



# Stadt Nidderau – St Heldenbergen Bebauungsplan „Am Richtbockspfad – Brentanostraße“

## B e g r ü n d u n g

---



---

Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101/ 582106  
info@buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Oktober 2005



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Lage und Größe des Plangebiets	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Bauleitplanung	5
3.4	Arrondierungsbereich	6
3.5	BauNVO	6
4	Bestand	7
4.1	Situation allgemein	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Gewerbliche Nutzungen	9
4.4	Maß der baulichen Nutzung	9
4.5	Sonstige Merkmale	10
5	Planung	11
5.1	Allgemeine Ziele der Planung	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise	13
5.5	Bauordnungsrecht	14
6	Weitere Rahmenbedingungen	15
6.1	Bodendenkmäler	15
6.2	Ver- und Entsorgung	15
6.3	Umwelttechnik	15
7	Flächenbilanz / Planungsstatistik	16

## Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Übersicht alte Planung M. 1/5.000
- Übersicht GRZ M. 1/5.000 + Erläuterungstext
- Übersicht Geschosse M. 1/5.000 + Erläuterungstext
- Übersicht Wohneinheiten M. 1/5.000 + Erläuterungstext
- Übersicht Gewerbe M. 1/5.000 + Erläuterungstext
- Tabelle zur GRZ + Erläuterungstext
- Karte und Liste zu Fundstellen in Nidderau
- Planzeichnung + textliche Festsetzungen

Die kursiv gedruckten Planteile liegen nicht jedem Plansatz bei.



## 1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 29. August 2002 beschlossen, die Bebauungspläne „Brentanostraße“ und „Am Richtbockspfad“ im Stadtteil Heldenbergen zu ändern.

Gleichzeitig wurde für beide Plangebiete eine Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO beschlossen.

Ziel der Beschlüsse war es, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren und damit eine Anpassung des Planungsrechts an die tatsächliche Nutzung zu erreichen. Ausgegangen wurde bei Beschlusslage davon, dass damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine einfache Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Zwischenzeitlich wurden in beiden Bauleitverfahren Verfahrensmängel festgestellt, so dass eine Neuaufstellung der Planung erforderlich wurde.

## 2 Lage und Größe des Plangebiets

Die erforderliche Änderung und Ergänzung der Planung hat dazu geführt, dass die Geltungsbereiche beider Pläne zusammengelegt und um einen Block zwischen Homburger und Karbener Straße arrondiert wurden. Das Gebiet insgesamt, einschließlich der Arrondierungsfläche, ist ca. 23 ha groß.

Die beiden Bebauungspläne „Brentanostraße“ und „Am Richtbockspfad“ umfassen einen großen Bereich von Heldenbergen, der in der Nachkriegszeit und im wesentlichen seit den 70er Jahren bebaut wurde. Das Gebiet wird im Norden durch die Friedberger Straße / B 45, im Osten durch Windecker Straße / Büdinger Straße / B 45 und im Südosten durch die Büdesheimer Straße / B 521 eingefasst. Der Bereich lagert sich an den nordöstlich gelegenen Altortkern an. Im Westen und Südwesten schließt sich die unbebaute Landschaft an.

Der Teilbereich des ehemaligen Plangebiets „Brentanostraße“ umfasst das Karrée zwischen Saalburgstraße, Pfingstbornweg, Johannesweg und Gartenstraße. Dieser Teilbereich hatte eine Fläche von ca. 4 ha.

Die Bereiche, die im früheren Plangebiet „Am Richtbockspfad“ enthalten waren, sparen im wesentlichen den o.g. Bereich sowie das Grundstück der Albert-Schweitzer-Schule aus. Neben den Bereichen um die ringförmige Saalburgstraße, die sich von der Friedberger Straße bis zur Büdesheimer Straße erstrecken, gehört noch die Bebauung zwischen Gartenstraße, Homburger Straße und Johannesweg zum Plangebiet. Dieser Teilbereich hatte eine Fläche von ca. 17 ha.

Die restliche Fläche umfasst die Dreiecksfläche zwischen Homburger und Karbener Straße, die nur in einem kleinen Teilbereich Gegenstand der früheren Planungen (Richtbockspfad) war.

Die Albert-Schweitzer-Schule ist nicht Bestandteil der Planungen.

