

**Nidderau
Stadtteil Ostheim**



**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
"Haunauer Hohl, III. BA"**

**Begründung
Stand: Juni 1992**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse	2
4. Lage des Planungsgebietes	3
5. Abgrenzen des räumlichen Geltungsbe- reiches	3
6. Bestandsanalyse	4
6.1 Erschließung	4
6.2 Bebauung	4
6.3 Landschaft/Grünordnung	4
7. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	7
7.1 Erschließung	7
7.2 Bebauung	8
7.3 Landschaft/Grünordnung	9
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
8.1 Erschließung	12
8.2 Bebauung	13
8.3 Landschaft/Grünordnung	14
9. Planstatistik	16
10. Ausgleich	17
11. Kosten	17

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat im Stadtteil Ostheim für den III. Bauabschnitt im Gebiet Hanauer Hohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um dem drängenden Wohnraumbedarf in der Stadt Rechnung zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.) und die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S.58).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I, S. 476) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in der Planung berücksichtigt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1986, GVBl., S. 253) berücksichtigt.

3. Einfügung der Bauleitplanung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan sind das Plangebiet und die nördlich und östlich angrenzenden Gebiete als Mischgebiete ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet.

Aufgrund der sich vollzogenen Entwicklung der nördlich und östlich liegenden Mischgebiete in Wohngebiete, wird derzeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt. Die Planung steht in Übereinstimmung mit der in der Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in dem das Gebiet in ein Wohngebiet umgewidmet werden soll.

Durch das westlich gelegene Gewerbegebiet wird das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Zum einen handelt es sich bei den beiden angesiedelten Betrieben aus Sicht des Emissionsschutzes um unbedenkliche Betriebe einer Installationsfirma und einer Raiffeisen-niederlassung mit überwiegenden Lagerfunktionen. Zum anderen ist aufgrund der topographischen Situation mit zwei mehrere Meter hohen Böschungsbereichen das Gewerbegebiet räumlich vom geplanten Wohngebiet deutlich getrennt. Zur Verringerung der von der Landesstraße ausgehenden Lärmbelastung, ist im westlichen Abschnitt ein Lärmschutzwall vorgesehen.

4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet gliedert sich an die südlich des Ostheimers Ortskerns liegenden Neubaugebiete im Bereich des Ortseingangs aus Richtung Hanau an. Bei den nördlich und östlich angrenzenden Gebieten handelt es sich um Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete. Der südliche Rand des Planungsgebietes bildet zugleich den Siedlungsrand Ostheims. Westlich des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das jedoch durch die als Ortseinfahrt fungierende Landesstraße "Hanauer Straße" und eine 2 - 3 m hohe Böschung über keinen räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet verfügt.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung erfolgt:

- im Westen durch die Landesstraße "Hanauer Straße" mit der zum Baugebiet ansteigenden Böschung
- im Norden durch den von West nach Ost verlaufenden Abschnitt des Zeisigweges
- im Osten durch die Wiegenstraße
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 50

Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 180 x 176 m (knapp 3,2 ha).

6. Bestandsanalyse

6.1 Erschließung

Das Gebiet wird über die Wiegenstraße und den Drosselweg an das übergeordnete Straßennetz mit der Landesstraße Richtung Hanau angebunden.

6.2 Bebauung

Das Planungsgebiet ist insgesamt unbebaut.

Nördlich und östlich grenzt eine 2geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise an. Es handelt sich dabei um freistehende Einfamilien-, Doppel- und zum geringen Teil um Mehrfamilienhäuser.

6.3 Landschaft/Grünordnung

6.3.1 Topographie

Im Südwesten befindet sich ein erhöhter Rücken von bis zu 158 m ü. NN. Nach Norden fällt der Rücken um 5 m, nach Westen und Nordwesten in Richtung eines bebauten Tälchens um 7 bis 12 m ab.

Die Westseite wird, abgesehen vom südlichen Abschnitt, von einer bis 4 m abfallenden Böschung zur Hanauer Straße begrenzt. Im Südwesten verläuft ein 20 - 35 m breiter Streifen fast ebenerdig von der Hanauer Straße nach Osten, flankiert von etwa 2 m hohen Böschungen, die nach Osten allmählich auslaufen. Südlich des Planungsgebietes befindet sich auf der Ostseite der Hanauer Straße wieder eine Böschung.

6.3.2 Nutzung/Vegetation

Der größte Teil des Planungsgebietes wird als Acker genutzt. Auch im Süden schließen sich Äcker an.

