

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
ALLEE MITTE 1. BA der Stadt Nidderau

Stand 28.10.1983

VORBEMERKUNG

1. Für das Planungsgebiet "Allee Mitte" zwischen den Stadtteilen Heldenbergen und Windecken wurde 1981 eine Gesamtkonzeption entwickelt, die in 3 Bauabschnitten realisiert werden soll.

Aus Gründen einer sinnvollen städtebaulichen Anbindung der Bauflächen an bereits vorhandene Siedlungsgebiete und einer wirtschaftlichen Erschließung, grenzt der 1. Bauabschnitt an dem vorhandenen Baugebiet "Allee Nord" an. Für diesen 1. Bauabschnitt wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes:

- a) Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen der Stadt Nidderau in den nächsten Jahren erfolgen.
- b) Das Gebiet ist als Wohngebiet für eine großzügige 1 - 2-geschossige Bebauung festzusetzen. Eine Teilfläche an der Konrad-Adenauer-Allee ist als Mischgebiet auszuweisen. Hier soll eine 3-geschossige Bebauung ermöglicht werden.
- c) Die Bebauung hat sich bestmöglichst an die umgebende Landschaft und an die vorhandene Ortslage anzupassen.
- d) Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Allee.
- e) Auf die erschließungstechnischen Möglichkeiten, vor allem in bezug auf die Entwässerung, ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- f) Die städtebauliche Anbindung an die vorhandenen Baugebiete ist sicherzustellen, ohne zusätzliche Belastung dieser Gebiete.

3. Nutzung des Planungsgebietes.

Zur Zeit wird das gesamte Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Aus diesem Flächennutzungsplan wurde der Bebauungsplan entwickelt.

4. Grundsätzliche Planungsvorstellungen:

In den folgenden Skizzen sind die grundsätzlichen Überlegungen, die zur Gesamtkonzeption für den 1.- 3. Bauabschnitt führten, dargestellt. Sie dienen als Leitfaden für die Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. BA.

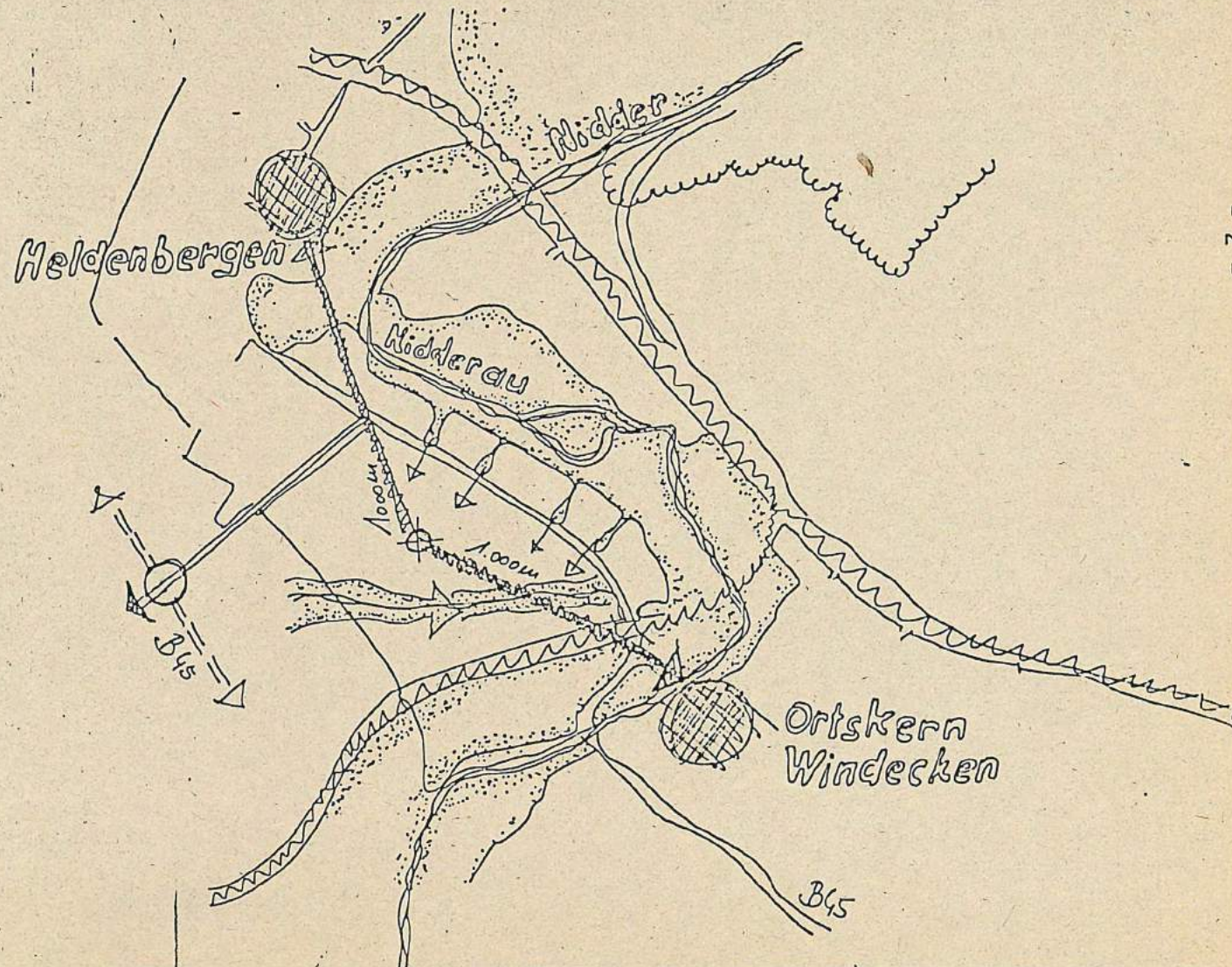
DER GRÜNBEREICH ENTLANG DER NIDDER HAT DER STADT
IHREN NAMEN GEGEBEN; ER IST EIN STADTBILDPRÄGEN-
DER BEREICH UND MUß VOR JEDLICHER "VERBAUUNG"
GESCHÜTZT WERDEN.

DAS PLANUNGSGEBIET MUß MIT DIESEM GRÜNBEREICH VER-
BUNDEN WERDEN, Z.B. DURCH FUß- U. RADWEGE.

