

Stadt Nidderau  
Kreis Hanau

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Leimenkaute" der Stadt Nidderau für das Gebiet Flur 12 und Flur 15 zwischen der Bahnlinie Nidderau-Hanau - Wartbaumstrasse - Scheidemannstrasse und Feldweg Flur 15 (alt) Parzelle Nr. 118 der Gemarkung Windecken.

### 1.0 - Fortsetzungen nach dem Bundesbaugesetz

Die im Bundesbaugesetz geforderten Festsetzungen in Bebauungsplänen sind für den Bebauungsplan "Leimenkaute" der Stadt Nidderau auf Kartenunterlage M. 1 : 1000 erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leimenkaute" wurde von der Stadtverordnetenversammlung Nidderau in der Sitzung

am

beschlossen.

### 2.0 - Grundlagen der Planung

#### 2.1 - Rechtliche Grundlagen

Für die im Bebauungsplan enthaltenen rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung der Stadt Nidderau bilden die Darstellungen im Flächennutzungsplan Nidderau die Grundlage.

Genehmigung des Flächennutzungsplanes Nidderau mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt

vom 14. Januar 1972 Az. V 3 - 61 d c4/01.

Die Ausweisungen im Bebauungsplan stehen ferner im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

#### 2.2 - Örtliche Gegebenheiten im Geltungsbereich

##### 2.21- Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen liegen im Osten der bebauten Ortslage des Stadtteiles Windecken der Stadt Nidderau.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

Im Norden von der Bundesbahnlinie Nidderau-Hanau,  
Im Westen von der Bebauung entlang der Wartbaumstrasse,  
Im Süden von dem Landwirtschaftsweg Flur 15 (alt) Parz. 118,  
Im Osten von der Bebauung entlang der Scheidemannstrasse.

## 2.22- Oberflächengestalt

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen ein nach Norden und Westen abfallendes Hanggelände. Höhenunterschiede von 127 m bis 166 m über NN.

## 2.23- Bodenutzung

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden z.Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

## 2.24- Umweltbeeinflussungen

### Bundesbahn

Störungen durch den Bahnverkehr der Linie Nidderau-Hanau sind besonders für die Wohnbaubereiche im Nordosten des Geltungsbereiches nicht auszuschliessen. Die Strecke ist elektrifiziert.

### ~~Müllabfuhr~~

~~Bei Südwestwinden ist mit Geruchsbelästigungen im Bereich der Wohnbauflächen im Süden und Osten des Geltungsbereiches zu rechnen.~~

## 2.25- Verkehr

Die im Geltungsbereich eingeschlossenen Flächen sind z.Z. nur über Landwirtschaftswege an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## 2.26- Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Entfernungen zu den im Stadtteil Windecken vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen betragen:

- a) Schulen: Kurt-Schumacher-Schule ca 400 m,
- b) Bahnhof: ca 1.500 m,
- c) Innenstadt Stadtteil Windecken: ca 800-1.000 m.

## 3.0 - Planung

### ~~3.1 Eigentumverhältnisse~~

~~Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen sind zum überwiegenden Teil in Privatbesitz. Die Eigentümer sind bereit ihren Grundbesitz der Stadt Nidderau zu verkaufen, sofern die Stadt ihrerseits bereit ist, die Erschliessung durchzuführen.~~

### 3.2 - Verkehrsplanung

#### a) Überörtlicher Verkehr:

Die Stadt Nidderau liegt im Schnittpunkt der Bundesstrassen 45 und 521. Der Stadtteil Windecken wird im Westen der Ortslage von der Bundesstrasse 45 tangiert und bildet eine Ortsdurchfahrt im Zuge der Landesstrasse L 3009.

