

Betr.: Bauleitplanung der Stadt Dreieichenhain  
hier: Bebauungsplan Nr. 16 "Die Neuen Äcker"  
für das Gebiet zwischen Heckenweg, Eisenbahn  
und Wiesenstraße

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen Heckenweg, Eisenbahn, Wiesenstraße und Weimarstraße. Das Gebiet bildet die räumliche Verbindung zwischen Ortskern und Industriegebiet und hat eine Fläche von 3,5 ha.

### 2. Grundlage

Um die seit Jahren landwirtschaftlich nicht mehr bestellte Fläche einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und eine geordnete Bebauung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Bestimmungen der §§ 8 - 12 BBauG vom 23. Juni 1960.

### 3. Bebauung

Durch die vorliegende städtebauliche Planung soll das Gebiet eine möglichst intensive Ausnutzung für Wohnzwecke erhalten. Einfamilien-Reihenhäuser (1-2 Geschosse) und Zweifamilienhäuser (2 Geschosse), sowie ein kleines Ladenzentrum sollen eine differenzierte Bebauung bilden. Dieses kleine Ladenzentrum kann nicht nur den späteren Bewohnern, sondern auch den jetzigen Bewohnern des nordwestlichen Stadtbereiches zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Zur Erlangung einer guten Bodenausnutzung ist überwiegend geschlossene Bauweise vorgesehen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bewegen sich an der oberen Grenze der Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung in ihrer Fassung vom 26.11.1968. Garagen und PKW-Stellplätze sind gemäß den textlichen Festsetzungen nachzuweisen.

### 4. Bodenordnung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft "Dreieich" eGmbH., Sprendlingen, hat als Bauträger bereits 95% der erforderlichen Fläche von den Privateigentümern erworben, so daß sich ein Umlegungsverfahren erübrigt.

## 5. Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird im Nordwesten über den Heckenweg und im Süden über Dornbusch und Wiesenstraße verkehrsmäßig erschlossen. Eine Anliegerstraße parallel zum Heckenweg ermöglicht einen reibungslosen Anschluß an diese verkehrsreiche Querverbindung zwischen Frankfurter Straße und Trift. Die Gemeinschafts- und Einzelgaragen sind im Randbereich angeordnet, so daß der Innenbereich dem Fußgänger vorbehalten bleiben kann. Die Wege des Innenbereiches werden so ausgebaut, daß sie von Kranken-, Feuerwehr-, Möbel- und Müllfahrzeugen befahren werden können.

## 6. Versorgung, Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch die Gruppenwasserwerke des Landkreises Offenbach sichergestellt. Die Main-Gaswerke AG Frankfurt am Main haben die Versorgung mit Gas für Einzelheizungen zugesagt.

Alle Gebäude werden zur Versorgung mit elektrischem Strom an das Netz der Stadtwerke Offenbach angeschlossen. Die Zuleitungen werden als Erdkabel ausgeführt. Für das gesamte Gebiet wird eine Trafostation erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine ordnungsgemäße öffentliche Kanalisation im Mischsystem. Diese wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen und dem Gruppensammler des Abwasserverbandes Hengstbachtal zugeleitet.

## 7. Durchführung

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes, einschließlich der besonderen Festsetzungen in Textform, sind für die Verwirklichung des Bebauungsplanes maßgebend.

## 8. Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende Erschließungskosten:

a) Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege	DM	545.000,--
b) Öffentliche Kanalisation	DM	1.182.000,--
c) Öffentliche Wasserversorgung	DM	230.000,--
d) Öffentliche Gasversorgung	DM	161.000,--
e) Straßenbeleuchtung	DM	40.000,--

Diese Kosten übernimmt im wesentlichen der Bauträger. Eine eventuelle städtische Kostenbeteiligung wird durch den Anbau- und Erschließungsvertrag geregelt.