DER LANDWEHRGRABEN IST DIE GEMARKUNGSGRENZE
ZWISCHEN WINDECKEN UND HELDENBERGEN. DIESE GRENZ-
LINIE MUß ERKENNBAR BLEIBEN.

VON DER MITTE DES PLANUNGSGEBIETES BETRÄGT DIE
ENTFERNUNG ZU DEN ALTEN ORTSKERNEN CA.
DAS IST SEHR WEIT! DAS GEBIET MUß DESHALB ALS
EINE EIGENSTÄNDIGE EINHEIT GEPLANT WERDEN.

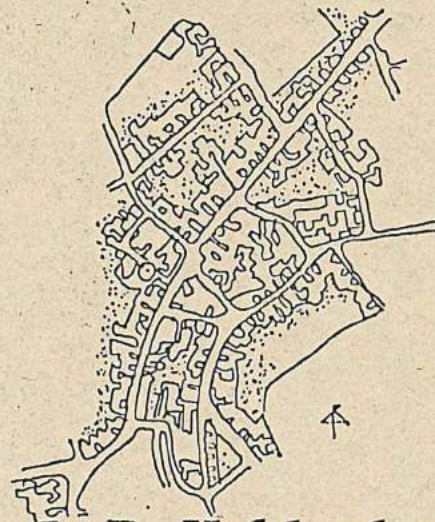
Nidderau – die „Au“ an der Nidder



DIE STADT NIDDERAU BESTEHT AUS FÜNF STADTTEILEN. JEDER DAVON HAT SEINE EIGENE GESTALT UND GESCHICHTE.
DAS GEPLANTE NEUBAUGEBIET (1.-3. BA.), CA: 50 HA, HAT UMGEFÄHR DIE GRÖÖE EINES STADTTEILES, SEINE GESTALT MUÖ DIESHALB DIE GLEICHE VIELFALT BESITZEN, WIE SIE IN DEN ALTEN ORTSCHAFTEN VORHANDEN IST.

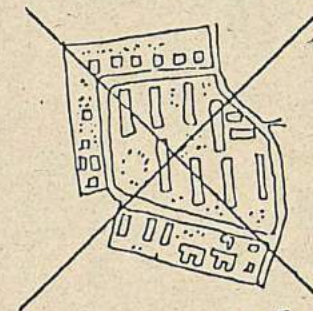
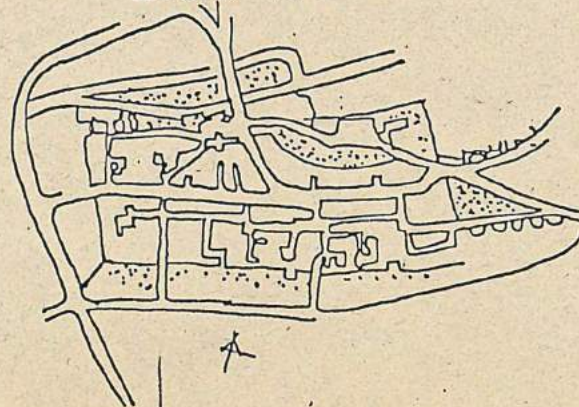
Die Gestalt der Stadt

z.B. Ostheim



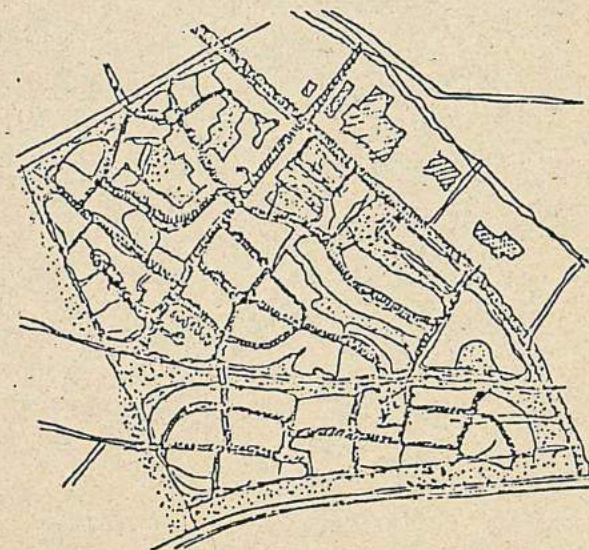
z.B. Heldenbergen

z.B. Windecken



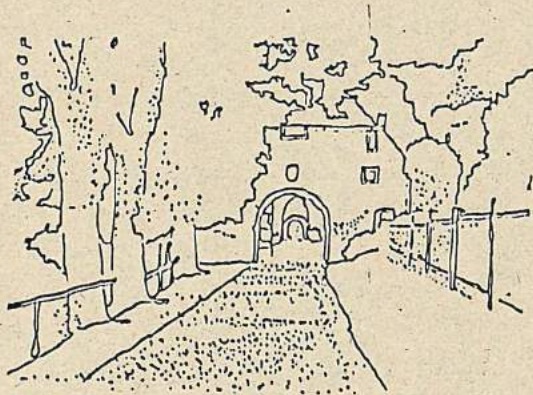
nicht so

sondern so!



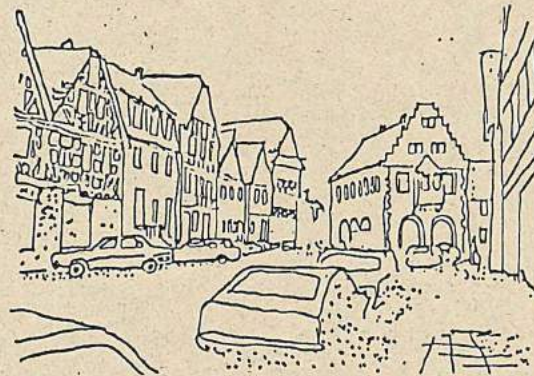
DIE BEBAUUNG DER ALTEN STADTEILE HAT IHREN URSPRUNG IN DER LANDSCHAFT. DIE BÄUKÖRPER ORDNETN SICH DER STÄDTEBAULICHEN GESAMTSTRUKTUR UNTER. NACH IHRER LAGE IM BEBAUTEN BEREICH UND NACH IHRER FUNKTION (EINKAUFEN, ARBEITEN, WOHNEN) BE-
SITZEN SIE EINE CHARAKTERISTISCHE FORM.

