

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für das Baugebiet "Verlängerte Wehrstraße" in der Stadt Nidderau Stadtteil Eichen, Main-Kinzig-Kreis

### 1. Veranlassung

Der ständig zunehmende Druck durch die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken von Überwiegend jungen Familien aus dem Stadtteil Eichen hat die Stadt Nidderau veranlaßt, das Verfahren zur Erschließung von Wohnbauflächen einzuleiten.

Baureife Flächen sind in dem rd. 1770 Einwohner zählenden Stadtteil derzeit nicht vorhanden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 28.10.88 beschlossen, am Westrand der Ortslage Eichen ein Baugebiet auszuweisen und hierfür einen Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung aufzustellen.

Der Plan trägt die Bezeichnung "Verlängerte Wehrstraße".

### 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.).

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. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im vorliegenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil einer ausgewiesenen ca. 3,3 ha großen Wohnbaufläche.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

#### 4. Lage und Größe des Plangebietes

Das 1,7 ha große Plangebiet grenzt im Osten an die bebaute Ortslage, im Norden an die Bundesstraße B 521 und im Süden und Westen an die Feldflur. Im Westen schließen sich die weiteren im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen als Bauartebiet an.

#### 5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planes umfaßt in Flur 16 der Gemarkung Eichen die Flurstücke 1,2,3 sowie teilweise das Flurstück 8 (öffentliche Wegfläche) und das Flurstück 9 teilweise. Darüberhinaus die für die Errichtung der Lärmschutzwand erforderliche Fläche in der B 521 entlang des südlichen Seitenstreifens.

#### 6. Topographische Verhältnisse

Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches von 129,00 m ü.NN im Norden auf 119,00 m ü.NN im Süden. Das entspricht einer mittleren Geländeneigung von 5 %.

#### 7. Bestand im Planungsbereich

Der im Norden des Gebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb "Burghof" ist stillgelegt. Die Betriebsflächen sollen in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Das im Westen des Flurstückes 1 vorhandene Wohngebäude dieses ehem. Betriebes bleibt erhalten.

Zwischen Flurstück 3 und 8 verläuft in Verlängerung der Wehrstraße ein Wirtschaftsweg. Er dient der Bewirtschaftung der Feldflur westlich des Plangebietes. Unmittelbar vor der Ostgrenze des Baugebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 20 KV-Freileitung der EAM. Mit Errichtung der an der Wehrstraße ausgewiesenen Trafostation kann diese Leitung entfallen und wird abgebaut.

Die Flurstücke 2 und 3 bestehen aus Wiesenflächen mit Ausnahme eines schmalen Ackerstreifens im Westen. Das Flurstück 9 ist Ackerfläche. Mit Ausnahme des eingegrüntes Wohnhauses in Flurstück 1 ist kein Aufwuchs vorhanden.

#### 8. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

##### 8.1 Erschließung

##### 8.1.1 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Wehrstraße erschlossen. Dabei wird im Bereich des Baugebietes eine Verschwenkung der 6,00 m breiten Fahrbahn nach Süden vorgenommen. Zusammen mit der

Anordnung von Parkplätzen und Baumpflanzungen soll hierdurch im Hinblick auf künftige Erweiterungen im Westen der optische Durchblick unterbrochen und der Kraftfahrer zum Langsamfahren veranlaßt werden.

An der Westgrenze des Baugebietes schließt der vorhandene Wirtschaftsweg an diese HAUPTerschließungsstraße an.

Der Planbereich nördlich der Wehrstraße wird durch eine ringförmige, 5,50 m breite Anliegerstraße erschlossen, die als Mischfläche ausgebildet wird. Im Bereich der Verschwenkung in der Wehrstraße werden sechs PKW-Stellplätze angeordnet.

