

# B E G R Ü N D U N G

zum Vorentwurf des Bebauungs- und Landschaftsplanes

"HANAUER HOHL - 2. Bauabschnitt"

der Stadt Nidderau, Stadtteil Ostheim

## Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen
2. Ziele und Zweck des Planes
3. Planaufstellung
4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
5. Erläuterung der Planung
6. Erläuterung der Festsetzungen
7. Grünordnung
8. Angaben über Größe und Erschließung
9. Geltungsbereich

**GfK - GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH**

Planungsstand: April 1984



## 1. Vorbemerkungen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau kennzeichnet im Süden des Stadtteils Ostheim eine geplante Wohnbaufläche. Dieses Wohnbaugebiet ist mit der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in südliche Richtung erweitert worden.

Die Fortschreibung ist seit dem 28.2.1981 rechtswirksam. Die Genehmigungsbehörde hat jedoch darauf hingewiesen, daß die Siedlungsfläche abschnittsweise bebaut werden soll. Die Stadtverordnetenversammlung hat dementsprechend die Baufläche der 1. Fortschreibung in Abschnitte aufgeteilt. Der nordöstliche Bereich des Gebietes ist bereits bebaut (Bebauungsplan "Hanauer Hohl - 1. Bauabschnitt" rechtswirksam seit 9. Okt. 1981).

Für die in der Fortschreibung gekennzeichnete Wohnbaufläche soll jetzt der südliche Bereich einer Bebauung zugeführt werden.

Der Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet wird zur Zeit bearbeitet. Der vorliegende Vorentwurf ist in den städtischen Gremien und mit einzelnen Verbänden beraten worden.

## 2. Ziele und Zweck des Planes

- Der östliche Bereich des Planungsgebietes ist als "Allgemeine - (WA)" und "Reine Wohngebiete (WR)" festzusetzen, das nordwestliche Gebiet hingegen als "Mischgebiete" (Mi).
- Die Bauflächen sollen den Bauwünschen entsprechend vorwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.
- Die Bebauung muß sich in die umgebende Landschaft einpassen.
- Das gesamte Planungsgebiet ist mit Pflanzstreifen einzugrünen.



Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau

1. Fortschreibung

Maßstab 1 : 10.000





### 3. Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Hanauer Hohl - 2. Bauabschnitt" ist erschließungstechnisch und konzeptionell auf den 1. Bauabschnitt ausgerichtet. Zahlreiche ortsansässige Bürger, die im 1. Bauabschnitt nicht berücksichtigt werden konnten, haben ihre Bauwünsche zurückgestellt, in der Hoffnung in einem weiteren Bauabschnitt einen Bauplatz zu finden. Der 1. Bauabschnitt ist inzwischen völlig aufgefüllt.

Der vorliegende Plan wird bezeichnet als Bebauungs- und Landschaftsplan "Hanauer Hohl - 2. Bauabschnitt". Er ist aus der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Nidderau entwickelt worden.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungs- und Landschaftsplanes und seine räumliche Begrenzung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.8.1983 gefaßt.

### 4. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Landschaftsplanes liegt im Westen und Süden der Ortslage Ostheim östlich der L 3347. Das Planungsgebiet ist abschnittsweise stark hängig. Das Hochplateau (160 m über NN) im Südosten fällt in westlicher Richtung auf 140 m über NN ab. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden noch landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Streuobstbestände sind vor allem im Westen des Gebietes noch vorhanden. Bis auf einen verbuschten Hang entlang der Hanauer Straße (L 3347) sind keine erhaltenswerten Gehölzbestände vorhanden.

Im Planungsgebiet sind bereits einzelne Wohngebäude errichtet worden. Die Wege u Straßen sind abschnittsweise z.T. als landwirtschaftliche Wege ausgebaut.

### 5. Erläuterung der Planung

Die bereits im ersten Bauabschnitt aufgezeigte Konzeption wird auch im zweiten Abschnitt übernommen. Zwischen den ringförmig angeordneten Haupterschließungstraßen werden durch Wohn- und Fußwege erschlossene Hausgruppen (Einzel- und Reihenhäuser) festgelegt. Grundsätzlich ist eine offene



Bebauung vorgesehen.

An den Plätzen, Wohnungen und Parkplätzen sind Pflanzungen gekennzeichnet. Das gesamte Planungsgebiet ist besonders im südlichen und östlichen Bereich einzugrünen.

## 6. Erläuterung der Festsetzungen

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gegliedert.

Der westliche Bereich zwischen der Hanauer Straße und der verlängerten Wiegenstraße wird gem. § 6 BauVNO als "Mischgebiet" (Mi) gekennzeichnet. Zulässig sind die im § 6 (2) Nr. 1, 2, 3, 5 genannten Nutzungen. Unzulässig sind die im § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 sowie die in § 6 (3) genannten Nutzungen.

Im Gebiet zwischen Wiegenstraße und der in der Mitte des östlichen Planungsgebietes trassierten Straße in denen "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt sind, gelten die Festsetzungen aus § 4 BauNVO, die in § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen sind allgemein, die in § 4 (3) Nr. 1, 2, 3 BauNVO genannten Anlagen sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind die in § 4 (3) Nr. 4, 5, 6 genannten Nutzungen.

