



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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katastramt -
Friedberg, den 26.07.1994

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, den 26.07.1994
(Ort) (Datum)

922. Weller
(Unterschrift) (Katastramt)

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Niddatal, den 18.03.1997
(Ort) (Datum)

922. Dr. Hecker
(Unterschrift) (Erster Stadtrat)

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 29.10.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bodenrücken 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 Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.11.1996 bis einschl. 27.12.1996.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 17.02.1997 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungsvorstand erklärt, daß der Bebauungsplan

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 23. Juni 1997 eingetreten.
Az: IV 34 - 81 d 04/01 - Ilbenstadt 12 -
Regierungspräsidium Darmstadt
gez. Friedrich Siegel
(Unterschrift) (Siegel)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 18.03.1997 in den Niddataler Nachrichten Nr. 33 vom 18.03.1997. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Niddatal, den 18.03.1997
(Ort) (Datum)

922. HARTEN
(Unterschrift) (Bürgermeister)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANRECHTLICHE NUTZUNG

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

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung bzw. Erneuerung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Bauliche Anlagen, die bereits vor der Novellierung des Hessischen Wassergesetzes (Stichtag: 29.11.1989) errichtet wurden, haben Bestandsschutz, wenn sie baurechtlich genehmigt wurden. Bei Aufgabe der derzeitigen Kleingartennutzung sind bestehende bauliche Anlagen zu entfernen.

1.2 Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Trocken- oder Campingtoiletten ist erlaubt, wenn die geregelte Entsorgung gesichert ist.

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

2.1 Im gesamten Geltungsbereich wird ein Biozid- und Düngeverbot festgesetzt. Innerhalb des Uferbereiches der Wetter (10 m landsideits ab der Böschungsoberkante) ist außerdem die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Abfälle nicht gestattet.

2.2 Auf der als Entwicklung von Streuobstwiese festgesetzten Fläche erfolgt die Umwandlung von derzeit intensiv genutzten Acker in eine Streuobstwiese. Die Umwandlung erfolgt zunächst über eine 2-3 jährige Ackerbrache. Danach ist eine Initialeinsaat mit Wiesensaatmischung aus autochthonen Saatgut durchzuführen. Der Gräseranteil sollte nicht über 30 % liegen. Weiterhin erfolgt eine Anpflanzung von insgesamt fünf hochstämmigen Apfelbäumen lokaler Sorten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (2-malige Mahd / Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15.6., Abfuhr des Mähgutes). Falls eine weitere Aushagerung des Bodens notwendig ist, kann die entstehende Wiese in den ersten Entwicklungsjahren mehrfach jährlich gemäht und das Schnittgut abgefahren werden. Biozid- und Düngeinsatz ist verboten. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist vom Grundstückseigentümer zu tragen.

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

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

3.1 Alle vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten, eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3.2 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)

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

- Eberesche
- Feldahorn
- Gewöhnlicher Schneeball
- Grauweide
- Hainbuche
- Hassel
- Kornelkirsche
- Kreuzdorn
- Liguster

- Sorbus aucuparia
- Acer campestre
- Viburnum opulus
- Salix cinerea
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Rhamnus catharticus
- Ligustrum vulgare

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

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

5. WEGE UND STELLPLÄTZE

Die Erschließungswege sind wie bisher zu erhalten. Innerhalb der Garten Grundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig (z.B. Rindennulch, Kies, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 1 cm).

Auf den Flächen für Stellplätze erfolgt die Anlage von insgesamt 30 Stellplätzen (pro Stellplatz: Breite 2,5 m, Länge 6,0 m) in wasserdurchlässiger Bauweise. Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht gestattet.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gemäß § 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 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.

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 HGO sind zu beachten. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der § 70 HWG ist zu beachten.

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.

ALTLASTEN / 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 AltlastG 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

10. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

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

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abschrift/Abbildung mit der vorgelegten Urkunde/Abbildung übereinstimmt.
BEGLEITUNGSSTAMPEN
Überschrift:
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
(Stempel)
erstattet.
Niddatal, den 18.03.1997
(Stempel)
Der Magistrat der Stadt Niddatal
Hauptstraße 2
Niddatal

PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Graswege

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch (20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen)
unterirdisch (20 kV-Kabel)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Kleingärten

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

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

Entwicklung von Extensivwiese mit hochstämmigen Obstbäumen

Uferbereich

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

St. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



STADT NIDDATAL

BEBAUUNGSPLAN

KLEINGARTENGEBIET I G1 „AUF DEM BREUL“ STADTTEIL ILBENSTADT

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSbacher WEG 8, 61206 WOLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

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