Die Bebauung der Stadt



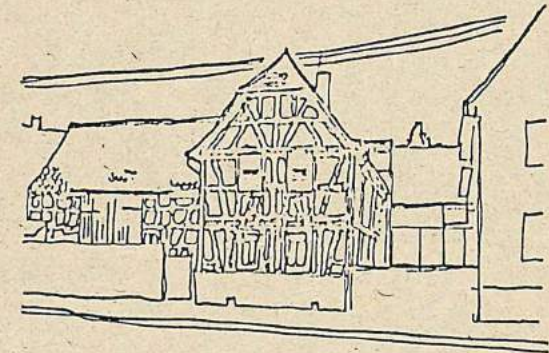
Das Tor

WEHRHAFT NACH AUSEN
FREUNDLICH NACH INNEN



Der Platz

REPRÄSENTATIV, EINMALIG

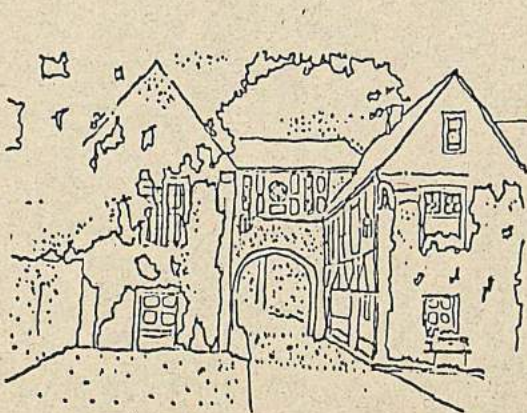


Das Haus

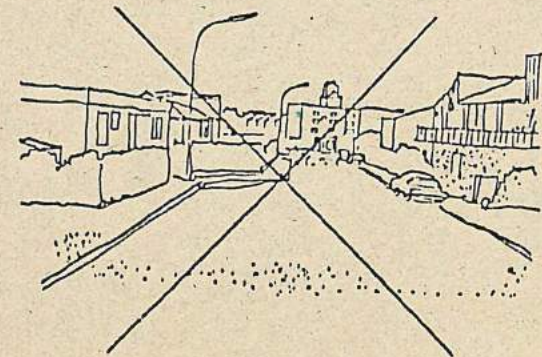
LANDSCHAFTSTYPISCH ZWECKMÄSSIG

Die Strasse

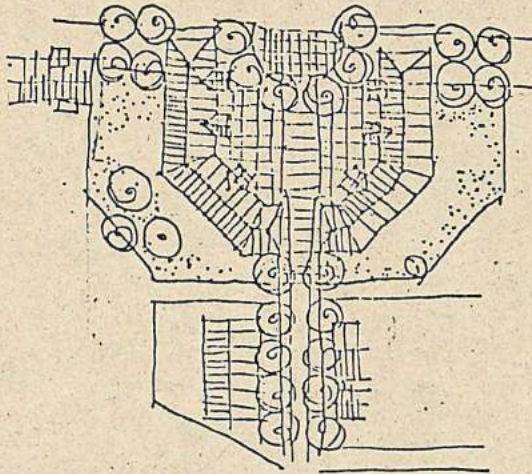
GEORDNET, VIELFÄLTIG



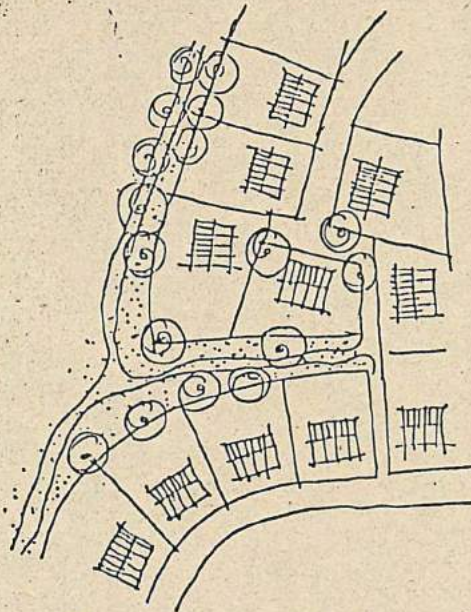
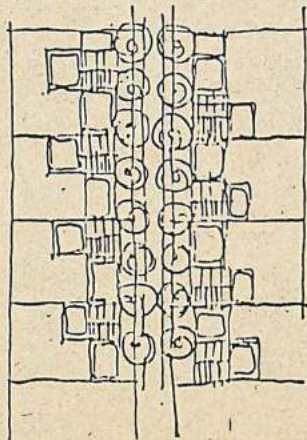
DAS TOR, DER PLATZ, DIE STRASSE, DAS HAUS
Heute!



DAS PLANGEBIET SOLL EINE EINDEUTIGE BEGRENZUNG ERHALTEN, DIE DURCH "TORE" UNTERBROCHEN WERDEN SOLL.

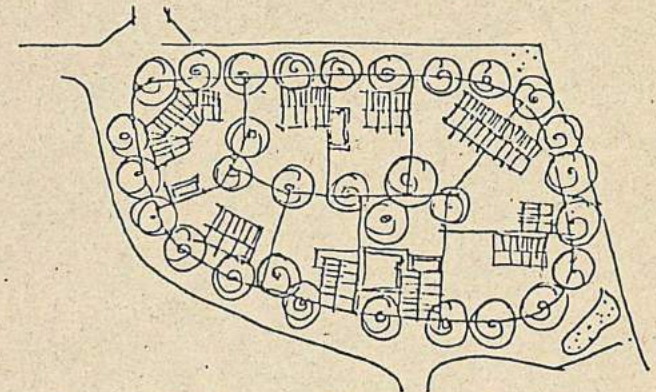


DAS BAUGEBIET HEIßT ALLEE-MITTE, STADTBILDPRÄGEND SOLLEN DESHALB MEHRERE ALLEEN SEIN, AN IHNEN SOLLEN REPRÄSENTATIVE BAUKÖRPER ENTSTEHEN.



