

**Stadt Nidderau**

**Bebauungsplan**

**"BÜCHER WEG"**

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

Aufgestellt: Hanau, im Mai 1994  
gr/ei

HETTERICH INGENIEURE  
Friedrich-Ebert-Anlage 11 a

63450 Hanau

## **1. VERANLASSUNG, ZIELE**

Die Stadt Nidderau beabsichtigt, im Stadtteil Windecken, im Bereich der Verlängerung des Bücher Weges, ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Aufgrund der beengten Ortslage, die für die Entwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe restriktiv wirkt, sowie um einheimischen Jungunternehmern die Möglichkeit zu eröffnen, sich am Ort anzusiedeln, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes unabdingbar.

## **2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau die Nutzungen Gewerbe und Landwirtschaft vorgesehen.

## **3. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **3.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Windecken der Stadt Nidderau.

Das neue Gewerbegebiet kann gute Anschlußmöglichkeiten an das regionale Verkehrsnetz vorweisen. Seine äußere Verkehrsanbindung erfolgt über den Bücher Weg, der in die L 3009 mündet und das Gewerbegebiet weiträumig an die B 45 anbindet.

### **3.2 Naturräumliche Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt beidseitig der Verlängerung des Bücher Weges in einem bewegten Gelände. Während westlich des Weges das Gelände nach Südwesten ansteigt, ist der östliche Bereich des Plangebietes relativ flach.

Parallel zur östlichen Straßenseite verläuft ein Graben.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, daher ist nicht mit potentiellen Altlasten zu rechnen.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Sowohl die Anbindung des Gewerbegebietes an das Elektrizitäts- als auch an das öffentliche Kanalnetz ist gesichert.

## 4. PLANINHALT

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Flur 17: Flurstücke 12, 13, 8  
Flur 16: Flurstücke 5, 6, 7, 8, 9/1 teilw., 10 teilw., 47/1 teilw.  
Flur 20: Flurstücke 67/4 teilw., 46, 45, 44, 43

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,9 ha; davon entfallen auf

- gewerbliche Bauflächen 0,9 ha
  - Verkehrsflächen 0,1 ha
  - Grünflächen 0,9 ha
- (Ausgleichsflächen, Graben)

### 4.1 Bebauung

In dem neuen Gewerbegebiet wollen sich vorzugsweise ortsansässige klein- und mittelständige Unternehmen aus den Branchen Heizungs- und Maschinenbau, Dachdeckerei sowie Gartenbau ansiedeln.

Da es sich hier um kleinere Handwerksbetriebe handelt, ist neben der Errichtung der Produktions- und Lagerstätten auch ein Wohngebäude (1 Wohnung 125 m<sup>2</sup> Grundfläche) für den Betriebsinhaber bzw. -leiter zulässig.

Die Grundflächenzahl des Gewerbegebietes wird auf 0,6 und die Geschößflächenzahl auf 1,2 festgelegt. Nur auf den überbaubaren Flächen sind Garagen, KFZ-Stellplätze und Lagerflächen zulässig. Während für die Wohngebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-45° erlaubt sind, können bei gewerblich genutzten Gebäuden die Dächer auch weniger geneigt sein.

Sowohl für die Gewerbe- als auch für die Wohngebäude beträgt die maximal zulässige Geschößzahl zwei Vollgeschosse, wobei eine Traufhöhe von 6,25 m nicht überschritten werden darf.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Höhenbegrenzung insbesondere dann sinnvoll, wenn es sich um Ortsrandbebauung handelt.

Aufgrund der topographischen Bedingungen - das Gelände steigt zur unbauten Landschaft an - ist eine gute Integration der Neubebauung in die Landschaft möglich.

#### 4.2 Verkehr

Das Gewerbegebiet wird über den Bücher Weg erschlossen.

Von dem Bücher Weg zweigt in westlicher Richtung eine Planstraße (Privatstraße) ab, die einen Querschnitt von 5,5 m erhalten soll. Der Bücher Weg wird bis zur neuen Erschließungsstraße auf 6,5 m ausgebaut. In Abstimmung mit den sich ansiedelnden Unternehmen wird die Erschließungsstraße zu den Grundstücken als Privatstraße ausgewiesen.

Da der parallel zur östlichen Straßenseite verlaufende Graben erhalten bleiben soll, sind hier Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erforderlich. Die Erschließung der Grundstücke wird durch zwei Überfahrten (je 6 m breit) gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu versehen, dabei sind die Bäume so anzuordnen, daß eine Beschattung der Anlage erreicht wird. Ansonsten kommt die Stellplatzsatzung der Stadt Nidderau zum Tragen.

### 4.3 Grünflächen

Im Übergangsbereich zwischen den Gewerbeflächen und der unbebauten Landschaft ist ein 5 m breiter Grünstreifen und eine 3 m breite Freihaltezone zur Baugrenze vorgesehen.

Durch intensive Begrünungsmaßnahmen, die von den angesiedelten Unternehmen durchgeführt werden sollten, wird von dem Siedlungsrand ein fließender Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Für die Planstraße (Privatstraße) sowie einen Teilabschnitt der ausgebauten Bücher Straße ist eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen.

Von dem offenen Graben zur Baugrenze wird ein 7,5 m breiter Schutzabstand vorgehalten, der ebenfalls eingegrünt werden soll.

Darüberhinaus sollen verschiedene landschaftsplanerische Festsetzungen, wie die Begrünung von Gebäuden, die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie der Straßenrandstreifen, in Kraft treten, um ein Mindestmaß an natürlichen Grundlagen in der ansonsten versiegelten Fläche zu erhalten.