

BEBAUUNGSPLAN 17.1 (Bebauungsplanänderung)

'Zwischen Lortzingstraße und Klausenweg'

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, weil die ehemalige Gärtnerei Tilgner schon seit Jahren ihren Betrieb eingestellt hat und die Wiederinbetriebnahme des Gartenbaubetriebes nicht mehr möglich ist. Die Betriebsfläche ist für heutige Gesichtspunkte zu klein, die Anlagen sind veraltet und unwirtschaftlich. Versuche des Eigentümers, die Fläche wieder gärtnerisch nutzbar zu machen, sind erfolglos geblieben. Für die Nutzung der Flächen kann deshalb nur eine Wohnbebauung in Frage kommen. Dies entspricht auch der Struktur dieses Gebietes und der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Hanau. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung von etwa 7 freistehenden Familienwohnheimen in einem Reinen Wohngebiet.

2. Entwurf

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde als Reines Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Sie steht hiermit im Einklang mit den unmittelbar angrenzenden Gebieten.

Soweit andere Arten der Nutzung angrenzen, wie z. B. Dauerkleingärten, WA und Flächen für den Gemeinbedarf, ist dies entsprechend der Abstufung zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gemäß § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Einstellplätze und Garagen

Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Hanau vom 30. 4. 78 herzustellenden Einstellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Garagen müssen mind. 5,00 m Abstand zur Straße einhalten, damit das einfahrende Fahrzeug nicht auf der Straße geparkt werden muß. Diese Fläche dient auch der Parkierung von eventuellen Zweitwagen und Besuchern. Parkplätze sind außerhalb des Plangebietes, z. B. am Schulsportgelände, vorhanden.

2.4 Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine Stichstraße, die von der Lortzingstraße über das Schulsportgelände bis ins Zentrum des Baugebietes geführt wird, erschlossen und endet dort in einem Wendehammer mit ca. 14 m Innendurchmesser. Bei der Bemessung der Straßenquerschnitte wurde dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen - es kann sich nur um den Anwohner-, Andienungs- und Besucherverkehr handeln - Rechnung getragen.

Der geplante Straßenausbau erfolgt demgemäß ohne Bordsteine mit einer Mindestbreite von 4,50 m in den geraden Abschnitten und 5,50 m in den Kurvenbereichen. Hiermit wird auch dort ein Begegnungsverkehr möglich.

Der Wendehammer ermöglicht es auch großen Fahrzeugen, wie Müllwagen und Heizöltankwagen, ohne Schwierigkeiten zu wenden.

3. Bodenordnungsmaßnahmen

Die neu zu bildenden Baugrundstücke und sonstigen Flächen werden durch Katasterfortführungsmessungen gebildet. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

4. Kosten

Zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen :

a) Straßenbaukosten	DM 70.000,—
b) Straßenbeleuchtungsanlagen	DM 46.000,—
c) Kanalbaukosten	DM 100.000,—
	<u>DM 216.000,—</u>