

B E G R Ü N D U N G

---

ZUM BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG

NACHTRAG I

STADTTEIL WINDECKEN

MAIN-KINZIG KREIS

---

AUFGESTELLT: ING.-BÜRO DIETER VAUPEL

BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG NACHTRAG I  
STADTTEIL WINDECKEN MAIN-KINZIG-KREIS

1.0 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN:

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes am Mühlberg erfolgte auf Beschuß der Stadtverordneten Versammlung.

Dem vorhandenen Geltungsbereich wurde ein Teil der Kleingartenfläche zugeschlagen.

Die Planungsarbeiten wurden der Firma DIWO-Wohnbau KG, A. Diem, Nußbaumstr. 10, 8000 München, übergeben.

Vertragsarchitekt: Ing.-Büro D. Vaupel, Bruckköbel.

2.0 BAURECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Die Änderung am Mühlberg, Nachtrag I, erfolgte unter Hinzubeziehung einer Teilfläche (Kleingartengelände), aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der früheren Stadt Windecken. Im Flächennutzungsplanentwurf ist dieses Gelände als W-Gebiet ausgewiesen.

3.0 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG:

Durch Erwerb des Geländes des im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Geländes sowie einer Teilparzelle (Kleingartengelände) durch die Fa. DIWO-Wohnbau KG, wurde eine Änderung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Änderung umfaßt im Wesentlichen eine Reihenhausbebauung zwischen der Mühlbergstraße, der Dr.-Carl-Henß-Str. und der Johann-Peter-Bach-Str.

Die nördliche Bauzeile oberhalb der Dr.-Carl-Henß-Str. sieht Doppelhausbebauung vor.

BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG NACHTRAG I  
STADTTEIL WINDECKEN MAIN-KINZIG-KREIS

- 2 -

4.0 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES:

Die zu bebauenden Flächen liegen in der Gemarkung Windecken.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches geht aus der öffentlichen Bekanntmachung hervor.

Das vorhandene Gelände weist maximale Höhenunterschiede von ca. 16 m auf.

5.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

Eine Umlegung nach dem BBauG erfolgt nicht, da das gesamte Gelände im Besitz der Firma DIWO-Wohnbau KG ist.

6.0 BAULICHE NUTZUNG:

Die Änderung Mühlberg, Nachtrag I, beruht auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan - Flächennutzungsplanentwurf - der Stadt Nidderau.

Die gesamte zu bebauende Fläche beträgt ca. 3,7 ha

abzüglich der öffentlichen

Verkehrsflächen mit ca. 1,0 "

-----

Netto-Baufläche = ca. 2,7 ha

=====

Es ist geplant, ca. 100 Wohneinheiten zu schaffen.

- 3 -

7.0 ERSCHLIEßUNGSA NLAGEN:

- 7.1 **Kanal:** Die Abwässer werden der Kanalanlage im Stadtteil Windecken zugeführt, im Mischsystem.
- 7.2 **Straßen:** Die Haupterschließungsstraße in nördlicher Richtung zwischen den Stadtteilen Windecken und Ostheim.  
Die gesamte Breite ist mit 10 m geplant.  
Die Erschließungsstraßen im geplanten Baugebiet, zwischen 8,50 m, 6 m und 3 m.
- 7.3 **Brauchwasser:** Die Wasserversorgung wird durch den Versorgungsträger Kreiswerke Hanau sichergestellt.
- 7.4 **Elektrizität:** Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Netz.  
Der Versorgungsträger ist die E A M Hanau.
- 7.5 **Straßenbeleuchtung:** Die Planung und Speisung wird nach den Richtlinien des Versorgungsträgers mit Absprache der Stadt Nidderau erstellt.
- 7.6 **Müllbeseitigung:** Die Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die von der Stadt Nidderau beauftragten Firmen.

BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG NACHTRAG I  
STADTTEIL WINDECKEN MAIN-KINZIG-KREIS

- 4 -

8.0 VORGESEHENE HERSTELLUNGSKOSTEN FÜR DIE  
ERSCHLIEßUNG:

|  |                     |
|--|---------------------|
| 8.1 Planung für Kanal<br>und Straßenbau: | 15.000,--<br>.....  |
| 8.2 Kanal (Abwasser-<br>beseitigung):    | 153.000,--<br>..... |
| 8.3 Straßenbau:                          | 206.000,--<br>..... |
| 8.4 Beleuchtung:                         | 20.000,--<br>.....  |
| Gesamtkosten:                            | 394.000,--<br>..... |

=====

Die gesamte Erschließung, Straßen, Kanal und  
Beleuchtung, wird vom Bauträger voll übernommen.