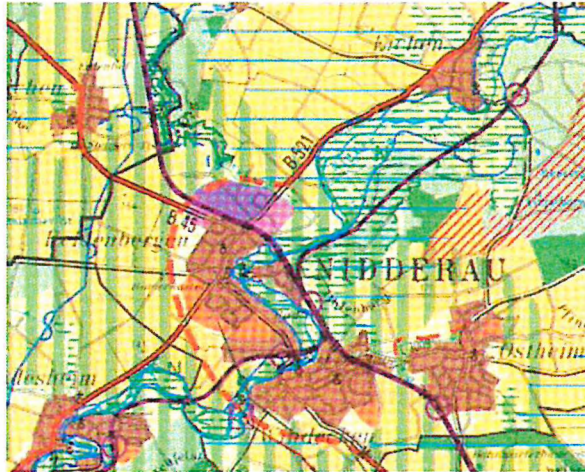




### 3 Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Regionalplanung

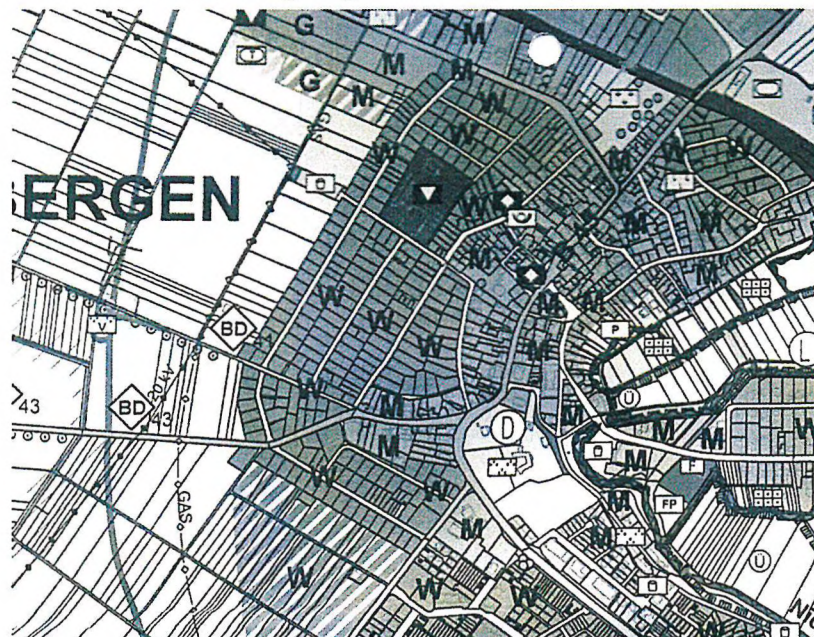
Im Regionalplan 2000 ist das Plangebiet insgesamt als „Siedlungsbereich Bestand“ ausgewiesen. Westlich der bebauten Ortslage ist im Regionalplan bereits die Neubaustrasse der B 45 dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan 2000

#### 3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau ist das Plangebiet ganz überwiegend als „W“ – Wohnbaufläche dargestellt. In dem bisher nicht im Geltungsbereich enthaltenen „Zwickel“ zwischen Homburger Straße und Karbener Straße und östlich am Johannesweg ist größtenteils „M“ – gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





### 3.3 Bauleitplanung

#### Plangebiet Brentanostraße

Der Plan ist am 18.6.1965 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des RP Darmstadt vom 14. Oktober 1965 genehmigt worden. Die Rechtskraft ist jedoch aufgrund landesrechtlicher Bekanntmachungsmängel nie erlangt worden.

Die Baugrundstücke sind insgesamt als „WA“ – allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4, GFZ 0,7 maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen halten zur vorderen Grundstücksgrenze größtenteils 3 - 5 m Abstand. Nach hinten sind 5 oder 7 m festgesetzt. Textlich festgesetzt ist eine Mindest-Grundstücksgröße von 450 qm. Übliche Garagen sind im Bauwuch an der Nachbargrenze zulässig.

Die Grundstückstiefen betragen durchweg 40 m und mehr. Bereits bei der festgesetzten Mindest-Grundstücksgröße ergeben sich zulässige Grundflächen von 180 qm und Geschossflächen von 315 qm. Tatsächlich überschreiten jedoch zahlreiche Grundstücke die festgesetzte Mindestgröße. Typische Grundstücke sind eher zwischen 700 qm und 900 qm groß.