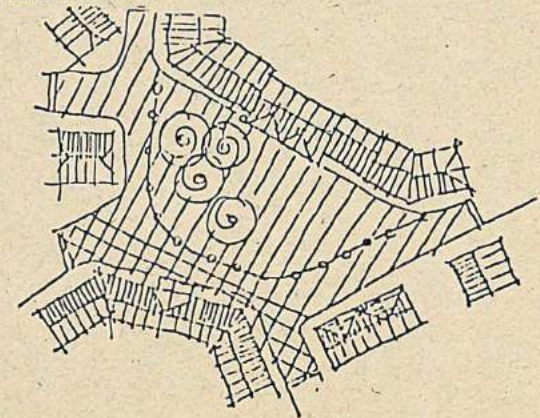
ZWISCHEN STADT UND LANDSCHAFT SOLL EINE STARKE TRENNUNG ERFOLGEN. ES SOLL DADURCH EIN EINDEUTIGES INNEN UND AUßEN ENTSTEHEN.

„Allee Mitte“ - Gestaltung



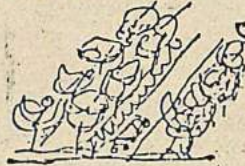
DER HÖCHSTE PUNKT DES STADTTEILES SOLL EINE DICHT BEPFLANZUNG ERHALTEN UND DAMIT WEIT SICHTBAR MARKIERT WERDEN.

EIN PLATZBEREICH SOLL DIE FUNKTION EINES MITTELPUNKTES ÜBERNEHMEN. DIE BEBAUUNG SOLL HIER STÄDTISCHER WIRKEN.

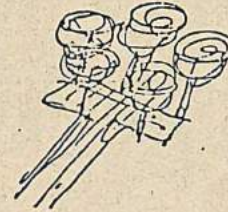


Grün- und Freiflächengestaltung

AN DER STADTEILVERBINDUNGSSTRAßE BAUMREIHEN
ALS ALLEE, AN DER NORDSEITE DER BEBAUUNG ALS
DOPPELREIHE



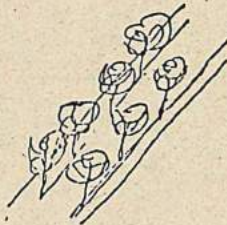
AN DEN WENDEHÄUTERN BAUMPFLANZUNGEN ZUR RAUM-
BILDUNG



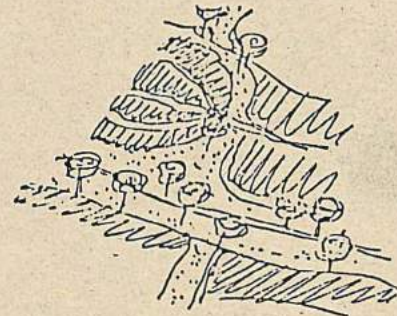
PLATZBILDUNGEN AN KNOTENPUNKTEN VON VERKEHRS-
FLÄCHEN SOLLEN DURCH BESONDERE PFLASTERUNG UND
DURCH BAUMPFLANZUNGEN BETONT WERDEN.



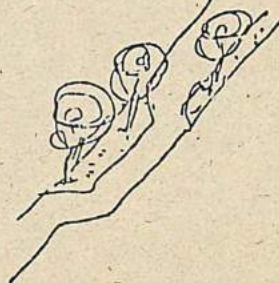
AN DEN SAMMELSTRASSEN BAUMREIHE ALS ALLEE



ÖFFENTLICHE GRÜNRÄUME ZUR GLIEDERUNG DES BAU-
GEBIETES
- ALS ZENTRALE GRÜNFLÄCHE IM BEREICH DES
LANDWEHRGRABENS
- ALS GRÜNBEKEICH ZWISCHEN DEN BAUGEBIETSTEILEN



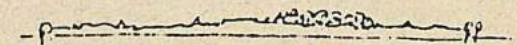
IN DEN WOHNSTRASSEN EINZELNE BÄUME ALS GE-
STALTUNGSELEMENT ODER ALS VERKEHRSBREMSE



DIE AUSBILDUNG DES ÜBERGANGES VON BEBAUUNG ZU
LANDSCHAFT SOLL DURCH EINEN ÖFFENTLICHEN GRÜN-
STREIFEN ERFOLGEN



ALS FERNWIRKSAMES ZEICHEN SOLL DER NEUE STADTEIL
AUF DEN HÖCHSTEN PUNKT EINE STARKE BEPFLANZUNG
ERHALTEN.



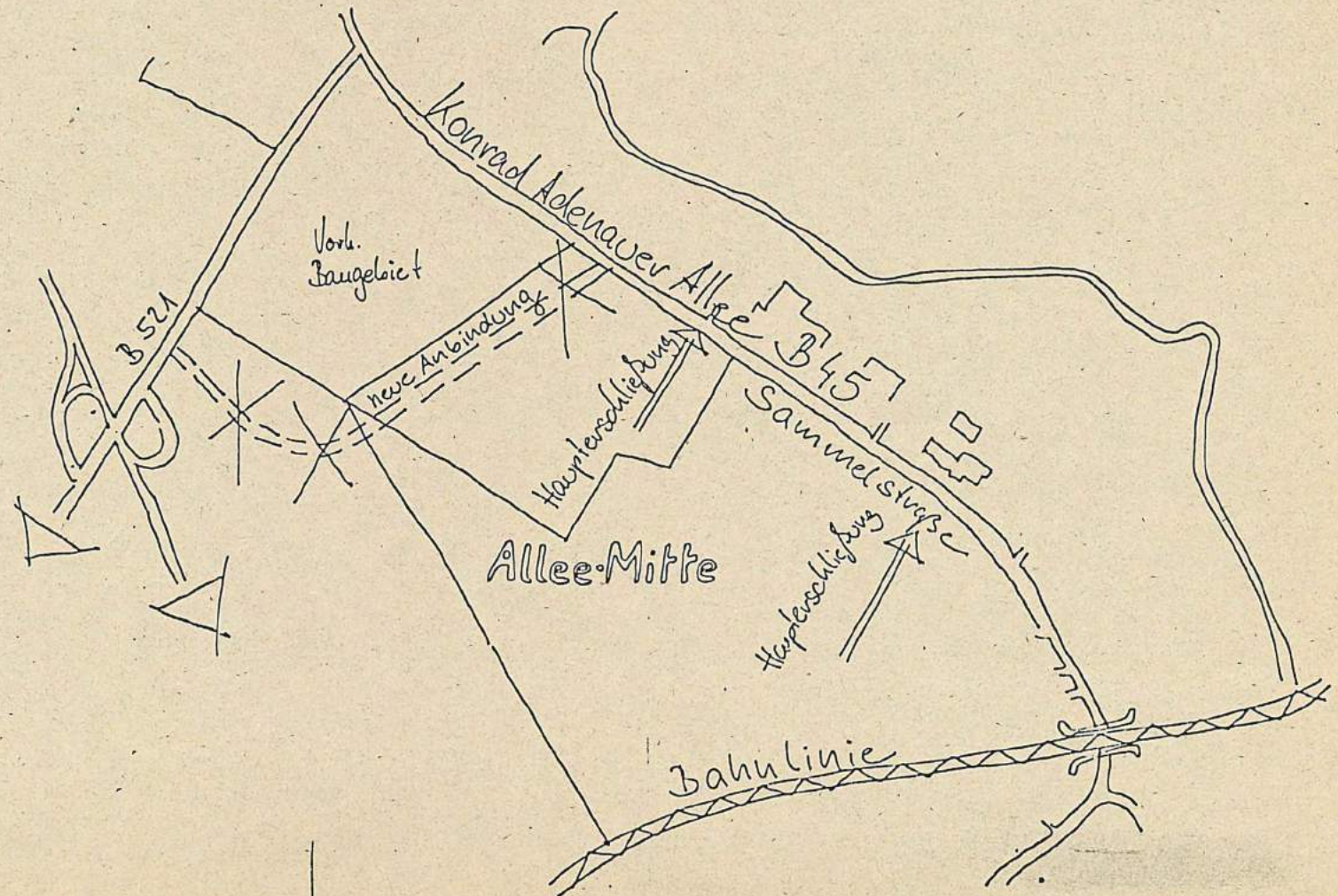
DURCH DEN BAU DER UMGEHUNGSSTRAßE WIRD DIE KONRAD-ADENAUER-ALLEE ZUR STADTTEILVERBINDUNGSSTRAßE UND KANN IN IHRER GESTALT VERBESSERT WERDEN.