Der östliche Bereich des Planungsgebietes wird gem. § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Hier sind gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO "ausschließlich Wohngebäude" zulässig.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird auf zwei Geschosse (Höchstgrenze) begrenzt.

## 7. Grünordnung

Erhaltenswerte Gehölzbestände, die als "Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gesichert werden, sind nicht vorhanden. Daher muß das Baugebiet soweit wie möglich durchgrünt werden.



Entlang der südlichen und östlichen Siedlungsflächen (Baugebiet östl. der Wiegenstraße), die langfristig den Ortsrand bilden, ist als Übergang zur freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung vorzusehen. Diese Maßnahme soll durch Festsetzungen über Bepflanzungsmaßnahmen (dichter Gehölzstreifen im privaten Bereich) erfolgen. Dem entsprechend werden Bereiche als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG). Die bessere Durchgrünung des Gebietes sollte durch eine Bepflanzung mit höhenmäßig abgestuften landschaftstypischen Gehölzen (potentielle natürliche Vegetation) in artenreicher und gemischter Zusammenstellung erreicht werden.

Die folgende Zusammenstellung unterschiedlicher Pflanztypen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, wird empfohlen:

<b><u>Bäume:</u></b>	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Traubeneiche	(Quercus petraea)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Speierling	(Sorbus domestica)

<b><u>Sträucher:</u></b>		
	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Haselnuß	(Corylus avellana)
	Schlehe	(Prunus spinosa)

Entlang der Straßen, Wohn- und Fußwege sind die folgenden Baumarten zu verwenden:

Platane	(Platanus acerifolia)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Amerikanische Roteiche	(Quercus rubra)



Besonders wichtig ist die Eingrünung der Baugebiete vor allem im Süden und Osten des Geltungsbereiches. Hier werden neben der Begrünung der privaten Grundstücke auch Flächen gekennzeichnet, die für ein Anpflanzen von Feldgehölzen vorgehalten werden sollen.

### 8. Angaben über Größe und Erschließung

Der Geltungsbereich dieses Planes (rd. 6,5 ha) setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

. Mischgebiete	rd. 2,0 ha
. Allgemeine Wohngebiete	rd. 1,5 ha
. Reine Wohngebiete	rd. 2,0 ha
. Verkehrsfläche	rd. 0,6 ha
. Wegefläche	rd. 0,2 ha
. öffentliche Grünfläche	<u>rd. 0,2 ha</u>
	rd. 6,5 ha
	=====

#### - **Verkehrerschließung**

Das Planungsgebiet wird über die bereits ausgebauten Straßen innerhalb des Baugebietes "Hanauer Hohl - 1. Bauabschnitt" und über die Wiegenstraße erschlossen. Der durch angrenzende Bebauung beengte Abschnitt der Wiegenstraße zwischen der Hanauer Straße und dem Baugebiet (1. Bauabschnitt) soll nicht weiter ausgebaut werden. Das gesamte Baugebiet Hanauer Hohl soll mittelfristig über eine neue Straße (zwischen Hanauer Straße und Wiegenstraße) erschlossen werden.

Die im ersten Bauabschnitt bereits aufgezeigte ringförmige Straßenerschließung des Baugebietes wird im 2. Bauabschnitt geschlossen. Innerhalb dieses Ringsystems soll die Erschließung der Grundstücke über Wohnweg (Pflasterweg) und Fußwege erfolgen.

#### - **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden. Ein genügender Versorgungsdruck kann zur Zeit aufgrund der topografischen Höhenlage des Hochbehälters Windecken nicht gewährleistet werden.



Ein Entwurf für die Wasserversorgung des Planungsgebietes wird erarbeitet.

- **Abwasserableitung**

Die Abwasserableitung für das Baugebiet ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich. Ein Entwurf für die Entwässerung des Planungsgebietes wird zur Zeit erarbeitet.

- **Abwasserbehandlung (Kläranlage)**

Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden.

- **Sonstiges**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem geplanten noch rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiet. Desgleichen liegt das Planungsgebiet nicht im Überschwemmungsgebiet von Vorflutern.

Eine Zisterne (210 cbm) für die Löschwasserversorgung ist im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes geplant.

- **Stromversorgung**

Über das Planungsgebiet führt eine 20 kV-Freileitung. Eine Verkabelung dieser Leitungstrasse ist beabsichtigt.

Um eine gesicherte Stromversorgung der zusätzlichen Baugrundstücke zu gewährleisten, müssen jedoch Transformatorenstationen gebaut werden. Die in Frage kommenden Stationsgrundstücke (6,00 x 3,00 m Fläche) werden im Bebauungsplan dargestellt.

**9. Geltungsbereich**

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Planungsgebiet den Geltungsbereich auf den Gewannen "Auf der Hanauer Hohl" und "Wiege" wie folgt festgelegt:

Flur 26; Flurstücke: 14/3; 14/3; 15/1; 16/1; 16/2; 16/3; 16/4 und 16/5.

Flur 16; Flurstücke: 9; 10; 11; 12; 23; 24; 25; 26, ein rd. 35 m breiter

Abschnitt der Flurstücke 28; 29, 30; 31; 32 sowie ein 120 m breiter Abschnitt des Flurstückes 100/1 und Teilstücke der Wegeparzellen 17/1; 27/1 und 1.