Ein kleinerer Bereich im Südwesten des Plangebiets ist als Dauerkleingarten festgesetzt.

Der Entstehungszeit der Planung entsprechend ist die Begründung lediglich ein kurzer Absatz auf der Planzeichnung, der im wesentlichen die Hauptmerkmale der Erschließung benennt.

#### Plangebiet Am Richtbockspfad

Der Bebauungsplan ist am 8. Februar 1971 als Satzung beschlossen worden. Die Rechtskraft ist jedoch aufgrund landesrechtlicher Bekanntmachungsmängel nie erlangt worden.

Der Bebauungsplan setzt lediglich im Nordosten, an der Grenze zum Altort auf der Ostseite der Albert-Schweitzer-Straße zwei kleine Mischgebiete fest. Ansonsten sind die Baugrundstücke als „WA“ – allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4, GFZ 0,8 und maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen halten zur vorderen Grundstücksgrenze 3 - 5 m Abstand und sind überwiegend 20 m, an der Gartenstraße und am Johannesweg auch 25 m tief.

Textlich festgesetzt ist eine Mindest-Grundstücksgröße von 500 qm. Übliche Garagen sind im Bauwuch an der Nachbargrenze zulässig.

Die typischen Grundstückstiefen der mit der Saalburgstraße neu erschlossenen Baugrundstücke beträgt 30 m. Wie bei der „Brentanostraße“ sind somit vergleichsweise große Gebäude möglich. Bereits bei der festgesetzten Mindest-Grundstücksgröße ergeben sich zulässige Grundflächen von 200 qm und Geschossflächen von 400 qm. Tatsächlich überschreiten jedoch zahlreiche Grundstücke die festgesetzte Mindestgröße erheblich.



Weitere Festsetzungen betreffen die Dachneigung (maximal 30° bei zweigeschossigen, maximal 45° bei eingeschossigen Gebäuden), den Kniestock (nur bei eingeschossigen Gebäuden mit maximal 80 cm zulässig), die Einfriedungen (maximal 1,10 m straßenseitig) sowie die Garagen, die in der Regel auf der Grenze zum Nachbargrundstück zu errichten sind.

Auch beim „Richtbockspfad“ ist die Begründung lediglich ein kurzer Absatz auf der Planzeichnung. Danach ist die Planung durch den Bedarf an Wohngrundstücken erforderlich gewesen.

### 3.4 Arrondierungsbereich

Für den neu hinzu gekommenen Teil des Plangebiets zwischen Homburger und Karbener Straße gibt es bis dato keinen Bebauungsplan.

### 3.5 BauNVO

Bei (rechtskräftigen) Bebauungsplänen gilt für die Beurteilung der Bauanträge die zum Zeitpunkt des Planungsrechts gültige BauNVO.

Beim Bebauungsplan „Brentanostraße“ wäre somit die BauNVO von 1962 zugrunde zu legen, beim Bebauungsplan „Am Richtbockspfad“ die BauNVO von 1968.

Im Vergleich zur heutigen BauNVO von 1990 ergeben sich gegenüber diesen alten Fassungen in Bezug auf die **Art der baulichen Nutzung** keine entscheidenden Unterschiede. Nuancen betreffen z.B. Details wie die Kleintierhaltung, die den Gebietscharakter aufgrund der weitgehenden Bebauung nicht mehr entscheidend beeinflussen können.

Beim **Maß der baulichen Nutzung** gab es früher eine Staffelung in Bezug auf die Geschossigkeit. Auch diese Differenzierungen dürften eher unerheblich sein. Wesentlich erscheint dagegen, dass nach den alten Baunutzungsverordnungen von vorneherein die Flächen von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind und die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche **nicht** anzurechnen waren. Bei der heutigen BauNVO sind diese Flächen (die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze) in die Ermittlung der Grundfläche einzubeziehen. Die zulässige Grundfläche darf allerdings durch diese Flächen um bis zu 50% überschritten werden, wenn keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden.

Im Ansatz beinhaltet die heutige BauNVO also die Aufgabe, über den städtebaulichen Sinn einer Einschränkung eine Aussage zu treffen. Wenn keine Einschränkung festgesetzt wird, wird es im Großen und Ganzen bei den Ausnutzungsmöglichkeiten nach den alten Baunutzungsverordnungen bleiben.





