

Kompensationsmaßnahme Bönstadt
Flur 6, Wegeparzelle 203/2 und 203/3
Flur 8, Wegeparzelle 13

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,0 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H Nur Hausgruppen zulässig
 - SD Satteldach oder ähnliche Dachformen
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg; Platzfläche
 - P Öffentliche Parkfläche
 - A Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Grünanlage
 - Schutzpflanzung
 - Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklung von extensiv zu nutzender Streuobstwiese
 - Entsiegelung eines ca. 2m breiten Feldwegstreifens zugunsten von Staudenfluren und Altgrasstreifen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Anfahrtschwellen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Maßangabe in Metern

TEXTFESTSETZUNGEN

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- 1.1 In den nach § 4 BauNVO als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe bei I Geschos = 4,50 m
Traufhöhe bei II Geschossen = 6,50 m.
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.
- 2. Grundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
Die Mindestgröße der Grundstücke wird für Einzel- und Doppelhäuser auf 450 m² festgesetzt.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Niddatal nachzuweisen. Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Für 4 Stellplätze ist jeweils ein großkroniger, heimischer Laubbau gemäß Pflanzliste 4.6 zu pflanzen und zu pflegen.
- 4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterterrassen).
- 4.3 Auf den als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Parzellen 701 und 782 im Hauptgeltungsbereich ist eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese anzulegen. Düngung und Biozideinsatz sind verboten. Die Mahd erfolgt auf 30 % der Fläche Anfang Juni, auf 70 % der Fläche Ende Juni. Das Mahdgut wird abgefahren. Die Pflanzdichte der Obstbäume beträgt 1 Baum pro 400 m².
- 4.4 Auf den als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Parzellen 203/2 und 203/3 (Flur 6 Bönstadt) sowie Parzelle 13 (Flur 8 Bönstadt) im Zusatzgeltungsbereich erfolgt eine Wegeentsiegelung mit Altgras- und Staudenstreifenentwicklung. Die Mahd erfolgt 1x jährlich im September, das Mahdgut ist abzuführen. Düngung und Biozideinsatz sind verboten.
- 4.5 Die in Textfestsetzung 4.3 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 (1a) BauGB den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Die in Textfestsetzung 4.4 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den öffentlichen Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.
- 4.6 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen:
- | | |
|--------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Esche (Fraxinus excelsior) | Hasel (Corylus avellana) |
| Traubeneiche (Quercus petraea) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| Feldahorn (Acer campestre) | Hundsrose (Rosa canina) |
| Schwarzerle (Alnus glutinosa) | Schwarzdorn (Prunus spinosa) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | |
| hochstämmige Obstbäume | Klettergehölze: |
| | Efeu (Hedera helix) |
| | Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) |
- Biozid- und Düngereinsatz ist auf den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen verboten.

- 4.7 Ungegliederte Außenwandflächen der Wohnhäuser, Garagen und Carports sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO**
- 5. Dachgestaltung**
Für alle Wohngebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird auf 20-45° festgesetzt. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
- 6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum pro 20 m², 1 Strauch pro 2 m²).
- 7. Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (gemäß Festsetzung 4.6) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Mit Ausnahme der Zäune an den Straßen sind Zaunsockel unzulässig.
- 8. Anlagen für Abfälle**
Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umplanzen.
- C. Hinweise**
- 9. Bodenfunde**
Bodenfunde sind gemäß § 20 HDschG zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu richten.
- 10. Brauchwasser**
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.
- 11. Altlasten**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Altlasten, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, so ist umgehend nach § 19 HAAltlastG das Staatliche Umweltamt Frankfurt als technische Fachbehörde, der Magistrat der Stadt Niddatal oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Ort _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift - Katasteramt)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 08.07.1998 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 25 vom 23.06.2000.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (1) Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

BÜRGERBETEILIGUNG / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Nr.1 BauGB abgesehen. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 50 vom 15.12.2000. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung erfolgte vom 02.01.2001 bis einschließlich 02.02.2001.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes B 6 "Die Wiesgärten / Die Bitzgärten" am 21.02.2001 gemäß § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal _____ (Datum)

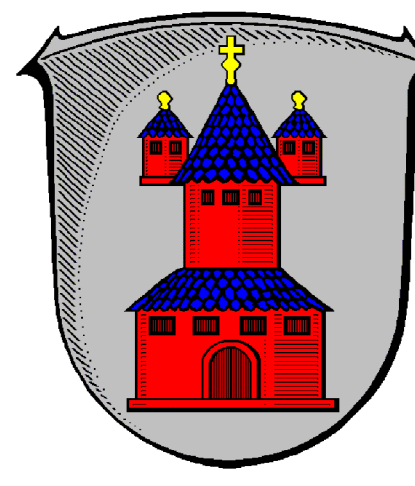
(Siegel) _____ (Unterschrift - 1.Stadtrat)

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. vom

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Niddatal _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift - 1.Stadtrat)



STADT
NIDDATAL

BEBAUUNGSPLAN B 6
"DIE WIESGÄRTEN / DIE BITZGÄRTEN"
1. ÄNDERUNG

Maßstab: 1:1000 Bearbeitet: us Gezeichnet: us Datum: Februar 2001

GIS LANDSCHAFTSPLANUNG BAULEITPLANUNG

Ulrich Stüdemann Dipl.-Geograph E-mail: info@gib-online.de
Konitzky Weg 8 61231 Bad Nauheim www.gib-online.de
Tel.: 0 60 32 / 92 93 95 Fax: 0 60 32 / 92 93 96 Mobil: 01 78 / 3 11 56 21

Bearbeitet mit: BAULEIT.CAD