bebauten Freiflächen werden teilweise als Gärten oder Lagerflächen genutzt. Teilweise unterliegen sie keiner Nutzung.

Die Bodenversiegelung auf den einzelnen Grundstücken liegt zwischen 40 % und 60 %.

Rechtsverbindliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung wurden keine Besonderheiten oder Schutzwürdigkeiten für diese Fläche festgehalten.

Die Vegetation ist vorrangig durch brachliegende Wiesen und Gärten mit den üblichen Gartenpflanzungen geprägt. Einzelne Gärten sind als ortstypische Bauerngärten ausgebildet.

An Ziersträuchern sind z. B. Blutpflaume, Serbische Fichte und Säulenzypressen vorhanden. Im nördlichen Tiel sind auch Obstbäume zu finden. Sonstige erhaltenswerte Bäume sind nicht vorhanden. Zur Kilianstädter Straße hin steht eine sehr schöne ca. 2 m hohe Hainbuchenhecke.

Eine natürliche Geländemulde befindet sich ca. 200 m östlich der Kilianstädter Straße in N-S-Richtung. Hier ist das Fließen von Kaltluft zu erwarten. Ein Teil der Kaltluft fließt auch durch die künstliche Senke bzw. Einschnitt der Kilianstädter Straße oberhalb des Plangebietes in Richtung Ortsmitte. Eine gravierende Behinderung des Kaltluftflusses ist aufgrund der geplanten N-S-Ausrichtung der Gebäude und des Standortes der Gebäude am Ortsrand der Grundstücke nicht zu erwarten.

5.3 Planung

Zur weiteren Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Ortsrandgestaltung ist die Notwendigkeit einer Bepflanzung in den Baugebieten erforderlich.

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm in 1 m Höhe sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung bei Baumaßnahmen unzumutbar, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Entscheidung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete wird ein Mindestgrünflächenanteil entsprechend den Richtlinien der Hess. Landesanstalt für Umwelt gefordert. Zur Ortsbildgestaltung sollte auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum, der auch ein Obstbaum sein kann, gepflanzt werden.

Auf eine Abpflanzung nach Norden kann verzichtet werden, weil hier der Bebauungsplan 'Am Simmichborn' mit entsprechenden Festsetzungen angrenzt.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen ausgebaut werden.

Hausgärten sollen an den ländlichen Rahmen angepasst werden und sich an den Gestaltungselementen eines Bauerngartens orientieren.

Für die Neuanpflanzungen sind vorwiegend (80 %) einheimische Gehölze geplant.

Diese landschaftsplanerischen Vorstellungen werden weitgehend als Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, kann eine kleinräumliche Neuaufteilung von Grundstücksflächen durch eine Fortführungsmessung erforderlich werden.