ALS ZUBRINGER ZUR NEUEN UMGEHUNGSSTRAßE SOLLTE DIE ALTE B 521 GENUTZT WERDEN.

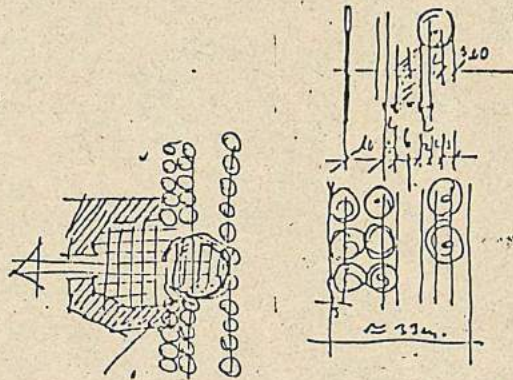
SIE IST ÜBERWIEGEND ANBAUFREI UND BESITZT VERKEHRSTECHNISCHE KEINE PROBLEME.

EINE NEUE ANBINDUNG DURCH DAS BAUGEBIET "ALLEE-MITTE" IST NICHT NOTWENDIG UND NACH WIRTSCHAFTLICHEN UND FUNKTIONALEN GESICHTSPUNKTEN NICHT VERTRETBAR.

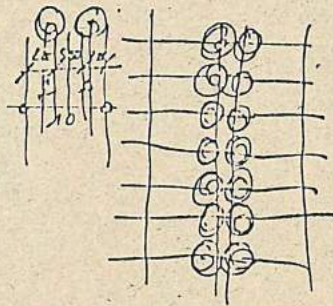
Keine unnötigen Strassenneubauten



Verkehrerschliessung

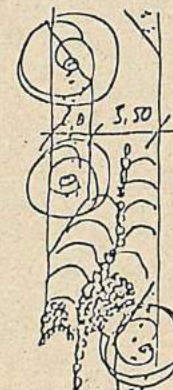
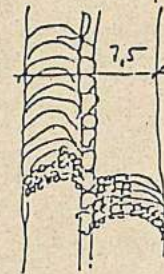


STADTEILVERBINDUNGSSTRAßE: (KONRAD-ADENAUER-ALLEE).
REPRÄSENTATIVE STADTSTRAßE, IM BEREICH DER EIN-
MÜNDUNG DER HAUPTERSCHLIEßUNG DES NEUEN STADT-
TEILES AUFPFLASTERUNG ZUR VERKEHRSBERUHIGUNG
(NUR MÖGLICH, WENN UMGEHUNGSSTRAßE VORHANDEN)



SAHMELSTRAßE, WIRD ALS ALLEE VORGESCHLAGEN
GESAMTBREITE CA. 10 M, BÄUME IM ÖFFENTLICHEN BE-
REICH, AUSBAU MIT FAHRBAHN UND BÜRGERSTEIG.

WOHNSTRAßE, DIENT DER UNMITTELBAREN ERSCHLIEßUNG
VON GRÖßEREN GEBÄUDEGRUPPEN ALS SCHLEIFE, ALS BE-
LAG WIRD EINE GEGLIEDERTE PFLASTERFLÄCHE (MISCH-
VERKEHRSFLÄCHE OHNE SEPARATEN BÜRGERSTEIG UND
FAHRBAHN) VORGESCHLAGEN.



WOHNWEG, DIENT DER ERSCHLIEßUNG VON KLEINEN GE-
BÄUDEGRUPPEN, ALS STICH ODER ALS SCHLEIFE,
ALS BELAG WIRD EINE BEFESTIGTE GEHLINIE VON CA.
3,50 M BREITE VORGESCHLAGEN, DER VERBLEIBENDE
TEIL ALS WASSERGEBCUNDE FLÄCHE.

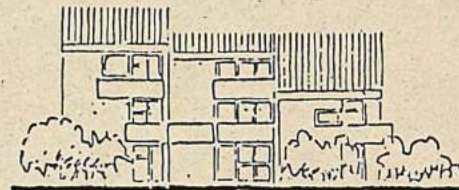
ÜBERLAUF, DIENT DER VERBINDUNG VON WENDEHÄMMERN
UND IST BEFAHRBAR FÜR MÜLLFAHRZEUGE, RETTUNGS-
FAHRZEUGE UND IN NOTFÄLLEN Z. B. BEI SPERRUNG
DER HAUPTERSCHLIEßUNG, ALS BELAG WIRD EINE WAS-
SERGEBUNDENE OBERFLÄCHE VORGESCHLAGEN.

