



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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katastramt
Friedberg, den 26.03. 1994

Niddatal

TEXTBESTIMMUNGEN

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 bzw. 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 darf bei Gerätehütten 15 m² und bei Gartenlauben einschließlich eines Vorplatzes oder einer überdachten Terrasse 30 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inkl. überdachten Terrasse 24 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 der Nidda (10 m landseits der Böschungserkerante) ist die Anwendung von Dünger und Bioziden untersagt. Ebenso ist die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Abfälle nicht gestattet. Neue bauliche Anlagen sind gem. § 70 HWG im Uferbereich nicht zulässig.

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

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

3.1 Alle vorhandenen standortgerechten Laubgehölze sind zu erhalten.

3.2 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3.3 Pro angelegtem 200 m² Gartenfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum, zu pflanzen, z.B.

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

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

- Sorbus aucuparia
- Acer campestre
- Viburnum opulus
- Salix cinerea
- Halnbeule
- Corylus avellana
- Kornelkirsche
- Rhus typhina
- Liguster
- Clivie
- Salix aurita
- Pfeifenhütchen
- Purpurweide
- Rosenarten
- Rosa sp.
- Rosa rugosa
- Sambucus nigra
- Juglans regia

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT § 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 schieferfarbenen, ziegelroten oder landschaftsgrünen Farbtönen zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedachten Pastellönen zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzweise (z.B. Bretterchalung) 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 einzuräumen.

7. ENFRIEDRÜNGEN
Enfriedrungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (max. Höhe 1,60 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mind. 5 x 5 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSPFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Strauchbewiese auszugestalten. Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

9. WEGE UND STELPLÄTZE

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. Der geplante Fuß-/Radweg ist in wassergebundener Bauweise zu errichten.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUND
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Schüttreste 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 Kreisaußschuß 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. Der Geltungsbereich ist Bestandteil einer Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 HDSchG und steht als Grünfläche unter Schutz. Alle Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild der Gesamtanlage sind nach § 16 HDSchG genehmigungspflichtig.

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 abgetragenen 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. Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind 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 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)
 - Bauordnungsverordnung (BauVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO);
- jeweils in der Z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Hiermit wird öffentlich beglaubigt, daß die vorliegende Ausfertigung mit der vom zuständigen Amt für Liegenschaftskataster (LKA) ausfertigten Karte (LKA) übereinstimmt.

Der Notar
Niddatal
den 26.03.1994

Der Magistrat der Stadt Niddatal
Friedberg, den 26.03.1994

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg
(Ort)

26.03.1994
(Datum)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 29.05.1995 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte in den Niddataler Nachrichten Nr. 21 vom 26.06.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 28.02.1996 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 gem. § 3 (2) BauGB ersatzlich in den Niddataler Nachrichten Nr. 10 vom 08.03.1996. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 25.03.1996 bis einschl. 03.05.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesem Bebauungsplan am 29.10.1996 gem. § 10 BauGB und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal *21.11.1996*
(Datum)

GR. FRIEDBERG
(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am *21.11.1996* gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

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

Darmstadt: Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 18. Februar 1997 eingestiegen.

Az: IV 34 - 61 d 0401 - Assenheim 14-
Regierungspräsidium Darmstadt
gez. Friedrich Siegel
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte in den Niddataler Nachrichten Nr. 21 vom *26.06.1995*.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal *26.03.1994*
(Datum)

GR. FRIEDBERG
(Unterschrift)
Erster Stadtrat
Bürgermeister

PLANZEICHEN

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

- Grasesweg
- Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche: Kleingärten

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

- Uferbereich: Blozi- und Düngerverbot, keine neuen baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



STADT NIDDATAL BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENGEBIET A G4 „IN DEN WÖRTHGÄRTEN“ 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.	1:500	OKTOBER 1996