#### 8.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die Kreiswerke Hanau.

#### 8.1.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die EAM in Hanau. An der Wehrstraße wird an der Westgrenze des Flurstückes 8 der Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

#### 8.1.4 Entwässerung

Nach dem vorliegenden baureifen Gesamtentwurf von 1986 für den Stadtteil Eichen erfolgt die Entwässerung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen über einen geplanten, nach Süden führenden Kanal zum vorhandenen Hauptsammler.

Die Entwässerungsanlage für das Baugebiet ist baureif zu planen und die Genehmigung nach § 50 HeWG einzuholen.

### 8.2 Bebauung

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist die Entwicklung einer kompakten und geordneten Struktur, wobei die eingeschossige Bebauung mit Vorgabe der Frischrichtung der ansteigenden Hanglage Rechnung tragen soll. Innerhalb des Straßenringes sind Doppelhäuser und im übrigen Bereich Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

### 8.3 Landschaft/Grünordnung

Der Planungsbereich grenzt im Süden an Ackerflächen die im Abstand von ca. 120 m in das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" übergehen. Westlich im anschließenden Bauartgebiet nach FNP befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Aufwuchs ist in diesen Nutzflächen nicht vorhanden.



An der Südgrenze, des Planbereiches die den entgültigen Abschluß zur freien Landschaft darstellt ist ein 5 m breiter Streifen mit Pflanzgebot ausgewiesen. Desgleichen ein 3 m breiter Streifen an der Westgrenze als vorläufiger Abschluß der Ortslage.

Die Bepflanzung dieser Gehölzstreifen und der nicht überbauten Flächen ist in den Textfestsetzungen des Planes geregelt.

Desweiteren ist zur Begrünung der Straßen vorgesehen, daß unmittelbar an den Straßengrenzen auf den Grundstücken, wie im Plan dargestellt, Baumpflanzungen der Art acer campestre (Feldahorn) vorgenommen werden.

Die Pflanzung dieser Bäume erfolgt durch die Stadt Nidderau.

#### 8.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wegen den von der B 521 ausgehenden Emissionen wurde von der Stadt Nidderau eine schalltechnische Untersuchung veranlaßt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt vor.

Danach ist am Südrand der B 521 die Errichtung einer 3,50 m hohen und 224 langen Schallschutzwand erforderlich. Die Schutzwand reicht rd. 119 m über die Westgrenze des Baugebietes hinaus. Im Osten schließt sie an die hier bereits vorhandene Schutzwand an.

Weitere an den Gebäuden zu treffende Schallschutzmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen des Planes geregelt.

#### 9. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme des Flurstückes 1 und des Flächenbedarfes für die Schallschutzwand in der B 521 befindet sich das Gelände im Besitz der Stadt Nidderau, von der die Bildung der neuen Grundstücke veranlaßt wird.

#### 10. Bevölkerung

Der Stadtteil Eichen ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt rd. 1770. Das geplante Baugebiet ist für rd. 100 Einwohner vorgesehen, wobei es sich überwiegend um bereits in Eichen ansässige Bürger handeln wird.

#### 11. Planflächen

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Netto-Bauland       | 1,45 ha |
| öffentliche Flächen | 0,27 ha |
|                     | -----   |
| Brutto-Bauland      | 1,72 ha |
|                     | =====   |

12. Überschlägig ermittelte Kosten

|   |    |              |
|---|----|--------------|
| Planungs- und Vermessungskosten           | DM | 20.000,00    |
| Kanalbau, einschl. Planung und Bauleitung |    |              |
| Anschlusammler                           | DM | 320.000,00   |
| Kanal Baugebiet                           | DM | 250.000,00   |
| <br>Straßenbau, einschl. Pl. u. Bltg      | DM | 327.000,00   |
| Lärmschutzwand                            | DM | 250.000,00   |
| Beleuchtung                               | DM | 15.000,00    |
| Begrünung                                 | DM | 10.000,00    |
|   |    | -----        |
|   | DM | 1.172,000,00 |
|   |    | =====        |

Aufgestellt:  
Tiefbautechn. Ing.-Büro  
W. Schomburg - Ho/jw  
Bruchköbel, 09.07.91

