

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Schloßpark 1.Änderung"
der Stadt Nidderau, Main - Kinzig - Kreis.
Stadtteil Heldenbergen.

Gemäß § 2 Abs. 5, § 2 a Abs. 6, sowie § 9 BBauG vom 1.1.1979

1. Veranlassung

Für das Baugebiet "Am Schloßpark" liegt ein vom Unterzeichner gefertigter und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 26. Nov. 1979 unter AZ. V3-61d 04/01-genehmigter Bebauungsplan vor.

Die von dem Bauträger des nördlich der Haupterschlüssungsstraße gelegenen Bereiches entwickelte Hochbauplanung strebt nunmehr eine geringfügige Verschiebung von zwei nach Norden abzweigenden Stichstraßen an. Zweck dieser Maßnahme ist ein der geplanten Gebäudestellung entsprechender und günstigerer Grundstückszuschnitt.

Ferner soll der am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Wirtschaftsweg im Hinblick auf die vorgesehene Trassierung der B 521(neu) entfallen.

Die Bewirtschaftung der östlich an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind sämtlich über einen 200 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches entfernt und von der B 45 abzweigenden Wirtschaftsweg zu erreichen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 25.4.1980 beschlossen,

- a) den Bebauungsplan "Am Schloßpark", genehmigt am 26.11.1979, aufzuheben und
- b) einen Bebauungsplan zu erstellen, der die unter Ziff. 1 aufgeführten Änderungen berücksichtigt.

Der Magistrat der Stadt Nidderau hat den Planverfasser mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beauftragt.

Der Plan trägt die Bezeichnung "Am Schloßpark 1. Änderung"

2. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau weist das betreffende Gebiet als Mischgebiet aus.

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Heldenbergen, Flur 1 und 13.

Es grenzt im Nordosten an die Mühlstraße, im Südosten an die Feldflur, bzw. vorgesehene Trasse der B 521 neu, im Südwesten an die Bundesstraße B 45 und im Nordwesten an die vorhandene Garten - Parkanlage (Flst. 80/4).

Das vorhandene Gelände ist in Richtung Norden geneigt. Der Höhenunterschied von rd. 2,70 m ist bei der Planung für Entwässerung und Straßenbau zu berücksichtigen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach dem BBauG erfolgt nicht. Die Regelung der Grundstücksgrenzen erfolgt durch Fortschreibungs-messung. Die Verkehrsflächen werden der Stadt Nidderau vom Grundstückseigentümer und Erschließungsträger, der Rheinischen Hypothekenbank, Frankfurt, nach Fertigstel-lung übereignet.

5. Bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet ist als Mischgebiet aus-gewiesen. Zwischen Haupterschließungsstraße und Bundes-straße ist im nordwestlichen Bereich eine eingeschos-sige und bis viergeschossige, im restlichen Gebiet eine bis zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

Die gesamte zu bebauende Fläche beträgt insgesamt ca. 2,9 ha abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 0,6 ha
Netto - Baufläche ca. 2,3 ha

6. Erschließungsanlagen

6.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Hanau GmbH

6.2 Entwässerung:

Für die Entwässerung wird ein Bauentwurf durch eine Ingenieurbüro erstellt.

Die Abwässer werden dem vorhanden Kanal-netz, bzw. der Kläranlage im Stadtteil Windecken zugeleitet.

6.3 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die OVAG, Friedberg.

6.4 Straßenbeleuchtung:

Planung und Speisung erfolgt nach den Richtlinien des Versorgungsträgers OVAG nach Absprache mit der Stadt Nidderau.

6.5 Straßenbau:

Die Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die Bundesstraße B 45 erhält eine Fahrbahnbreite von 7,50 m und beidseitige Gehwege mit je 1,50 m Breite.

Die Anliegerstraßen erhalten eine Breite von 6,00 m.

Die vorhandene Wegparzelle Flur 13 Flst. 193/1 wird als Fußgängeranbindung zur Mühlstraße ausgebaut.

6.6 Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch die von der Stadt Nidderau beauftragten Firmen.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

7.1 Kanalisation	DM	325.000,00
7.2 Straßenbau	DM	400.000,00
7.3 Beleuchtung	DM	25.000,00
7.4 Stromversorgung erfolgt durch die OVAG Friedberg	DM	---
7.5 Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Hanau GmbH	DM	---
Gesamtkosten	DM	750.000,00
		=====

Die gesamte Erschließung, Straßen, Kanal und Beleuchtung wird vom Bauträger, der Rheinischen Hypothekenbank, 6000 Frankfurt, Rheinstr. 13 übernommen.

Aufgestellt:

Bruchköbel, den 16. September 1980
Ho-sw
Tiefbautechnisches Büro
W. Schomburg
i.v. 