

Bebauungsplan "Am Sportfeld" der Stadt Nidderau, Stadtteil: Windecken,
1. Änderung

ERLÄUTERUNG

1. Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat beschlossen, den 1973 genehmigten Bebauungsplan "Am Sportfeld" (März 1973) im Stadtteil Windecken zu ändern und fortzuschreiben.

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Sportplatzgelände und der B 45 oberhalb des Flußlaufes der Nidder.

Für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes ist inzwischen eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt worden (Mai 1982).

2. Planaufstellung

Die vorliegende Änderung und Fortschreibung des genehmigten Bebauungsplanes "Am Sportfeld" ist auf der Grundlage des 1979 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Nidderau entwickelt worden. Der Beschuß über die Aufstellung der 1. Änderung und die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde in der Stadtverordnetenversammlung im Juni 1981 gefaßt und festgelegt.

3. Erläuterung der Festsetzungen

Die überbaubare Fläche in diesem Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO gekennzeichnet. Entlang der vorhandenen Wohnstraße "An der Bleiche" soll eine einzeilige offene Bebauung ermöglicht werden.

4. Erschließung des Baugebietes

Die vorgesehene Bebauung wird über die bereits ausgebauten Straße "An der Bleiche" erschlossen.

- Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung ist mengenmäßig möglich. Der erforderliche Auslaufdruck an den höchsten Hydranten kann gewährleistet werden.

- Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für das Planungsgebiet ist bei den vorhandenen Gefälleverhältnissen ohne besondere Schwierigkeiten durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz möglich.

Ein Entwurf für die Entwässerung des Planungsgebietes ist nicht vorhanden. Daher ist zu gegebener Zeit ein baureifer Entwurf zu erstellen. Dieser bedarf der Genehmigung nach § 44 HWG. In diesem Entwurf sind die Auswirkungen auf das vorhandene Kanalnetz mit zu untersuchen.

- Abwasserbehandlung (Kläranlage)

Eine zentrale Kläranlage ist in Windecken vorhanden.

- Schutzgebiete

Der östliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einem Heilquellschutzgebiet, die nördliche Randzone des Geltungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet der Nidder.

- Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt.

5. Besondere Bedingungen (Auszug aus der wasserrechtlichen Genehmigung)

- a) Das Gelände darf bis 20,00 m von der vorderen Bauflucht in nördlicher Richtung zur Nidder hin aufgefüllt werden. Eine Auffüllung darüber hinaus ist untersagt.
- b) Der zwischen Nidder und Auffüllung verbleibende Geländestreifen ist von jeder Bebauung sowie topographischen Veränderungen freizuhalten.
- c) Eine genaue Angabe der HHW-Grenze ist in diesem Bereich nicht möglich. Um aber eine ausreichende Sicherheit für die noch zu erstellenden Gebäude gegenüber einem Hochwasser zu erhalten, sollte die weitere Bebauung in ihrer Höhenlage (OKE) sich an den bestehenden Gebäuden beidseitig der Straße "An der Bleiche" orientieren.
- d) Die Kellergeschosse der Bebauung sind den veränderlichen Anforderungen der Hoch- und Grundwassersituation anzupassen.
- e) Die quer zur Fließrichtung der Nidder verlaufende Parzellenbegrenzungen (Zäune usw.) dürfen keine über Gelände hinausragenden Fundamentierungen aufweisen.
- f) Die Auffüllung des Geländestreifens im Baugebiet hat sich an der Geländehöhe südlich der Straße "An der Bleiche" zu orientieren.
- g) Beginn und Abschluß der Baumaßnahme sind der oberen Wasserbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg - Außenstelle Hanau a.M., Freiheitsplatz 2-4, 6450 Hanau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

6. Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Planungsgebiet im Westen des Stadtteiles Windecken, Gewann: "Feldchenwiese" den Geltungsbereich festgelegt, der im einzelnen folgende Flurstücke umfaßt.

Flur 21

Flurstück 176/28; 27/1; 177/29; 178/29; 31/3; 145/31; 32; 33; 34/1; 183/37; 41/4.