RUHENDER VERKEHR (PARKEN) VORGESCHLAGEN ALS
PARALLELE AUFSTELLUNG IN WOHNWEGEN, AUF BESON-
DERS GEKENNZEICHNETEN PLÄTZEN AUßERHALB DER VER-
KEHRSFLÄCHE.
PRIVATE STELLPLÄTZE AUCH FÜR BESUCHER SIND AUS-
SCHLIEßLICH AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTER-
ZUBRINGEN.

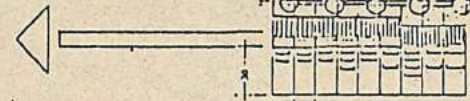
Bautypen und Austauschbarkeit

VERDICHTE BEBAUUNG MIT REIHEN- UND GARTENHOFHÄUSERN IN DEN BEREICHEN BESONDERS GESTALTETER STRASSEN RÄUME (ACHSEN)

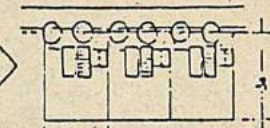
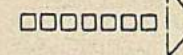
AUSTAUSCHBARKEIT DER HAUSTYPEN:
ALS ALTERNATIVE ZU DEN VERDICHTETEN EINFAMILIENHAUSFORMEN KÖNNEN UNTER BEIBEHALTUNG DES ERSCHLIESSUNGSSYSTEMS JE NACH BEDARF FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER UNTERGEBRACHT WERDEN



ZWEI- BIS DREIGESCHOSSIGES REIHENHAUS OHNE UND MIT VERSETZTEN GESCHOSSEN, KELLERGEOSCH OSS TEILWEISE ÜBER ERDREICH, TERRASSIERTE GESCHOSSE, ÜBERDACHTER PKW-STELLPLATZ ÜBERWIEGEND IN DEN HAUSKÖRPER EINBEZOGEN



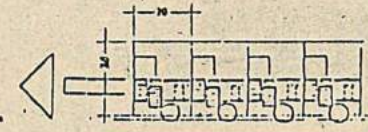
REIHENHAUS
GRUNDSTÜCKSGROSSE
180 qm



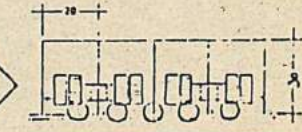
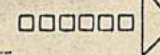
FREISTEHENDES HAUS
GRUNDSTÜCKSGROSSE
600 qm



GARTENHOFHAUS MIT EINGESCH. FLACHDACHTEIL UND EINEINHALB- BIS ZWEIEINHALBGESCH. GEBÄUDETEIL MIT SATTELDACH, TEILWEISE MIT VERSETZTER FIRSLINIE (DACHOBERLICHT), GARAGEN IN DEN HAUSKÖRPER EINBEZOGEN



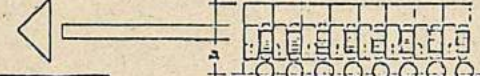
GARTENHOFHAUS
G.-GROSSE 600 qm



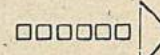
FREISTEHENDES HAUS
G.-GROSSE 600 qm



ZWEI- BIS ZWEIEINHALBGESCH. REIHENHAUS, GIEBEL ZUR STRASSE BZW. ZUM GARTEN AUSGERICHTET - BESSERE BELICHTUNG DES AUSGEBAUTEN DACHGESCHOSSES ÜBER GROSSFLÄCHIGE FENSTER AN DEN GIEBELSEITEN, GARAGEN BZW. ÜBERDACHTER STELLPLATZ IN DEN HAUSKÖRPER EINBEZOGEN



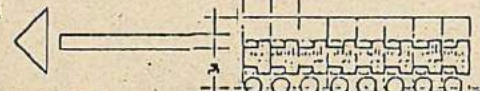
REIHENHAUS
G.-GROSSE 300 qm



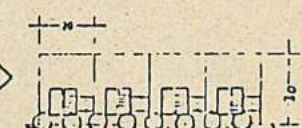
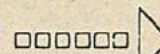
FREISTEHENDES HAUS
G.-GROSSE 600 qm



EIN- BIS ZWIEGESCH. REIHENHAUS, FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR STRASSE, BELICHTUNG DES DACHGESCHOSSES ÜBER DACHEINSCHNITTE (NEGATIVGAUBEN), GARAGEN BZW. ÜBERDACHTER STELLPLATZ IN DEN HAUSKÖRPER EINBEZOGEN



REIHENHAUS
G.-GROSSE 300 qm



FREISTEHENDES HAUS
G.-GROSSE 600 qm

5. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes.

a) Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Zum Zweck der geordneten Entwässerung des Gebietes ist es notwendig den erforderlichen Hauptsammler in den z.Z. vorhandenen Feldweg zu verlegen. (Flur 12 Parz. 13)

Das Plangebiet ist zur freien Landschaft hin (Süden und Osten) von vorhandenen Feldwegen umgeben, die an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen sind, sodaß den Belangen des landwirtschaftlichen Verkehrs keine Nachteile entstehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes (äußere Erschließung) muß betrachtet werden:

1. unter dem Aspekt der Gesamtplanung des Baugebietes "Allee Mitte".
2. unter dem Aspekt des Neubaus der Umgehungsstraße mit Abstufung der B 45 "Konrad-Adenauer-Allee".

Nach dem Bau der Umgehungsstraße wird das Plangebiet an die "Konrad-Adenauer-Allee" an der Nord-Ost-Ecke mit einer Wohnsammelstraße angeschlossen.

Die Bauzeile an der Konrad-Adenauer-Allee wird z.Zt. als Übergangsregelung bis zum Bau der Umgehungsstraße, von Südwesten über die verkehrsberuhigten Wohnwege erschlossen. Auf den Baugrundstücken wurde eine private Verkehrsfläche (mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt. Später soll eine direkte Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee erfolgen.