## 4 Bestand

### 4.1 Situation allgemein

Die Bestandssituation wurde Anfang März 2004 überprüft.

Der **Schwarzplan** von Heldenbergen (s. Titelblatt) zeigt eine im Sinne der seinerzeitigen Bebauungspläne fast abgeschlossene Bebauung. Die Bebauung entlang der mit den Bebauungsplänen vorgegebenen Straßen ist fast durchgehend. Die Gebäude stehen – entsprechend den bauleitplanerischen Vorgaben – im vorderen Teil der Grundstücke. Hinter den Gebäuden gibt es größere zusammenhängende Gartenzonen. Baulücken in nennenswertem Umfang sind zumindest nicht auffällig.



„Normalfall“ – eher eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss

Dennoch gibt es bereichsweise einen gewissen Veränderungsdruck. Bei den noch unbebauten Grundstücken kann man durchaus von einer Tendenz zu stärkerer Verdichtung sprechen. Dabei ist es zunehmend zu einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen gekommen.

Was das Maß der baulichen Nutzung betrifft, kann an der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Neubauten kein Zweifel bestehen. Allerdings werden bei Doppelhäusern die festgesetzten Grundstücksgrößen bei weitem nicht erreicht. Die Baugenehmigungen beruhen auf Einzelentscheidungen, die von einer Gebietsverträglichkeit ausgegangen sind.

Wie in anderen, ähnlichen Baugebieten gibt es bei der aktuellen Bautätigkeit nicht nur die Tendenz, die Grundstücke in der Tiefe besser auszunutzen, sondern auch erste Ausparzellierungen rückwärtiger Grundstücksbereiche und deren separater Bebauung.



*Ausparzellierung – Bebauung des rückwärtigen Bereichs in der Brentanostraße 20*

Erkennbar führen diese Tendenzen zu einer Veränderung der Wohnqualität. Die ursprüngliche Einheitlichkeit und „Harmonie“ der Bebauung wird abgelöst durch das Nebeneinander höchst unterschiedlicher Wohnsituationen. Es bilden sich Nachbarschaften kleiner Einfamilienhäuser und relativ dichter Bebauung mit entsprechend vielen Stellplätzen, unter Umständen auch in Tiefgaragen.

Damit sind Einschränkungen der Wohnqualität der ursprünglichen Bebauung verbunden. Veränderungssperre und Beschluss, das Planungsrecht zu überarbeiten, sind Ausdruck dieser Entwicklungen.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Um diese Tendenzen etwas besser zu verdeutlichen, erfolgte eine Bestandserfassung, bei der Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und Doppel- oder Reihenhäuser erfasst wurden. Erkennbar wird aus der zeichnerischen Übersicht, dass es entsprechende Entwicklungen im Grunde flächendeckend gibt.

Zum Teil sind diese Bebauungen sehr unauffällig und erst bei genauerem Hinsehen zu erkennen. Insbesondere die neueren Gebäude fallen jedoch durch ihre Unmaßstäblichkeit auf. Eine Rolle kann dabei die noch geringe Eingrünung spielen – letztlich entscheidend dürften aber andere Faktoren, wie insbesondere die Inanspruchnahme von Grundstücksfreiflächen für Stellplätze und Garagen, sein.

Zu erwarten ist, dass die noch freien Grundstücke in ähnlicher Weise bebaut werden, so dass die „neue Maßstäblichkeit“ sich noch verdichten dürfte. Mit ihren Abmessungen sind die alten Grundstücke schlichtweg für Ausparzellierungen rückwärtiger Grundstücksbereiche oder die Aufteilung in kleinere Grundstücke für eine verdichtete Bebauung mit kleinen Reihenhäuseranlagen oder Doppelhäusern prädestiniert.





#### 4.3 Gewerbliche Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Vereinzelt gibt es noch landwirtschaftliche Nebengebäude, Räume für freie Berufe, u.ä. Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten gibt es zum Beispiel nicht.

Letztlich ist in Bezug auf diese Nutzungen die ursprüngliche Bauleitplanung und deren flächendeckende Festsetzung von „WA“ wirksam geworden. De facto hat man es bei „Brentanostraße“ und „Am Richtbockspfad“ mit „reinen“ Wohngebieten zu tun, bei denen nicht einmal die Möglichkeiten der bauordnungsrechtlichen Kategorie WA ausgeschöpft werden.



