



In Durchschrift

dem  
Kreisausschuß  
des Wetteraukreises

6360 Friedberg

Wetteraukreis	
11. JAN. 83	00026

17. 1. 1983

14/1

g/H

J. Kh.

B/6/11

mit der Bitte um Kenntnisnahme übersandt.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes nebst Begründung  
und Unterlagen sind für Ihre Akte beigefügt.

Anlagen: Akten  
Plan

Im Auftrage

*Rohmann*

( Rohrmann )

Anlagen: Akten  
Plan

Im Auftrage  
Gen. Rohrmann

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Das Eichelstück" der Gemeinde FLORSTADT,  
Ortsteil Nieder-Florstadt/Wetteraukreis, gemäß § 2 Abs. 5 und 6  
sowie § 9 Abs. 6

---

### 1. Anlaß

- 1.1 Zur Aufstellung führten folgende Gründe:
- a) Bauvoranfragen für das betreffende Gebiet;
  - b) Verhinderung von Landschaftsschäden wesentlicher Art  
(Zersiedelung, Bauen im Außenbereich)
  - c) Abrundung des Ortsgebietes
- 1.2 Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Florstadt entwickelt.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das ca. 3,2 ha große Gebiet liegt an der östlichen Peripherie des Dorfgebietes von Nieder-Florstadt. Das Gebiet hat ein Gefälle von ca. 5 - 8% von Osten nach Westen. Im Osten wird das Gebiet von einer forstwirtschaftlichen Fläche eingegrenzt.

### 3. Planungsmaßnahmen

#### 3.1 Erschließung

Das gesamte Gebiet wird mit einer 10 m breiten Sammelstraße erschlossen.

Diese 10 m breite Straße erhält, wie im Bebauungsplan dargestellt, einen alleinartigen Ausbau. Diese Straße wird somit der sakralen Beziehung zwischen der im Westen vorhandenen Kirche und dem im Osten des Geltungsbereiches liegenden neuen Waldfriedhofes Rechnung tragen.

In der Mitte des Gebietes kreuzt eine 7,5 m breite Wohnstraße, die nach Ausbau des II. Bauabschnittes eine fast direkte Anbindung an die B 275 erhält. Diese Wohnstraße mündet in der Mitte des Baugebietes auf einen zu umfahrenden Platz, der wiederum eine Art "Angerbildung" darstellt. Diese kleine Parkanlage mit ca. 20 PKW-Parkplätzen stellt ein Kommunikationszentrum für die Anwohner und für die das Gebiet durchlaufenden Fußgänger dar. Auch die besonders gute fußläufige Verbindung zwischen dem vorhandenen Baugebiet "Am Kamerun", dem hier neu ausgewiesenen Gebiet, dem Waldfriedhof und des bereits vorhandenen Schulkomplexes, muß hier herausgestellt werden.

Diese Fußwegeverbindung beginnt "Am Kamerun" mit einem Kinderspielplatz und einer kleinen Parkanlage.

Eine Pflanzung am Spielplatz als Schutzpflanzung gegen das Mischgebiet, auf dem Anger als Rahmenpflanzung sowie eine Gestaltungspflanzung in den Vorgärten entlang der Allee, rundet die gute Wohnqualität in diesem Gebiet ab.

Aus städtebaulichen Gründen wurde im Bereich nördlich des Kirchweges auf eine Ortsrandbepflanzung bisher verzichtet. Diese Ortsrandgestaltung wird im Bebauungsplan für den "II. Bauabschnitt", der die Lücke zwischen der jetzt ausgewiesenen Bebauung und dem bestehenden Schulzentrum schließt, gelöst.

3.2 Bauliche Nutzung

Es ist die Errichtung von 29 maximal zweigeschossigen Wohnhäusern vorgesehen. Geht man davon aus, daß ca. 40% der Häuser zwei Wohneinheiten haben werden, so entstehen ca. 41 Wohneinheiten (1 WE = 2,5 Personen). Demnach wird dieses Gebiet ca. 102 Personen aufnehmen können.

3.3 Flächenbilanz

Gesamtfläche:		3.200 ha
Straßenfläche:	0,4600 ha )	
Öffentliches Grün:	0,1250 ha )	ca. 18%
	=	- 0,5850 ha
Bebaubare Grundstücksfläche :	GRZ 0,4 x	2,6150 ha = 1,0460 ha
Bebaubare -"- MI-GEBIET :	GRZ 0,5 x	0,0975 ha = 0,0487 ha

4. Planverwirklichung

4.1 Als bodenordnende Maßnahme ist eine Baulandumlegung erforderlich.

5. Kostenschätzung

Be- und Entwässerung	3,2 ha x 90.000, -- DM	= DM 288.000, --
Straßenbau	3,2 ha x 85.000, -- DM	= DM 272.000, --
Stromversorgung	3,2 ha x 5.000, -- DM	= DM 16.000, --
		<u>DM 576.000, --</u>

6. Sonstiges

Der Solarerlaß zum Betreiben von Solaranlagen findet hier Anwendung.

Frankfurt, den 15.12.1980 + 8/82  
BG2 Py/Le 25.5.81

**HLG** Hessische  
Landgesellschaft mbH  
Zweig Niederostung 6 Frankfurt  
Karlstr. 16/17 Telefon 123456

