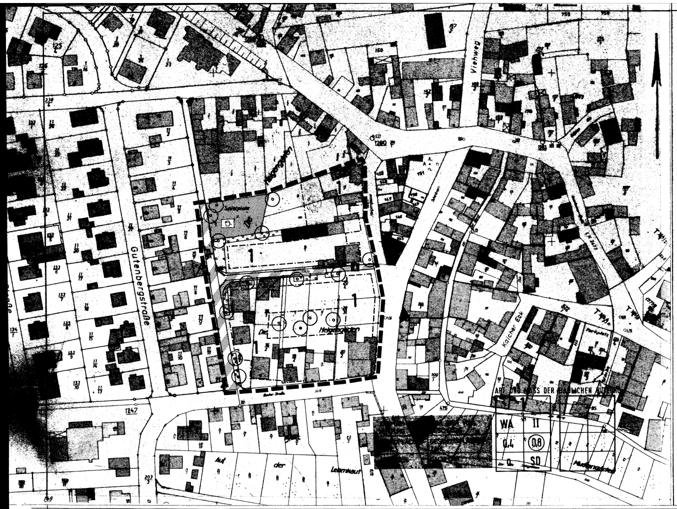

## VERFAHRENSVERMERKE

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

..Friedberg/H............ 25.08.1993..........
(Ort) (Datum)

(Siegel) gez. Gail..............
(Unterschrift)
Katasteramt

### Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 10.12.1990 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2(1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 24 vom 14.06.1991 der Stadt Niddatal ortsüblich bekanntgemacht.

### Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 12.06.1992 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 22 vom 29.05.1992 der Stadt Niddatal bekanntgemacht worden.

### Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3(2) BauGB am 30.09.1992 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgt gem. § 3(2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 43 vom 23.10.1992 der Stadt Niddatal.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 02.11.1992 bis einschließlich 03.12.1992.

### Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 02.06.1993 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 118 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal 02.09.1993...........
(Datum)

(Siegel) gez. Martin, Bürgermeister
(Unterschrift)
Stadt

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 02.09.1993.......gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am..02.12.1993......... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt 02.12.1993..........
(Datum)

(Siegel) gez. Rohrmann.......
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 21.01.1994........in den Niddataler.....
~~vom~~ Nachrichten.................
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal 21.01.1994..........
(Datum)

(Siegel) gez. Martin, Bürgermeister
(Unterschrift)
Stadt

## PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. (0,8) Geschossflächenzahl
z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise
·—·—· Baugrenze

### Verkehrsflächen

☐ Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
▨ befahrbarer Wohnweg
▨ Fußweg

### Flächen für Versorgungsanlagen

☰ Flächen für Versorgungsanlagen
◐ Elektrizität

### Hauptversorgungsleitungen

◆—◆—◆ oberirdisch
◇—◇—◇ unterirdisch

### Grünflächen

▒ öffentliche Grünfläche
☐ Spielplatz

### Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☐ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
⊙ Anzupflanzende Bäume
☐ Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
⊙ zu erhaltende Bäume

### Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt.
.. Traufhöhe bei I Geschoß = 4,5 m;
.. Traufhöhe bei II Geschossen = 6,5 m.

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

#### 3. Größe der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt 500 m², die Höchstgrenze 700 m².

#### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Pro Wohneinheit ist mind. 1,5 Garage oder Stellplatz zu errichten. Bruchteile werden auf die volle Zahl nach oben aufgerundet.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege, zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Ortsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen:

| | |
|---|---|
| Bäume | |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Traubeneiche | - Quercus petraea |
| Feld-Ahorn | - Acer campestre |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| hochstämmige Obstbäume | |
| Sträucher | |
| Schneeball | - Viburnum opulus |
| Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Haselnuß | - Corylus avellana |
| Weißdorn | - Crataegus laevigata |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Klettergehölz | |
| Efeu | - Hedera helix |
| Wilder Wein | - Parthenocissus quinquefolia |

Je 2 m Außenwandlänge ist eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

#### 6. Dachgestaltung

Für alle Gebäude sind Satteldächer oder ähnliche Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
.. bei eingeschossiger Bauweise 20° - 40°;
.. bei zweigeschossiger Bauweise 20° - 35°.
Ein Dachausbau (Trempel max. 0,80 m) ist zulässig.
Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

#### 7. Baugestaltung

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

#### 8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100%-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 10 m²; 1 Strauch 1 m²).

#### 9. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Auf öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Festsetzung s.A 3).
Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

#### 10. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken (vgl. Festsetzung A 3) zu begrünen.
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

#### 11. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

### C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 12. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten.

#### 13. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

#### 14. Altablagerungen

Es besteht die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Werden bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) entdeckt, ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, der Magistrat der Stadt Niddatal oder der Kreisausschuß des Wetteraukreises -Amt für Abfallwirtschaft - zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz getroffen worden ist.

### D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

-- Baugesetzbuch (BauGB);
-- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
-- Planzeichenverordnung (PlanzV 90);
-- Hess. Bauordnung (HBO);
-- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/~~umstehende~~ ~~Abschrift~~/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung ~~der~~/des Bebauungsplanes Nr. B7
„Die Helgengärten"
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ....–/–....
(Behörde)
erteilt.
Niddatal, den 21.01.1994
Siegel
(Behörde und Unterschrift)
BÜRGERMEISTER

# BEBAUUNGSPLAN B7
# „DIE HELGENGÄRTEN"
## DER STADT NIDDATAL, ST BÖNSTADT

KOPIE

MASS 1:1000

NORD

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG**

| BEARBEITET | GEZ. | DATUM |
|---|---|---|
| | | JUNI 93 |