Ein Anschluss an das Autobahnnetz ist nach dem Ausbau der BAB 13 (Hanau-Gambacher Kreuz) im Zuge der B 521 bei Altenstadt gegeben.

b) Innerörtlicher Verkehr

Bedingt durch die topografischen Gegebenheiten und die vorhandene Bebauung im Norden und Westen des Geltungsbereiches kann das Baugebiet nur über 2 Anbindungen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Anbindung 1 über Planstrasse A an Wartbaumstrasse, Anbindung 2 über Planstrassen F und G an Wartbaumstrasse.

Eine Behelfsanbindung wurde über den Landwirtschaftsweg Nr. 1 (Flur 12, Parz. 122/1 und 63) an die Ostheimer Strasse vorgesehen.

c) Verkehrerschliessung im Geltungsbereich

Fliessender Verkehr

Die Verkehrerschliessung im Geltungsbereich erfolgt über ein stark differenziertes Strassennetz.

Die Hauptverkehrsader bildet eine ringförmig angeordnete Sammelstrasse (Planstrasse B) die im Nordteil des Geltungsbereiches über die Planstrasse A und im Südteil des Geltungsbereiches über die Planstrassen F und G mit der Wartbaumstrasse verbunden ist.

Die Erschliessung der, von der ringförmigen Sammelstrasse eingeschlossenen Baubereiche erfolgt über in Ost-West-Richtung verlaufende befahrbare Wohnwege.

Der ausserhalb der Ringstrasse im Südosten liegende Baubereich wird durch eine Strassenschleife verkehrsmässig erschlossen.

Strassenprofile	Gehweg		Fahrbahn	Gehweg
Planstrasse A	1.50	-	6.00	- 2.25 m
Planstrasse B	1.50	-	6.00	- 1.50 m
Planstrasse F	1.50	-	6.00	- 1.50 m
Planstrasse G	1.00	-	6.00	- 1.50 m

Wohnwegprofile	Gehweg		Rinne	Fahrbahn
Planstrassen C-D-E-H-I-K	1.30	-	0.20	- 4.50 m

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich wurde eine Garagenanordnung gewählt, die es gestattet, auf jedem Baugrundstück je Wohneinheit 2 Stellplätze für PKWs zu schaffen.

( Abstand vordere Bauflucht Garage von Strassenkante mind. 5.00 m, damit zusätzlich 1 Stellplatz vor der Garage).

~~Für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Strassenraum wurden insgesamt 18 Parkplätze mit zusammen 103 Stellplätzen ausgewiesen.~~

### Fussgängerverkehr

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Wegenetz für Fussgänger soll eine gefahrlose, vom fliessenden Verkehr weitgehend unabhängige und zugleich kurze Verbindung zu den Gemeinbedarfseinrichtungen im und ausserhalb des Geltungsbereiches sowie innerhalb der einzelnen Bauquartiere gewährleisten.

Fusswegbreiten: 2.50 - 3.00 m.

### Zusammenstellung der Verkehrsflächen

#### Sammelstrassen

Planstrassen A-B-F und G	11.795	qm
--------------------------	--------	----

#### Wohnwege -befahrbar

Planstrassen C-D-E-H und I u K	6.460	qm
--------------------------------	-------	----

#### Öffentliche Parkplätze

1.940	qm
-------	----

#### Fusswege

Planweg 1-2-3-4-5-6 und 7	2.255	qm
---------------------------	-------	----

#### Landwirtschaftswege

Weg Nr. 1-2- <del>3</del>	6.015	qm
---------------------------	-------	----

#### Strassenbegleitgrün

485	qm
-----	----

Verkehrsflächen gesamt:

<del>29.545</del>	qm
-------------------	----

=====

28.950 qm

### 3.3 - Versorgungsplanung

#### 3.31- Kanalisation

Der Generalentwässerungsplan der Stadt Nidderau ist vom Ing. Büro Golücke, Arnoldshain /Ta. bearbeitet worden und liegt zur Zeit zur Genehmigung vor.

Das Baugebiet kann ordnungsgemäss entwässert werden.

Eine zentrale Kläranlage ist im Bau und wird in Kürze ihrer Bestimmung übergeben.