Die auffälligste Grünstruktur ist eine schmale, das Gebiet mittig in eine Nord- und Südhälfte teilende Streuobstwiese mit 21 großen alten Apfelbäumen in zwei lückigen Reihen. Drei Apfelbäume im Südosten sind in schlechtem Zustand. Zwischen Acker und Wiegenstraße im Osten befindet sich eine etwa 70 cm abfallende Grasböschung. Am westlichen Ende der Streuobstwiese steht auf einem ungemähten Wiesenstück ein großer erhaltenswerter Kirschbaum.

Der Bewuchs der Böschungen im Westen besteht z. T. aus Mahdwiese, desweiteren aus Sträuchern:

Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rose	<i>Rosa spec.</i>
vereinzelt:	
Wilde Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Vogelkirsche (klein)	<i>Prunus avium</i>

Auf der Böschungskante stockt ein mittelgroßer altersschwacher Birnbaum.

Die Böschung nördlich des Planungsgebietes weist

Roten Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

auf und in einem Garten an der Grenze einen hochstämmigen, erhaltenswerten Birnbaum.

An der Böschung südlich des Planungsgebietes stehen zwei hohe Hybridpappeln.

Desweiteren befinden sich außerhalb des Plangebietes: an den Zufahrtsstraßen Drosselweg und Wiegenstraße Winterlinden (*Tilia cordata*), am Lerchenweg Baumhasel (*Corylus colurna*). Vom Geländerücken des Planungsgebietes blickt man vor allem in Richtung Osten auf bebaute Anhöhen ohne auflockerndes, gliederndes Grün. Letzteres würde die Bebauung wesentlich ansprechender gestalten.

6.3.3 Wertung Biotopstrukturen

In der von großen Ackerschlägen geprägten Landschaft von Ostheim sind Streuobstwiesen mit alten Obstbäumen und extensivem Grünland ebenso wie Randgehölze von relativ hohem Wert als Lebensräume vor allem bspw. für Kerbtiere, Vögel und Kleinsäuger sowie gliedernde oder einfassende Elemente in der Landschaft. Über das Vorkommen besonders schutzwürdiger Arten liegen keine Angaben vor. Es kann davon ausgegangen werden, daß die unter Kap. 6.3.2 geschilderten Biotoptypen, die in der einschlägigen Literatur beschriebene Artenausstattung beinhalten. Von einer detaillierten Analyse und Erörterung dieser Strukturen kann aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation abgesehen werden.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen an anderer Stelle des Gemeindegebietes die Wiederherstellung landschaftstypischer, wertvoller Biotopstrukturen auf bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

7. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

7.1 Erschließung

Das Baugebiet wird durch ein U-förmiges Straßensystem, Verlängerung der südlichen Straße, Fußwegstich bis zum Platz, an die Wiegenstraße angebunden. Zur Gestaltung der Einmündungen werden Aufpflasterungen im Kreuzungsbereich mit der Wiegenstraße vorgeschlagen.

Die mittig liegenden Baugrundstücke im Bereich des Kinderspielplatzes erschließen sich über 2 kurze Stichwege mit angegliederten Platzbereichen.

Die im Westen angeordneten Haus-Hof-Gruppen werden ebenfalls durch kurze Stichwege erreicht. Die abschließenden Plätze können zugleich als Wendeschuh genutzt werden. Der Weg der südlichen Hofgruppe wird über den Platz hinaus in den Bereich des Lärmschutzwalles geführt, wodurch die Erschließung des Walles für Pflegemaßnahmen gewährleistet wird.

Die Häuser der nördlichen Baureihe werden über den vorhandenen Zeisigweg an das Straßennetz angebunden.

Die Erschließungsstraße ist als Anliegerstraße mit einem Querschnitt von 5,50 m Breite geplant. Der gewählte Straßenquerschnitt ermöglicht somit einen gewissen Gestaltungsspielraum bezüglich der Anordnung der Fahr-, Park- bzw. Gehbereiche und der damit erzielbaren Verkehrsberuhigung.

In der Mitte des Plangebietes verläuft ein 2,00 m breiter Fußweg. Er verknüpft den Grünbereich des Kinderspielplatzes mit den von Nord nach Süd verlaufenden Abschnitten der Erschließungsstraße und der Wiegenstraße. Neben der städtebaulich angestrebten intensiven Vernetzung des Gebietes, ermöglicht der Fußweg, die Obstbaumreihe als strukturierendes Element erfahrbar zu machen.

