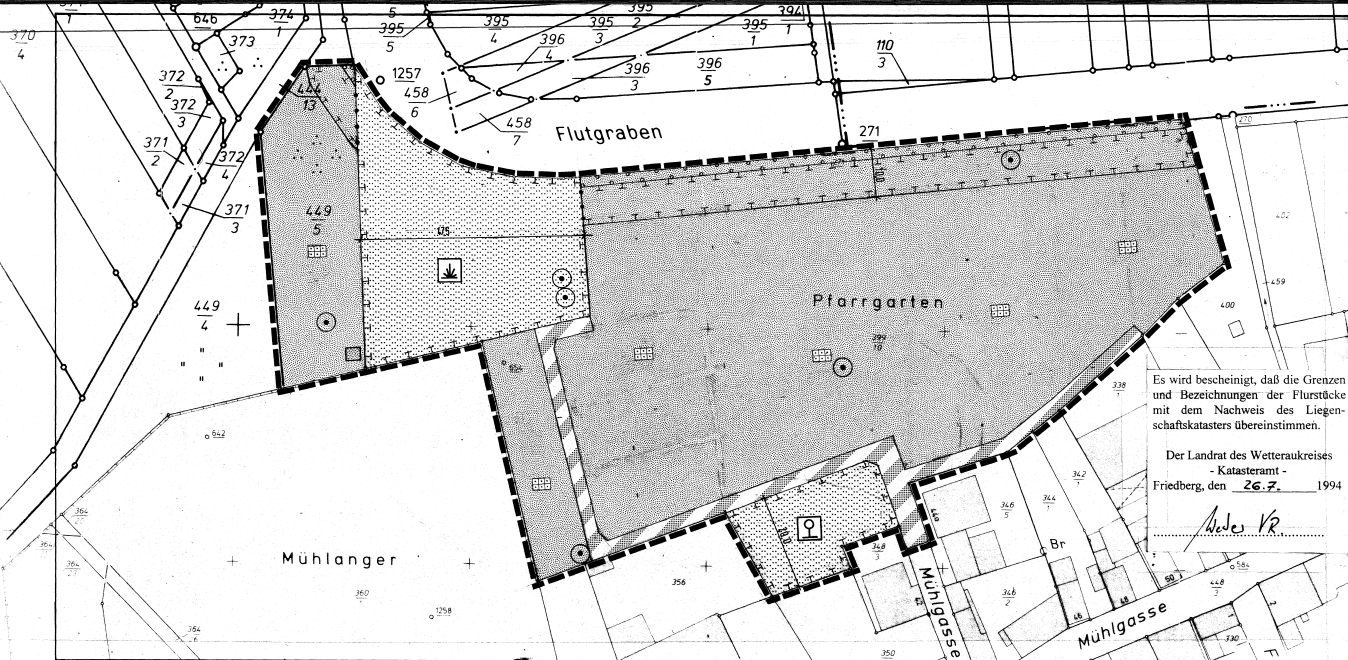




TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

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

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur Gerätehütten 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 Hüttenrichtungen ist nicht gestattet.

1.2 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerätehütten 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inkl. überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten. Neue Gärten müssen eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² aufweisen.

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 der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche ist die Anwendung von Düngern und Bioziden untersagt. Ebenso ist die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Abfälle nicht gestattet.

2.2 Die als Streuobstwiese festgesetzte Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu überstellen (pro angefangene 150 m² Grundfläche ein hochstämmiger Obstbaum) und die Wiese 2-mal im Jahr zu mähen (1. Mal Anfang Juni, 2. Mal Ende August, Abfuhr des Mähgutes). Eine ständige Vegetationsdecke ist in diesem Bereich erforderlich.

2.3 Die als Extensivwiese festgesetzte Fläche ist wie die obige Wiese zu pflegen.

2.4 Der Anteil von mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereichen je Grundstück wird auf max. 30 % der Fläche begrenzt.

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

3. GRÜNDORNERISCHE 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, z.B.

- Kern- und Streuobstbäume
- Walnuß (Juglans regia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus communis)

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

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Juglans regia | Walnuß |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa spec. | Rosenarten |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

4. GEBÄUDE
Die Firsthöhe der Gerätehütten bzw. Gartenlauben darf 3,0 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

5. DACHGESTALTUNG
Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Die Dachdeckung hat 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 einzugründen.

7. EINFRIEDIGUNGEN
Einfriedigungen sind als Holzstaket- oder Maschendrahtzaun (max. Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzaun 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 gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLPLÄTZE
Die Erschließungswege sind wie bisher zu erhalten. Neue Zuwegungen zu den privaten Grünflächen sind als Graswege (max. Breite 3 m) anzulegen. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserundurchlässiger 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. BODENFUND

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 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 ungebrannter Ton- oder Folienausbildung 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 HBO sind zu beachten. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Der Geltungsbereich liegt in der Weiteren Schutzzone (III) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Ilbenstadt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Im Uferbereich des Notbachs sind gemäß § 70 HWG keine neuen baulichen Anlagen zulässig.

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; pflichtgemäß sind die Eigentümler.

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 HAftastG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Auf den privaten Grünflächen ist für sämtlich organische Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. 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.

VERFAHRENSMERKE

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

(Ort) 26.07.1994
(Datum)
(Siegel) 922. CARSTEN
(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. 11/93 vom 19.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 30.05.1995 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 14.12.1995 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. 51/92 vom 22.12.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.01.1996 bis einschl. 16.02.1996.

SATZUNGSBESCHLUß

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 29.05.1996 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal 03.07.1996
(Datum)

(Siegel) 922. CARSTEN
(Unterschrift)
Bürgermeister

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

Das Regierungspräsidium hat am 02.10.1996 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt 02.10.1996
(Datum)

(Siegel) 922. FRIEDRICH
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 18.10.1996 in den Niddataler Nachrichten Nr. 42 vom 18.10.1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Niddatal 23.10.1996
(Datum)

(Siegel) 922. CARSTEN
(Unterschrift)
Bürgermeister

Hiermit wird öffentlich bezeugt, daß die vorliegende Abschrift mit der vorliegenden Urkunde gefertigt wurde.
GEMÄSS § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Genehmigung des Stadtschreibers
übernommen.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
.....
.....
Niddatal, den 23.10.1996
Der Magistrat
der Stadt Niddatal
Telefonstraße 2
61206 Niddatal



PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Grasweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche: Kleingärten

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)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Biozid- und Düngeverbot im 10m-Uferbereich



Extensive Streuobstwiese



Extensive Grünlandnutzung



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET I G3 „PFARRGARTEN“

STADT NIDDATAL STADTEIL ILBENSTADT

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 61318

BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DATUM
U.S.	U.S.	1 : 500	MAI 1996