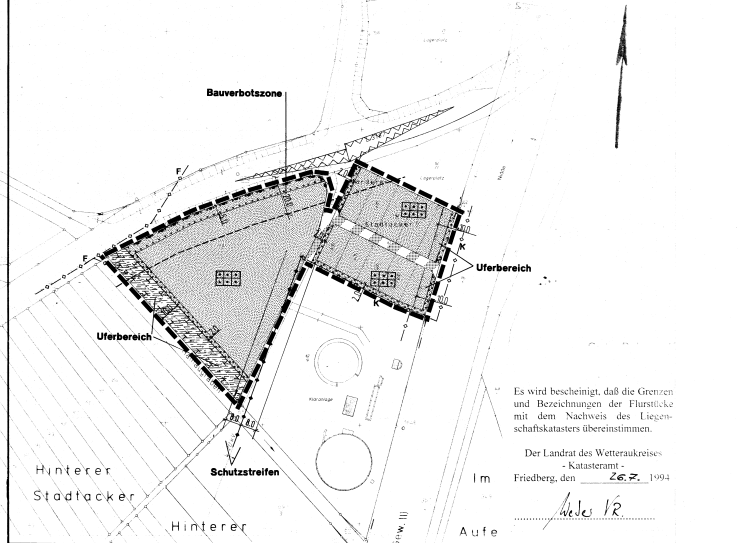




VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg (Ort) 26.7.1994 (Datum)

(Siegel) gez. Friedrich (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 05.11.1992 beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 9/93 vom 05.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 29.05.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 21/95 vom 26.05.1995 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 29.10.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 45 vom 08.11.1996. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.11.1996 bis einschl. 27.12.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diesen Bebauungsplan am 17.02.1997 gemäß § 10 BauGB und die baurechtsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HGO als Satzung beschlossen.

Niddatal 18.3.1997 (Datum)

(Siegel) gez. Dr. Heide (Unterschrift) Erster Stadtrat Bürgermeister

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

Das Regierungspräsidium hat am ... erklärt, daß der Bebauungsplan Rechts

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 20. Juni 1997 eingetreten.

Az: IV 34 - 61 d 0401 - Assenheim 15 - (Num)

Regierungspräsidium Darmstadt

gez. Friedrich (Unterschrift) Siegel

Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 18.3.1997 in den Niddataler Nachrichten Nr. 38 - vom 18.3.1997.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal 18.3.1997 (Datum)

(Siegel) gez. Dr. Heide (Unterschrift) Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Auf den privaten Grundflächen mit der Zweckbestimmung Kleingarten sind nur Geräteküchen oder Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend gestattet (z.B. zum Schutz vor Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Laube oder Hütte zulässig. Zu den Parzellengrenzen ist ein Mindestabstand der Lauben und Hütten von 1,50 m einzuhalten. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Hüttenerrichtungen ist nicht gestattet. Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 200 m² festgesetzt.

1.2 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Geräteküchen 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten.

1.3 Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen und Toiletten sind nicht zulässig.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB

2.1 Innerhalb des Uferbereiches (10 m landseits der Böschungsoberkante) an der Nidda ist die Anwendung von Dünger und Bioextrakt untersagt. Ebenso ist die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Abfälle nicht gestattet. Gemäß § 70 HWG ist die Errichtung neuer baulicher Anlagen nicht zulässig.

2.2 Die als Staudenflur festgesetzte Fläche ist alle 2 Jahre im September zu mähen (Abfuhr des Mahlgutes). Die Fläche darf nicht gedüngt und nicht mit Bioextrakt behandelt werden.

2.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von den privaten Eingriffen getragen.

3. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

3.1 Alle vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten.

3.2 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3.3 Pro angefangene 200 m² Gartenfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

3.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, z.B.