*Reste landwirtschaftlicher Nutzung in der Erbstädter Straße*

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Durchweg bleibt das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den planungsrechtlichen Möglichkeiten. Bezogen auf die zur Entstehungszeit der Pläne gültigen Baunutzungsverordnungen liegt die tatsächliche typische Grundflächenzahl / GRZ praktisch flächendeckend am ehesten bei etwa 0,2. Das zulässige Maß wird also lediglich etwa zur Hälfte ausgeschöpft. Den wenigen Beispielen mit einer höheren Ausnutzung stehen zahlreiche Grundstücke gegenüber, die noch wesentlich geringer bebaut sind. Grundflächenzahlen um 0,1 finden sich durchaus.

Die anhand der Katasterkarte relativ leicht errechenbare GRZ, die sich mit den Hauptgebäuden auf die alten Baunutzungsverordnungen bezieht, wurde durch die Flächen von Nebengebäuden (soweit sie in der Katasterkarte eingetragen sind) und durch überschlägige Zuordnungen von Erschließungsflächen auf die GRZ der aktuellen BauNVO hochgerechnet. Dabei kommt man zu Werten, die eher um 0,3 liegen.

Die Geschossflächenzahlen / GFZ wurden rechnerisch nicht weiter überprüft. Typisch sind entsprechend dem o.g. Geschossflächenzahlen um 0,4 und darunter. Viele Gebäude nutzen die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht aus.

Nach Augenschein und entsprechend der rechnerischen Stichproben sind die Wohngebäude in ihrer Mehrheit als „Einfamilienhäuser“ im landläufigen Sinne – allenfalls

mit einer Einliegerwohnung – einzustufen. Die aus aktuellen Neubaugebieten geläufigen Erscheinungen wie Ausnutzung der Souterrains und Dachgeschosse für Wohnzwecke sind weniger auffällig, Verbauungen der Grundstücksfreiflächen für Stellplätze und Garagen ebenfalls.

#### 4.5 Sonstige Merkmale

##### Bauordnung

Baugestalterische Auffälligkeiten – Dachausbauten, Fassadendetails, Erker usw. – sind, der Entstehungszeit der meisten Gebäude entsprechend, nicht dominant. Die Gebäude wirken überwiegend eher zurückhaltend.

##### Freiflächen

Gleiches gilt für die Freiflächen. Die Gartenzonen treten trotz des großen Flächenanteils im Grunde nicht besonders in Erscheinung. Bemerkenswerter Gehölzbestand ist, zumindest bei einer Bestandserfassung, bei der auf das Betreten der Grundstücke verzichtet wird, nicht festzustellen. Auf unbebauten Grundstücken gibt es noch alte Obstbäume. In den Vorgartenbereichen dominieren Nadelgehölze, Hecken und Sträucher.



*Letzte unbebaute Bereiche – hier im Johannesweg*

Dies betrifft auch die Straßenräume, die konventionell mit Asphalt-Fahrbahnbereich und begleitenden schmalen Fußwegen ausgebaut sind. Bäume und Sträucher gibt es im öffentlichen Straßenraum nicht. Seine Qualität in Bezug auf das Wohnumfeld rührt im wesentlichen aus der geringen Verkehrsdichte her. Auch „Schleichverkehr“, den man durch die Verbindungsfunktion der Gebietsstraßen zwischen den Radialstraßen von Heldenbergen vermuten könnte, lässt sich zumindest tagsüber nicht in erheblichem Maße feststellen.





## 5 Planung

### 5.1 Allgemeine Ziele der Planung

Aufgrund der nicht gegebenen Rechtskraft der beiden alten Bebauungspläne, besteht grundsätzlich die Option, auf eine erneute Inangriffnahme der Bauleitplanung zu verzichten und die weitere Entwicklung im Sinne von § 34 BauGB zu regeln.