Als Lösung bis zum Bau der Umgehungsstraße wird ebenfalls die direkte Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee mit einer Wohnsammelstraße geplant, da eine Abführung des Verkehrs über andere Wohngebiete (Hadrianstraße) als unzumutbare Belastung erscheint.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch ein differenziertes Verkehrsflächensystem mit dem Ziel einer weitestgehenden Verkehrsberuhigung sichergestellt. Mit Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes des Plangebietes ist eine Wohnsammelstraße geplant, die an mehreren Stellen die Anbindung der angrenzenden Gebiete ermöglicht. Dieser Sammelstraßenring ist im Nordosten an die Konrad-Adenauer-Allee und im Westen an die Hadrianstraße angebunden. Die Flächenerschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen und Wohnwege mit Mischverkehrsflächen als Schleifen- und Stichstraßen, die immer wieder platzartig aufgeweitet werden, um Wendemöglichkeiten, Parkplätze und Spiel- und Freiräume zu schaffen. Unterstützt durch Bepflanzung und Gestaltung wird ein wohnorientiertes System öffentlicher Verkehrs- und Aufenthaltsflächen geschaffen, daß sowohl die Belange einer guten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ermöglicht, aber auch die Belange der Wohnbevölkerung nach optimalen Frei- und Aufenthaltsflächen berücksichtigt.

Die Wohnsammelstraße mit einem Normalausbau von 6,0 m Fahrbahn und - je nach Bedarf - 2 x 1,5 m bis 2 x 2,5 m Fußwegen, ist an den Kreuzungsbereichen mit anderen Straßen platzartig aufgeweitet. Diese Bereiche sind im Ausbau der Wohnstraßen (Pflasterung, Bepflanzung) konzipiert und sollen so als "Verkehrsbremse" wirken und immer wieder die Aufmerksamkeit des Autofahrers auf die anderen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, einbiegende Fahrzeuge, Kinder, Fahrradfahrer, etc.) lenken und die Fahrgeschwindigkeit reduzieren. Außerdem trägt dieses Verkehrssystem entscheidend zur Erfahrbarkeit des Plangebietes, zur räumlichen Differenzierung und damit zur Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohngebiet bei.

b) Bebauung

An der Konrad-Adenauer-Allee soll eine mehrgeschossige Bebauung zur städtebaulichen Gestaltung dieser Straße beitragen. Die Straße liegt im Nordosten der Bebauung, die Wohnungen orientieren sich nach Südwesten. Eine unzumutbare Immissionsbelastung für die Wohnungen entsteht somit nicht.

Die Bebauung des Gebietes erfolgt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, deren Austauschbarkeit für den größten Teil der Bauflächen möglich ist und somit den Bedürfnissen der Bauinteressenten angepaßt werden können; ohne Verlust der städtebaulichen Grundkonzeption.

An der Hauptsammelstraße, die zu einer repräsentativen Allee gestaltet werden soll, wurde als Bebauung eine Sonderbauform festgesetzt, um diesen repräsentativen Charakter zu unterstreichen (s. textliche Festsetzungen).

Begründung und Erläuterung der "abweichenden Bauweise"

Die alten Ortslagen der Stadt Nidderau sind durch giebelständige Gebäude in Haus - Hofbauweise gekennzeichnet. Toreinfahrten, Mauern und giebelständige Gebäude prägen den Straßenraum. Diese ortstypische Gestaltung kann auch mit den gestalterischen Mitteln unserer Zeit erzielt werden.

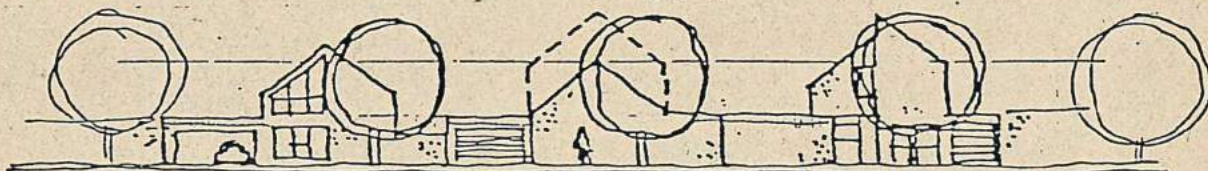
Statt Toreinfahrten haben wir heute Garagenzufahrten, statt Hofmauern können Flachbaukörper in Verbindung mit giebelständigen Gebäudeteilen den Straßenraum prägen. Städtebauliches Ziel ist es, das Neubaugebiet in die Gesamtstadt und in die Landschaft so gut wie möglich einzufügen.

Die folgenden Skizzen stellen Beispiele dar, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden können:

Zweigeschossiger Baukörper, das zweite Geschoß als Dachgeschoß mit 1,50m Drempe! Doppelgarage, Wirtschaftshof mit Mauer vom Vorgarten abgetrennt.

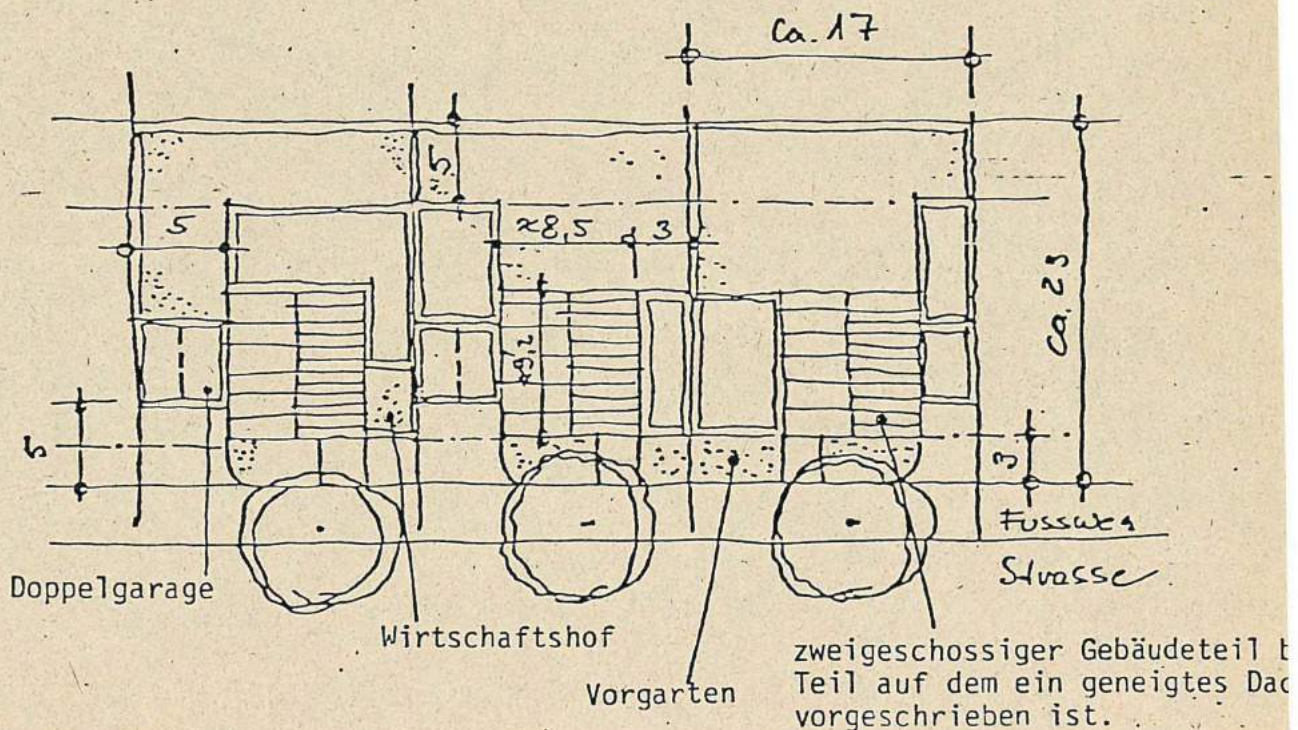
Eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und Doppelgarage, dahinter Flachdachbaukörper.