Ein weiterer Fußweg verknüpft das Baugebiet mit der nördlich gelegenen Bebauung des Zeisig- und des Drosselweges, wodurch auch eine gute Anbindung an den anschließenden Einkaufsmarkt gewährleistet wird.

7.2 Bebauung

Ziel für den III. Bauabschnitt der Hanauer Hohl ist es, eine im Vergleich mit den angrenzenden Wohngebieten dichte Bebauung zu schaffen.

Die geplanten Grundstücksgrößen liegen in der Regel zwischen 230 - 460 m².

Die Gebäude, entlang der von Ost nach West verlaufenden Straßen, sind in verschiedenen große Baugruppen gegliedert. Durch die Stellung der Kopfgebäude werden die Straßenabschnitte räumlich gegliedert. Die Endpunkte dieser Straßenzüge sind durch hofartig angeordnete Gebäudegruppen formuliert.

Im mittleren Abschnitt des Planungsgebietes, ist eine offene Einzelhausbebauung vorgesehen, wodurch der landschaftliche Charakter mit der vorhandenen Obstbaumreihe dieses Bereichs unterstützt wird.

Die nördliche Baureihe paßt sich in Grundstücks- und Gebäudegröße der vorhandenen Wohnbebauung im Zeisigweg an, um einen harmonischen Übergang der Baugebiete zu gewährleisten.

Bei den Gebäuden des gesamten Planungsgebietes handelt es sich in der Regel um 2geschossige Einfamilienhäuser, die je nach Verdichtungsbereich als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können.

Die notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen, wobei die Gärten und insbesondere die Vorgärten nur zu einem bestimmten Prozentsatz befestigt werden sollen.

7.3 Landschaft/Grünordnung

7.3.1 Erdarbeiten

Zum Schutz vor dem Lärm der Hanauer Straße wird das zu der Straße ebene Gelände im Südwesten mit Erdaushub aufgefüllt und westlich sowie südlich des Baugebietes ein begrünter Lärmschutzwall angelegt. Er soll zur Bebauungsseite hin geschwungen und mit unterschiedlichen Böschungsneigungen ausgebildet werden.

7.3.2 Grünflächen/Pflanzungen

7.3.2.1 Obstbaumreihe

Die Apfelbaumdoppelreihe soll als Element der Kulturlandschaft erhalten werden. Die Bäume sind qualifiziert zu pflegen, für bestehende und entstehende Lücken sind Ergänzungen vorgesehen.

Um die optische Vielfalt und die Nutzungsmöglichkeiten (Fruchtangebot) in der Siedlung zu erhöhen, sind Bäume mit verschiedenen Früchten, Sorten und unterschiedlichen Reifezeitpunkten in der Artenliste (s. textl. Festsetzungen) aufgenommen.

Ein durchgehender Weg macht die Obstbaumreihe als Ganzes erlebbar.

7.3.2.2 Straßenbäume

In der Bestandsbeschreibung wurde erwähnt, daß bei bereits bestehenden Bebauungen der Anhöhen in Ostheim die Durchgrünung fehlt. Deshalb sind für die zehn Straßenbäume der Siedlung (als alte Bäume) die Häuser überragenden Linden (bereits in Zufahrtsstraßen verwendet, guter Riesenbaum), oder wahlweise Eschen (lichtdurchlässiger als Linden) vorgeschlagen.

7.3.2.3 Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Die Grünflächen mit Spielplatz und den benachbarten Plätzen bilden den Siedlungsmittelpunkt, insbesondere für Kleinkinder mit ihren Eltern und ältere Menschen. Die Fläche wird durch die bestehenden und geplanten Obstbäume hinreichend grünordnerisch gestaltet. Auf weitere Baumpflanzungen sollte verzichtet werden.

7.3.2.4 Grünfläche, Zweckbestimmung Lärmschutzwall

Der 20 m breite Streifen im Westen wird größtenteils vom Lärmschutzwall eingenommen, sollte aber gleichzeitig vor allem in der Mitte als parkähnliche Anlage mit naturnaher Pflanzung angelegt werden. Soweit möglich, bleiben die bestehenden Gehölze an der steilen Böschung erhalten. Der große Kirschbaum und evtl. ein alter Birnbaum sollten erhalten werden.

Bei der Neupflanzung bilden die hohen Bäume eine Kulisse und der darunterliegende durchgehende Streifen von Sträuchern dient als zusätzliche Schutzpflanzung und landschaftliche Bereicherung. An der Verbindungsstelle zwischen Lärmschutzwall und Obstbaumreihe ist ein kleiner Platz vorgesehen.

