



Bebauungsplan 813 'Östlich der Hirtengartenstraße'

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten Klein-Auheims, zwischen der Bahnlinie Hanau-Eberbach, der Hirtengartenstraße und nördlich der Obergasse.

Wohnbebauung ist entlang der Obergasse bereits vorhanden - der Rest besteht aus gärtnerisch genutzten Flächen und aus 'Grünland'.

Die geplante Neubaufäche wird die städtebauliche Entwicklung Klein-Auheims in jenem Bereich vervollständigen und die dortige Ortsrandlage 'abrunden'.

2. Planungskonzept

2.1 Erschließung

Das äußere Erschließungssystem ist durch die Hirtengartenstraße vorgegeben. Im wesentlichen vorhanden ist auch die Erschließung der Anwesen Obergasse 22-28.

Das geplante Wohngebiet ist über eine Stichstraße (Wohnstraße) und einen kleinen 'Platz', der gleichzeitig auch als Wendemöglichkeit dient, erschlossen.

Hierbei entsprechen Dimensionierung und Ausbaumerkmale der EAE 85 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen', Ausgabe 1985.

Die Kleingärten im Norden des Plangebietes sind über das vorhandene Wegesystem bereits funktionsfähig erschlossen.

2.2 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Bezugnehmend auf die Lage des Baugebietes in der Nähe der Bundesbahnstrecke Hanau-Eberbach ist als Art der baulichen Nutzung 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß die Bundesbahnnebenstrecke nur geringfügig frequentiert wird und die Züge aufgrund der Bahnhofsnähe nur sehr langsam fahren.

Es ist in offener, max. 2-geschossiger Bauweise eine Bebauung für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser möglich.

3. Grünordnungsplanung

3.1 Bestand

Die Baulandausweisungen erstrecken sich im wesentlichen auf derzeit gärtnerisch genutzte Flächen (mit Obstbaumbeständen) auf eine bewirtschaftete Wiese, sowie auf ungenutztes 'Grünland' (Stand: 9/86).

3.2 Planung

Zur landschaftlichen Einbindung dieser Ortsrandlage ist nördlich der geplanten Wohnbebauung auf öffentlichem Grundstück ein 'Pflanzgebot für Bäume und Sträucher' festgesetzt.

Die Begrünung der privaten Grundstücksflächen ist durch entsprechende Textfestsetzungen geregelt.

4. Strukturveränderungen

Die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen den Neubau von z.B. 3 Doppelhäusern und 5 freistehenden 1-2-Familienhäusern.

Nennenswerte Strukturveränderungen durch diese Bebauungskapazitäten sind nicht zu erwarten.

5. Bodenordnung

Für die Neubaubereiche ist ein Baulandumlegungsverfahren notwendig.

6. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

6.1	Straßenausbau ca. 500 m ² x 130,-- DM/m ²	=	DM	65.000,--
6.2	Kanalisation (entsprechend Kostenanschlag des Tiefbauamtes)	=	DM	25.000,--
6.3	Bepflanzung ca. 220 m ² x 15,-- - 20,-- DM/m ²	=	DM	4.000,--
			DM	94.000,--
				=====

Diese überschlägig ermittelten Kosten werden in den Finanzierungsplan für den Zeitraum der Durchführung des Bauplanes aufgenommen.