Zweigeschossiger Baukörper mit versetzten Pultdächern. Flachdachbaukörper in gleicher Flucht wie Hauptbaukörper



Grundstücksgröße = ca. 391 m²
überbaubare Fläche = ca. 156,4 m²
Geschoßfläche = ca. 234,6 m²

überbaubare Fläche 156,4 m²
zweigeschossiger Teil(1/3) 78,2 m²
Bruttogeschoßfläche 234,6 m²



Eine Vorgabe des Materials und der Gestaltung wurde nur bei den Dächern vorgenommen, da sie fernwirksam zur Prägung des Stadtbildes beitragen. Festgesetzt wurden für die Dachgestaltung rot- bis rotbraune Farbtöne, da in den alten Ortslagen der Stadt Nidderau diese Farben vorherrschen.

c) Grünordnung

Für die verkehrsberuhigten Straßen und Wohnwege wurde in der Planzeichnung eine Primär-Bepflanzung festgesetzt, vor allem dort, wo die Bepflanzung zur Bildung von städtebaulichen Schwerpunkten beiträgt. Zusätzlich wurde in den textlichen Festsetzungen die grundsätzliche Forderung aufgenommen, in bezug auf bestimmte Flächenvorgaben, Bäume zu pflanzen.

An der Hauptsammelstraße des Planungsgebietes wird eine Allee vorgeschlagen. Sie soll stadtbildprägendes Element des neuen Baugebietes "Allee Mitte" sein.

Ziel ist, die öffentlichen Flächen und die Bebauung auf den Grundstücken in einen gestalterischen Zusammenhang zu bringen.

Für die privaten Grundstücke wurden nur grundsätzliche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hier soll den betreffenden Eigentümern bzw. Nutzern größere Individualität zugestanden werden.

d) Öffentliche Einrichtungen und Öffentliche Flächen

Am süd-westlichen Plangebietsrand wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für einen Spielplatz und einen Kindergarten festgesetzt. Die Lage dieser Fläche ergibt sich aus der Gesamtkonzeption des Plangebietes "Allee Mitte", wo sich dieser vorgeschlagene Standort als optimal (zentrale Lage) erweist.

Es wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen, um möglichst weitgehende Freizügigkeit bei der Gestaltung des Gebäudes und seiner Eingliederung in die Freiflächengestaltung (Lage auf dem Grundstück) zu gewährleisten.

Ein weiterer Kleinkinderspielplatz ist im Zentrum des Plangebietes angeordnet. Außerdem ist ein Großteil der Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen festgesetzt, die durch entsprechende Gestaltung ((Trassierung, platzartige Aufweitungen, Bepflanzung, Pflasterung, keine Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr, Möblierung) als Aufenthalts- und Freiraum für die Bevölkerung konzipiert sind.

6. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird insgesamt in das Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Nidderau integriert.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird angestrebt, zum Zwecke der Bodenordnung ein Grenzregelungsverfahren durchzuführen.

8. Kostenschätzung

Die Kosten wurden nach überschlägiger Kostenschätzung wie folgt veranschlagt:

1. Erschließungskosten DM
2. Kosten der Bodenordnung DM

Stadt Nidderau, den

9. Fortschreibung der Begründung

Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie aus der Offenlage, die vom 22.11.82 bis 24.12.82 stattgefunden hat, sind durch den Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden und bilden die Grundlage für folgende Änderungen des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen:

- Die Verkehrsfläche der Konrad-Adenauer-Allee (B 45) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die für das Plangebiet erforderliche Linksabbiegerspur planungsrechtlich zu sichern.
- Die Vermaßung der überbaubaren Flächen wird vervollständigt.
- Die bislang als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Erschließungsfläche, die durch das geplante Mischgebiet zur B 45 führt, wird zur öffentlichen Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) umgewandelt.
- Die Gasdruckregelanlage in der nordwestlichen Plangebiets-ecke wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.
- In der südwestlichen Plangebietsecke wird der Standort für eine Antennenanlage für Kabelfernsehen nachrichtlich übernommen.
- Es werden Höhengichtlinien in die Planzeichnung aufgenommen.
- Es werden detaillierte Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Dachneigungen bei Gebäudegruppen getroffen.
- Es werden Vorkehrungen zur Minimierung des Wasserverbrauchs sowie zur Entlastung des Kanalnetzes getroffen: natürliche Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Hinweis zur Niederschlagswassersammlung in Zisternen.
- Es werden Hinweise zur Nutzung alternativer Energieformen (Solarenergie) gegeben.
- Es wird ein Hinweis zur Sicherung von Bodenfunden (gem. § 20 Denkmalschutzgesetz) mit aufgenommen sowie ein Hinweis zum Schutz vor Immissionsbelastung zwischen Mischgebieten und Wohngebieten.
- Die Planzeichnung wird ergänzt durch die textlichen Festsetzungen sowie die Verfahrensvermerke.

Nidderau, den