#### 3.32- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Nidderau erfolgt über die Kreiswerke Hanau.

Eine Versorgung des Geltungsbereiches mit Trink-und Brauchwasser ist gewährleistet.

Für den Bereich der höchstgelegenen Geländeteile im Südosten des Geltungsbereiches müssen die Druckverhältnisse überprüft werden.

Aus diesem Grunde können dort nur 1-geschossige Wohngebäude erstellt werden.

### 3.33- Stromversorgung

Zuständiges Stromversorgungsunternehmen ist die EAM Kassel, Zweigstelle Hanau.

Die Stromzuführung im Geltungsbereich erfolgt über Erdkabelleitungen.

Flächen für die erforderlichen Umformerstationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

### 3.34- Strassenbeleuchtung

Die Strassenbeleuchtung wird im Auftrage der Stadt Nidderau durch die EAM Hanau installiert.

Zur Verwendung kommen bei Verkehrsstrassen Peitschenmaste, bei Fusswegen Kandelaberleuchten.

### 3.35- Müllbeseitigung

Mit der Müllbeseitigung wurde von der Stadt Nidderau ein privates Müllbeseitigungsunternehmen beauftragt.

### 3.4 - Wohnbebauung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: ca. <sup>17.498</sup>~~17.853~~ ha.

#### ~~3.41- Baugebiete, Anzahl der Bauplätze, Anzahl der Wohneinheiten (WE)~~

Art der Gebäude	Baugebiet	Plätze	WE/Platz	Ges. WE
Einfamilienhäuser	WR(1)	43	1	43
	WR(2)	8	1	8
	WR(3)	29	1	29
	WR(4)	<del>55</del> 53	1	<del>55</del> 53
	WR(6)	6	1	6
Zweifamilienhäuser	WR(5)	23	2	46
Ladengrundstück	WR(1)	1	1	1
Zusammen:		163 Plätze		186 WE

Zweifamilienhäuser vorhanden	WR(5)	32	2	64
Gesamtzahl:		165 Plätze		190 WE

Verhältnis Einfamilienhäuser : Zweifamilienhäuser:

Ges. Zahl der Wohngebäude (einschl. Laden) = 165 Gebäude davon:

Einfamilienhäuser	140 = ca 85 %
Zweifamilienhäuser	25 = ca 15 %
	+68
	165 100 %

Aufteilung der Wohneinheiten (WE).

Wohneinheiten in Einfam.-Häusern	140 WE	= ca 73 %
Wohneinheiten in Zweifam.-Häusern	50 WE	= ca 27 %
	190 WE	100 %

3.42- Ansiedlungsmöglichkeiten

Berechnungsgrundlage: WE in Einfam.-Häusern = 4 Pers.  
WE in Zweifam.-Häusern = 3 Pers.

Einfamilienhäuser: 140 WE x 4 = 560 Pers.

Zweifamilienhäuser: 50 WE x 3 = 150 Pers.

Zusammen: ~~724~~ 710 Personen.

3.43- Wohndichte

Bruttowohndichte

17.499

Bruttobaufläche

17.853 ha

Bruttowohndichte WE/ha

= rd. 10.9 WE/ha

Bruttowohndichte Pers./ha

= rd. 40.5 Pers./ha

Nettowohndichte

13.422

Nettobaufläche

13.674 ha

Nettowohndichte We/ha

= rd. 14.1 WE/ha

Nettowohndichte Pers./ha

= rd. 53.0 Pers./ha

3.5 - Flächen für den Gemeinbedarf

Kindergartenfläche(ohne Parkplatz)

ca 4.125 ~~3.950~~ qm

3.6 - Flächen für bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen

Ladengrundstücksfläche

ca 870 qm

3.7 - Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen gliedern sich in:

a) Kinderspielplatzfläche 4.260 ~~4.860~~ qm

b) Sonstige Grünflächen 2.460 qm

ca 6.720 ~~7.320~~ qm

#### 4.0 - Aufgliederung der Flächen im Geltungsbereich

Gesamtfläche Geltungsbereich:

~~17.853~~ ha  
17.499

Art der Flächen	ha	%
Wohnbauflächen (netto)	<del>13.422</del> 13.674	76.570
Gemeinbedarfsflächen	<del>0.395</del>	2.30
Kindergarten	0.413	
Flächen f. priv.-wirtschaftl. Zwecke	0.097	0.55
Laden	2.895	
Verkehrsflächen	<del>2.955</del>	16.55 +)
Sammelstrassen	11.795 qm	
Wohnwege	6.460 qm	
Parkplätze	1.940 qm	
Fusswege	2.255 qm	
Landwirt.-Wege	6.610 qm	6.015
Strassenbegl.-Grün	485 qm	
Grünflächen	14.260	<del>0.752</del> 3.40
Kinderspielplatz	4.860 qm	0.672
Sonstige Grünflächen	2.460 qm	

Zusammen:

~~17.499~~  
17.853 ha 100.0 %

+ ) Nach Abzug der vorhandenen Landwirtschaftswege ermässigt sich der %-Anteil der Verkehrsflächen von 16.55% um 3.45% auf ~~13.10~~ 13.10 %.

#### 5.0 - Massnahmen zur Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossenen Flächen werden, soweit erforderlich, durch eine Baulandumlegung gem Bundesbaugesetz - Vierter Teil § § 45-76 entsprechend den festgesetzten Planungsabsichten des Bebauungsplanes neu geordnet.

#### 6.0 - Kostenermittlung

Im Rahmen der städtebaulichen Massnahmen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lodmencante" der Stadt Nidderau folgende Kosten in Ansatz zu bringen:

##### 6.1 - Kosten der Freilegung der Flächen für Verkehrs-, Versorgungs-Gemeinbedarfs- und Grünflächen

Nach Baulandumlegung entstehen Freilegungskosten für Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen.

Kosten: 11.270 qm x DM 30.--

DM 338.100.--

Übertrag: DM 338.100.--

Übertrag: DM 338.100.--

6.2 - Kosten der Herstellung der Verkehrsflächen, einschl. Strassenbeleuchtung

Kosten: Verkehrsflächen, einschl.  
Büschnungsherstellung lt.  
Kostenvoranschlag Bauberatung  
Golüke, Darmstadt DM 1.240.000.--

Kosten: Strassenbeleuchtung DM 97.000.--

Kosten: Strassenbegleitgrün  
485 qm x DM 3.-- DM 1.455.--

Kosten Ziffer 6.2 DM 1.338.500.--

6.3 - Kosten der Herstellung der Entwässerungsanlagen

Kosten: Kanalisation, einschl.  
Strassenentwässerung lt.  
Kostenvoranschlag Bauberatung  
Golüke, Darmstadt DM 2.109.000.--

6.4 - Kosten der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen

Kosten: Wasserversorgungsleitungen,  
einschl. Erdarbeiten und Zubehör.  
Mittelpreis je qm Bruttobauland = DM 1.25  
174990  
178530 qm x 1.25 DM 218.750.-  
DM 218.750.-

6.5 - Kosten der Herstellung der öffentl. Grünflächen

Kosten: Erdarbeiten, Bepflanzung und  
Ausstattung.  
Mittelpreis je qm = DM 3.--  
7320 qm x DM 3.-- DM 22.000.--  
DM 23.650.--

6.6 - Insgemeinkosten

Gesamtkosten Ziffer 6.0-Erschliessung: DM 4.050.000.--

Von den beitragsfähigen Erschliessungskosten übernehmen die  
Bauplatzerwerber 90 %.

Mit dem Bebauungsplan zusammen offengelegt an der Zeit

vom ~~4.2.1974~~  
19.7.1976

bis ~~4.3.1974~~  
23.2.1976

Nidderau, den ~~15.1.1974~~  
10.3.1976



Der Magistrat

Bürgermeister

1. Stadtrat