Dagegen sprechen zunächst zwei Überlegungen:

- Es gibt Bebauungspläne, die zwar nicht rechtskräftig sind, aber in Bezug auf die bauliche Entwicklung eindeutige Aussagen treffen. Nach den Vorgaben hat sich die bisherige Gebietsentwicklung im wesentlichen gerichtet. Die Notwendigkeit, sich mit diesen Vorgaben im Rahmen des Planungsrechts auseinanderzusetzen, erscheint unabweisbar.
- Neuere Bauanträge nehmen insbesondere Bezug auf den Zusammenhang von Maß der baulichen Nutzung, Größe der überbaubaren Fläche und tatsächlicher Grundstücksgröße, der durch die alten Pläne vorgegeben ist. Damit wäre eine weitere Verdichtung vorprogrammiert. Erkennbar ist, dass dies zu Unangepasstheiten und Spannungen im Gebiet führt. Letzteres ist der Grund, warum die Planung nach Wünschen aus der Einwohnerschaft überhaupt erneut betrieben wird.

Ganz grundsätzlich wird man also den Sinn einer Bauleitplanung bejahen müssen.

Welche Ziele sind dabei zugrunde zu legen?

Möglich wäre es zunächst, die alten Planungen gewissermaßen möglichst ohne größere Veränderungen zu übernehmen und die Formalitäten zur Rechtskraft nachzuholen. Dabei wird es in Bezug auf aktuelle Standards der Bauleitplanung einen gewissen Spielraum geben, – zum Beispiel in Bezug auf die Grünordnungsplanung oder gestalterische Details.

Mit dieser auf Aktualisierung und Rechtskraft bezogenen Überplanung wären die oben angesprochenen Fragen nicht geklärt – insbesondere auch in Bezug auf die in der jüngeren Vergangenheit bereits eingetretenen Veränderungen.

Damit ergibt sich die Notwendigkeit, eine Bauleitplanung zu erstellen, mit der die Chancen zur Festschreibung von städtischen Entwicklungszielen wahrgenommen werden. Vorrangig ist dabei die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die tatsächliche Situation: Im Ergebnis wird das eher zu einer behutsamen „Anpassung nach unten“ führen.

Städtebaulich ist dieses Ziel damit zu begründen, dass in Nidderau unterschiedliche Wohnformen und Wohnqualitäten zu unterscheiden sind, also insbesondere

- die Altortbereiche der verschiedenen Stadtteile
- die verdichteten Neubaugebiete (u.a. „Allee Mitte“ und „Allee Süd“ mit ihren verschiedenen Bauabschnitten)

- die Erweiterungsgebiete der Wachstumsjahre nach dem Krieg.

Diese Angebotsvielfalt ist im Sinne der weiteren Entwicklung der Stadt Nidderau zu erhalten und nicht zu nivellieren.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Da die Gebiete weitestgehend bebaut sind und verfestigte Nutzungsstrukturen vorliegen, werden die Gebietstypen der alten Planung grundsätzlich beibehalten. Das bedeutet, dass der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da sie für die gegenwärtige Struktur störend wären.

Entsprechend der ursprünglichen Planung wird außerdem das Mischgebiet im Nordosten beibehalten. Weiterhin werden die neu in den Geltungsbereich einbezogenen Gebietsteile im Südosten größtenteils als Mischgebiet festgesetzt. Die betreffenden Bereiche an der Homburger Straße im Übergang zur Windecker Straße sind strukturell, in Bezug auf Grundstückszuschnitte und Bebauung, durch die Altortlage geprägt.

Der in diesem Block in der Mitte der Karbener Straße befindliche Abschnitt ist von dem Mischgebiet abgegrenzt und dem auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindlichen Wohngebiet zugeordnet worden. Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz für beide Seiten der Karbener Straße zu entsprechen und die Parkplatzproblematik in diesem Bereich zu entschärfen, gelten somit auch für die Nordseite die gleichen Festsetzungen wie für die Südseite.

Mit den als Mischgebiet festgesetzten Flächen im Eckbereich an der Karbener Straße, Büdesheimer Straße und Windecker Straße wird dagegen den dort bereits befindlichen gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

Durch textliche Festsetzungen wird dafür gesorgt, dass sich die Mischgebiete gebietsverträglich weiter entwickeln:

- In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die in der alten Planung an der Saalburgstraße festgesetzten „Dauerkleingärten“ entfallen zugunsten der tatsächlichen Nutzung „WA“.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Überplanung wurde das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die GRZ, intensiv und unter Bezug auf die unterschiedlichen Baunutzungsverordnungen –



1962, 1968 und – für die heutige Planung – 1990 – überprüft (s. Bestand sowie Anlage).

Unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO, bei der im Gegensatz zu den für die alten Planungen gültigen Fassungen Nebengebäude und Erschließungsflächen mit zu berücksichtigen sind, wird flächendeckend eine **GRZ** von 0,4 festgesetzt. Das ist formal eine Annäherung an die von den städtischen Gremien angestrebte Herabsetzung der Dichte (möglichst auf 0,2) und dem Dichtewert der alten Pläne (0,4). Da die aktuelle GRZ von 0,4 Nebengebäude und Erschließungsflächen mit erfasst, bedeutet die Festsetzung in Bezug auf die alten Baunutzungsverordnungen eine Reduzierung. Nach einer flächendeckend für das Plangebiet durchgeführten Flächenermittlung, die zwischen Haupt- und Nebengebäuden (beides aus der amtlichen Katasterkarte ermittelt) sowie Erschließungsanlagen (geschätzt) unterschieden hat, ist davon auszugehen, dass im Schnitt 30% der nach aktueller BauNVO in die Ermittlung der GRZ einzubeziehenden baulichen Anlagen auf Nebengebäude und Erschließungsflächen entfallen.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. wird daher textlich ausgeschlossen.

Die auf den ersten Blick gegenüber der alten Planung unveränderte GRZ bedeutet also de facto eine Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung um ca. 30%.

Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird, entsprechend den alten Plänen und der Bestandssituation, in den an die Ortslage angrenzenden Bereichen (Baugebietstypen 2, 3a und 3b) mit einer Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Hierfür ergibt sich somit eine **GFZ** von 0,8.

In den Randbereichen im Norden, Westen und Süden wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 1 plus einem als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss festgesetzt. Hier sind somit ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, mit der Einschränkung, dass das 2. Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss. Für diese Bereiche ergibt sich eine **GFZ** von 0,6.

#### 5.4 Bauweise

Da eine weitere Verdichtung nicht erwünscht ist, werden verschiedene Planungsinstrumente eingesetzt:

- Es werden bestimmte Haustypen festgesetzt, um einer weiteren Verdichtung vorzubeugen. Zulässig sind größtenteils (Baugebietstyp 1,2,3a) nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird beschränkt. Festgesetzt wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen pro Gebäude, so dass größere Mehrfamilienhäuser künftig ausgeschlossen sind. Hierbei werden die Baugebietstypen 1, 3a mit 2 Wohnungen / Gebäude und 2, 3b mit 3 Wohnungen / Gebäude unterschieden.

- Die überbaubaren Flächen werden durch eine relativ geringe Tiefe so angelegt, dass eine Bebauung im 2. Glied nicht möglich ist. Dies führt zur Freihaltung zusammenhängender rückwärtiger Gartenbereiche. Die mögliche Bebauung wird auf die straßenseitigen Grundstücksteile beschränkt.

Von der ebenfalls in Betracht zu ziehenden Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird hingegen kein Gebrauch mehr gemacht. Begründet ist dies unter anderem im Vorhandensein einer gewissen Anzahl kleinerer Grundstücke, die entweder durch nachträgliche Teilungen entstanden sind oder aber – in den Randbereichen zum Alttort – auch Teil der „gewachsenen“ städtebaulichen Substanz sind. Die in den alten Bebauungsplänen enthaltenen Vorgaben zu Mindestgrößen werden dieser Situation nur bedingt gerecht.

## 5.5 Bauordnungsrecht

Die Festsetzungen zum Bauordnungsrecht sind angepasst worden und regeln das Erscheinungsbild der Bebauung.

Hierbei sind Vorgaben getroffen worden zu

- Dächern: Dachbereiche mit geneigten Dächern der Hauptgebäude – Sonderregelungen für Garagen und Flächen mit Solaranlagen, Art und Farbe der Dacheindeckung, Art und Gestaltung der Gauben,
- Fassaden: Gestaltung von Außenwänden,
- Höhenentwicklung: maximale Höhe des Kniestocks,
- Einfriedungen: Höhe und Material von Einfriedungen und Sichtschutzzäunen,
- der Umpflanzung von Mülltonnenstellflächen,
- und dem Material von Stellplätzen und Zuwegungen.

Diese Erweiterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht dem in der Stadt Nidderau üblichen Mindeststandard für ähnlich gelagerte Bebauungspläne.