Für den südlichen Lärmschutzwall ist ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Er wird mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

7.4 Gärten, Gartenfronten

Bei teilweise nur 10 m breiten Gartenfronten würde ein ständiger Wechsel in der Gestaltung sehr unruhig wirken. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erzielen, werden daher vertikal gegliederte Holzzäune (Staketen- oder Hanichelzäune) vorgeschlagen.

Im einzelnen geht es um ansprechendes Aussehen und besseres Erleben der Jahreszeiten, z. B. durch unterschiedliche Blühzeiten, Laubwechsel. Ein "Schwarzwaldeffekt" durch dominante Fichten und Tannen, soll ebenso wie eine Überfremdung durch Scheinzypressen mit landschaftsfremden Wuchsformen und landschaftsuntypischen Farben vermieden werden.

7.5 Hausbegrünung

Bei den relativ kleinen Gärten werden Fassadenbegrünungen zur Schaffung grüner Kulissen und zur Gliederung der Hausgruppen besonders empfohlen.

7.6 Wasser- und Abwasserentsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist laut Aussage der Kreiswerke gesichert, wenn die Gebäude mit Hausdruckerhöhungsanlagen ausgestattet werden und durch die Bereitstellung von Zisternen ausreichende Löschwassermengen vorhanden sind.

Die Kläranlage ist für 20 000 Einwohnergleichwerte ausgelegt und daher auch nach Realisierung des Baugebietes ausreichend dimensioniert.

Zur Verminderung von Abwässern wird eine Trennkanalisation für Regenwasser vorgeschlagen. Das Regenwasser soll weitgehend in Zisternen mit einem Einzelvolumen von ca. 50 l/m² versiegelter Fläche gesammelt bzw. auf den Grundstücken versickert werden.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Die im Planungsgebiet befindlichen Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Fußgängerbereiche und Fahrbahnen sollen niveaugleich ausgebildet werden.

Mit einer Straßenbreite von 5,50 m wird die Aufnahme von ruhendem Verkehr bei einseitiger Anordnung von Stellplätzen in Parallelaufstellung ermöglicht. An die Stichwege im Bereich des Spielplatzes sind kleinere Platzflächen angegliedert, die ebenfalls ruhenden Verkehr aufnehmen können.

Die Wegeverbindungen zwischen der im Plangebiet befindlichen Erschließungsstraße und der Wiegenstraße sowie dem Zeisigweg, werden als öffentliche Fußwege rechtlich gesichert.

8.2 Bebauung

Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung der angrenzenden Wohngebiete. Die in § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden aufgrund der engen Bebauungsstruktur nicht zugelassen.

Die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sind in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen und der erwünschten Baufenster auf 0,25 - 0,4 (GRZ) bzw. 0,5 - 0,8 (GFZ) vermindert.

Die zulässige Geschoßzahl ist als Höchstgrenze mit zwei Geschossen festgelegt.

Für das Plangebiet wurde generell eine offene, dem Charakter der benachbarten Baugebiete angepasste Bauweise ausgewiesen. Die Unterscheidung in Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen ermöglicht in den verschiedenen Bereichen die erwünschte unterschiedliche Verdichtung.

Zur einheitlichen Baugestaltung werden verschiedene Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen getroffen. Geregelt werden die Traufwandhöhe, die Drenpelhöhe und die Höhenlage des Erdgeschosses bzw. die sichtbare Sockelhöhe.

Die Baufenster werden aufgrund der erwünschten Gestaltung eng umgrenzt. Zu den öffentlichen Straßenräumen hin sind Baulinien festgelegt. Durch die Rücksprünge der Baulinien wird eine Gliederung der Fassaden erzielt. Im Bereich der Rücksprünge bietet sich besonders die Anordnung von Garagen oder Carports an.

Die Anordnung der Garagen ist von großer gestalterischer Bedeutung. Im Plangebiet werden deshalb nur in den überbaubaren Flächen bzw. in den besonders ausgewiesenen Flächen Garagen und Carports zugelassen.

Um eine harmonische Gestaltung des Neubaugebietes zu gewährleisten, werden Gestaltungskriterien in bezug auf Dächer, Fassaden und Freiflächen textlich im bauordnungsrechtlichen Teil festgesetzt.

8.3 Landschaft/Grünordnung

8.3.1 Erdarbeiten

Die Erdauffüllung im Südwesten und der zusätzliche Lärmschutzwall sind Bestandteil der "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).

8.3.2 Westliche Grünfläche

Die unter 8.3.1 genannte Fläche ist gleichzeitig umgrenzt als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern", gemäß Artenliste 10.1.3 in den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25, Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB).