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hassel | Corylus avellana |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Pflaumenhütchen | Euonymus europaeus |
| Rosenarten | Rosa spec. |
| Roter Harnelstein | Cornus sanguinea |
| Schwarzer Holländer | Sambucus nigra |
| Waldmeister | Juglans regia |

Die Flächen dürfen nicht gedüngt und nicht mit Bioextrakt behandelt werden. Pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

3.5 Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen wird pro Gartengrundstück auf max. 30 % begrenzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT § 87 HGO

4. GEBÄUDE Die Freifläche von den Geräteküchen bzw. Gartenlauben darf 3,0 m - gemessen an der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG Für die neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Die Dachdeckung darf in schieferfarbigen, ziegelroten oder landschaftsgrünen Farbtönen zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastelltönen zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzbauweise (z.B. Bretterschalung) zu errichten. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen.

Die Hütten und Lauben sind auf mind. einer Seite mit Gehölzen oder mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugraben.

7. ENFRIEDRUNGEN Einfriedungen sind als Holzkaketten- oder Maschendrahtzaun (max. Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mind. 5 x 5 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gartensichergestellt und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLENPLATZ Die Erschließungswege sind wie bisher zu erhalten. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig (z.B. Rindenmulch, Kies, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 1 cm). Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDENDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Strünggerate, Skelettreste etc.) sind gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundamentreste sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in oberirdischen Behältern aufzufangen und als Brauch- oder Gießwasser zu verwenden bzw. in den Gärten zu versickern. Der Bau von Zisternen ist nicht zulässig. Der Bau von Teichen ist nur in ungetrännter Ton- oder Folienabdichtung mit abgeflachten Ufern zulässig. Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden. Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Abwasseranlagen sind nicht zulässig. Die §§ 41 - 43 HGO sind zu beachten. Erfolgt die Bewässerung aus Gartendürren, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Verbotskatalog des § 70 HWG ist zu beachten.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erholungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltStG das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weiteren Vorgehensweise abzustimmen. Auf den privaten Grundflächen ist für sämtlich organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

14. SICHTFLÄCHEN

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bebauungs- auch Grundstücksveränderungen und dgl. über 0,80 m, gemessen von jeweils der Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. durch Erdbauwerk oder Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen. Im Sichtflächenbereich sind Pflanzungen auf eine max. Höhe von 0,80 m eingeschränkt.

15. BAUVERBOTSZONE

Nach § 23 (1) HStGrG dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdschichten liegen (Hochbauten) an der Landesstraße 3187 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

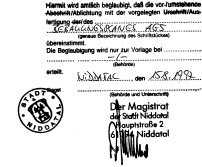
16. VERSORGNUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Fernwasserleitung dürfen in einer Breite von 2,50 m beidseits von der Rohrmitte gemessen die Sicherheit der Leitung nicht gefährdet werden (z.B. durch Errichten von Gebäuden oder Anpflanzen von Bäumen). Im Bereich der 20 kV-Kabel ist bei Pflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern auf einen seitlichen Abstand zwischen Stammachse und Kabel von mind. 2,50 m zu achten. Für die 20 kV-Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite von 8,0 m links und rechts der Leitungsschneise einzuhalten. Bei Anpflanzungen mit Gehölzen reduziert sich die Schutzstreifenbreite auf 6,0 m. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht höher als 2,50 m an das Leiteseil bei größtem Durchhang heranreichen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

17. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanV 90)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung



PLANZEICHEN

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Feldweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche: Kleingarten

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch (20 kV-Leitung) mit Schutzstreifen
- unterirdisch (Fernwasserleitung)
- unterirdisch (20-kV-Kabel)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung von Staudenfluren (Mähle alle 2 Jahre im September)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Uferbereich: Biozid- und Düngerverbot, keine neuen baulichen Anlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sichtfelder



STADT NIDDATAL BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIET A G5 „STADTACKER / DER VORDERE STADTACKER“ STADTTEIL ASSENHEIM

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DATUM
U.S.	U.S./N.G.	1:1.000	MÄRZ 1997