## Landschaftsplanung

Für eine ansprechende Begrünung der Baugrundstücke ist eine überwiegend standortgerechte Mindestbegrünung festgesetzt. Die Festsetzungstendenz ist auch in Bezug auf das Grün der weitgehend abgeschlossenen Gebietsentwicklung geschuldet.

## Eingriff / Ausgleich

Da die für den Planbereich erarbeiteten Bebauungspläne keine Rechtskraft erlangt haben, greifen für die innerhalb des bebauten Ortsteils liegenden Grundstücke die Regelungen des § 34 BauGB. Somit wären geplante Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan orientiert sich am Bestand, lenkt künftige Umnutzungen und ermöglicht eine Bebauung in den noch freien Baulücken. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dabei allerdings nur Eingriffe ermöglicht, die auch ohne



Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich wären. Ein Ausgleich ist daher nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## **6 Weitere Rahmenbedingungen**

### **6.1 Bodendenkmäler**

Innerhalb und in den Randbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen zum Vorschein gekommen, deren Ausdehnung nicht genau bekannt ist. Mit weiteren Funden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit zu rechnen. Der Begründung ist daher ein Kartenausschnitt mit Fundstellen und ein Auszug aus der Fundstellenliste beigelegt (s. Anlage).

Auf diese Vorgaben wird hingewiesen, der Umgang mit entsprechenden Funden ist durch einen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Löschwasserversorgung**

Für den Brandschutz des Gebiets steht eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung.

#### **Leitungen**

Im Plangebiet befinden sich 20 kV- und 0,4 kV-Kabel, Schalt- bzw. Transformatorenstationen sowie Telekommunikationsanlagen. Angrenzend verlaufen zwei 20 kV-Freileitungen, die einzuhaltenden Schutzstreifen beidseits der Leitungen sind zu beachten. Bei Bauarbeiten im Bereich vorhandener Leitungen ist die Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbei zu führen. Bei Pflanzmaßnahmen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen zu treffen, um die vorhandenen Kabel zu schützen.

### **6.3 Umwelttechnik**

Der Main-Kinzig-Kreis hat zum Thema Umwelttechnik im Rahmen des Bauleitverfahrens Stellung genommen, wovon folgende Punkte als Anregungen zur Ausführungsplanung wieder gegeben werden:

Gerüche, Rauch und Lärm emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnenplätze, Kompostplätze, Klima- und Belüftungsanlagen, Pumpen, Filter, Rauchsauger, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten und zu betreiben (z.B. Kapselung, Einhausung), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.



Der Betrieb offener Kamine ist zum Schutz der Allgemeinheit vor belästigenden Rauchgasimmissionen unzulässig. Kaminöfen müssen als Kaminöfen für feste Brennstoffe - geschlossene Ausführung registriert sein.

Die Rauchgasabführung von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sowie von Räucheranlagen ist so zu gestalten, dass die Nachbarschaft keinen erheblichen Belästigungen durch Rauchgase ausgesetzt wird. Schornsteinmündungen der Schornsteine, an die Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, haben die Fensteroberkante schützenswerter Daueraufenthaltsräume der Gebäude im Einwirkungsbereich um den Schornstein mindestens 1 m zu überragen.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere sicherzustellen, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen (z. B. Wohn-, Schlafzimmer, Büros) und -flächen (z. B. Balkone, Terrassen) aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. Stark gebündeltes Licht (z.B. Sky-Beamer) und Flackerlicht (z.B. Werbeanlagen) sind in Plangebiet unzulässig.

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben bzw. bei Umbaumaßnahmen sind Erzeugnissen Vorzug zu geben, die mit rohstoffschonenden, abfallarmen, emissionsarmen Produktionsverfahren oder aus Abfällen hergestellt wurden. Ferner langlebig, reparaturfreundlich und wieder verwendbar sind, im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder schadstoffärmeren Abfällen führen oder sich in besonderem Maße zur umweltverträglichen, insbesondere energiesparenden Verwertung eignen.

## 7 Flächenbilanz / Planungsstatistik

öffentliche Verkehrsflächen ca.  
Baugrundstücke ca.  
Gesamtfläche Plangebiet

2,97 ha = 13 %  
20,01 ha = 87 %  
22,98 ha = 100 %