Gleichzeitig ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgelegt. (Die bestehenden Böschungshölze sollen so weit wie möglich erhalten werden.)

8.3.3 Kirschbaum

Der bestehende große Kirschbaum am Westrand soll erhalten werden, die Erhaltung des alten Birnbaumes wird empfohlen.

8.3.4 Obstbaumreihe

Die Apfelhochstammreihen sind umgrenzt als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,..." (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB. Die Apfelbäume sollen erhalten und bestehende sowie neu entstehende Lücken gemäß Liste 10.1.2 in den textlichen Festsetzungen geschlossen werden. In der Mitte der Siedlung (Obstbaumreihen) ist eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt.

8.3.5 Straßenbäume

Die zu pflanzenden Straßenbäume werden als Hochstämme (einheitlich Eschen) vorgeschrieben (s. textliche Festsetzung 10.1.4).

8.3.6 Gärten und Gartenfronten

Als Gartenfronten werden neben den empfohlenen vertikal gegliederten Holzzäunen (s. Leitbild Kap. 7.3.2.5) auch lebende Hecken, Mauern aus Naturstein oder verputztem Material oder Mauerpfeiler zugelassen (s. textliche Festsetzungen 2.).

Für die Gärten werden Blütensträucher empfohlen, daneben landschaftstypische Gehölze, vor allem Sträucher, die auch für den Lärmschutzwall vorgesehen sind (s. Artenliste 9.1.1 und 9.1.3).

Fichten, Tannen und Scheinzypressen sind aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

8.3.7 Hausbegrünung

Für die Fassaden werden Begrünungen mit und ohne Rankgitter empfohlen, die als grüner Hintergrund in kleinen Gärten und zur Gliederung der Fassaden dienen sollen.

9. Planstatistik

Nettobauand:	2,26 ha
Öffentliche Fläche:	0,93 ha

Mischverkehrsfläche:	0,29 ha
Fußweg:	0,04 ha
Spielfplatz:	0,06 ha
Lärmschutzwall:	0,54 ha

Bruttobauand:	3,19 ha
---------------	---------

Wohngebäude:	64
Wohneinheiten:	ca. 80 - 120
Grundstücksgrößen:	φ 350 m ²
Bebaute Fläche:	ca. 7 500 m ²
Geschätzte Einwohnerzahl:	ca. 330

$$= (22\ 600 \times 2 \times 0,3) - 15 \%$$

10. Ausgleich

Für den Ausgleich von Eingriffen in ganz Nidderau sind in einem Gesamtplan Ausgleichsflächen vorgesehen, so auch für den Bebauungsplan "Hanauer Hohl". Die Bewertung dieser Flächen wird z.Z. noch mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Einen weiteren Ausgleich bilden darüberhinaus die Bepflanzung des Schutzstreifens im Westen, die großen Straßenbäume und die Ergänzungen der Obstbaumreihen im Baugebiet selber.

Als Ergänzung zur Begründung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Planung der Ausgleichsmaßnahmen im Anhang beigefügt.

11. Kosten

In der folgenden Kostenschätzung sind die im Baugebiet anfallenden Kosten für Straßenfläche, Straßenbeleuchtung, Lärmschutzwall, Begrünungsmaßnahmen sowie für den Spielplatz enthalten.

Die Kosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen von Wasser, Strom und Gas können im jetzigen Planungsstand aufgrund der ungeklärten Leitungsführung und -dimensionierung nicht aufgeführt werden.

Maßnahme	Menge	DM/Einheit	Summe DM (netto)
1. Mischverkehrsflächen (Geh- und Fahrbereiche mit Betonstein gepflastert)	2 900 m ²	165/m ²	479 000,00
2. Fußwege (wasser-gebundene Decke)	400 m ²	60/m ²	24 000,00
3. Straßenbeleuchtung	12 Stk.	3 000/Stk.	36 000,00
4. Lärmschutzwall (Aufschüttung bis 4 m)	8 000 m ³	18/m ³	144 000,00
(Oberboden ca. 20 cm)	700 m ³	40/m ³	27 000,00
(Begrünung mit Bäumen und Sträuchern)	3 400 m ²	20/m ²	68 000,00
5. Straßenbäume (einschl. Baumschutz)	11 Stk.	1 000/Stk.	11 000,00
6. Spielplatz (Begrünung, Spielgeräte, Möblierung)	1 Stk.	pauschal	100 000,00
Gesamtsumme DM (netto)			909 000,00