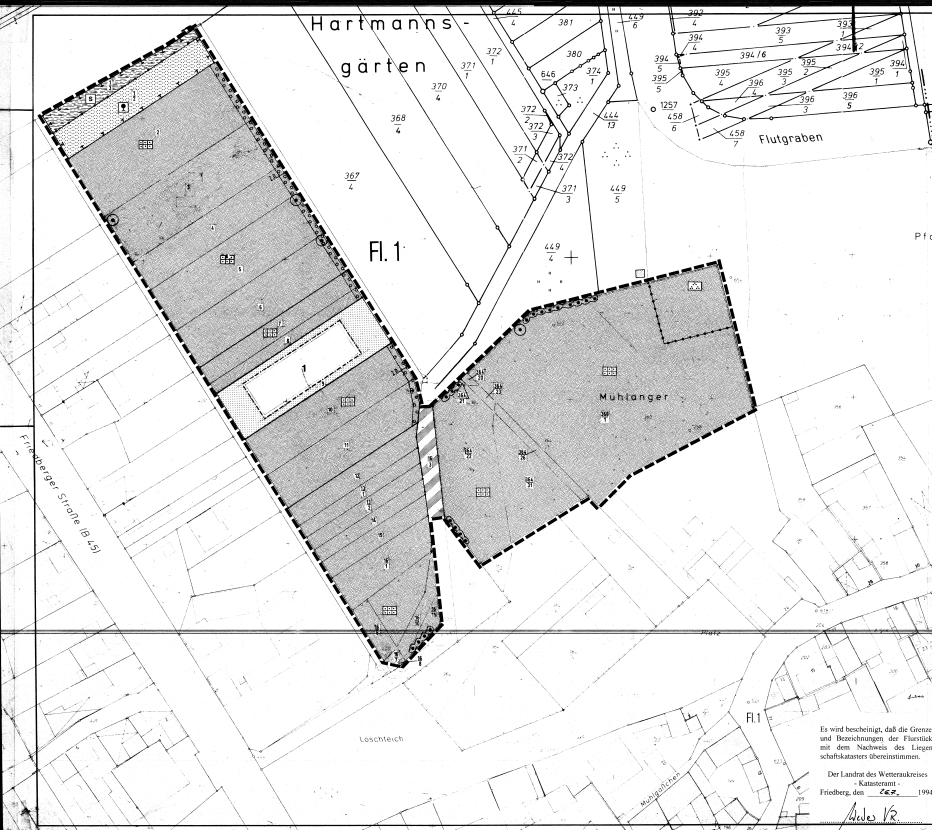




- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG**
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB
- Die Festhalte der Geltungsbereichs sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur Gerüstbauten oder Gartenlauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gartengeräten dienen. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend gestattet (z.B. zum Schutz vor Regen). Auf jeder Garteneinzelanlage 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.
- 1.2. Der unbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerüstbauten 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 Unterhaltung 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. Auf der als Staudenflur festgesetzten Fläche erfolgt über eine mehrjährige Ackerbrache die Entwicklung von Staudenfluren, die alle 2 Jahre im September abschneitweise gemäht werden (Jahres des Mähjahres).
- 2.2. Auf der als Streuobst festgesetzten Fläche ist der Bestand an Obstbäumen zu sichern und zu pflegen. Die Wiese ist 2-mal im Jahr zu mähen (1. Mal Anfang Juni, 2. Mal Ende August, Absterbe des Mähjahres).
- 2.3. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anwendung von Dünger und Stäuben untersagt.
- 2.4. Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbeweise je Grundstück ist auf max. 30% der Fläche begrenzt.
- 2.5. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den privaten Eingriffen zugeordnet und sind von diesen zu tragen.
3. GRÜNDELEMENTE FÜR 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)
 - Spierdorn (Sorbus domestica)
 - Holzapfel (Malus sylvestris)
 - Wildbirne (Pyrus communis)
- 3.4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende einheimische Laubgehölze zu pflanzen:
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Rothornstrauch |
| Corylus avellana | Hasel |
| Eucalyptus europaeus | Platanenbäume |
| Juglans regia | Walnuss |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa spec. | Rosensorten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Viburnum opulus | Gemeinlicher Schneeball |
- Es wird bezeugt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Der Landrat des Wetteraukreises
Friedberg, den 19.10.1994

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HGO

4. GEBÄUDE

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt auszugehen kann, ist umgehend nach § 19 HGO 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 sämtliche organischen Abfälle vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

5. DACHGESTALTUNG

Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Die Dachdeckung hat in schieferartigen Ziegeln oder landschaftsprägenden Farbtönen zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der äußeren Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzbauweise (z.B. Brettschichtung) zu errichten, die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen.

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

7. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedigungen sind als Holzstaket- oder Maschendrahtzaun (max. Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzaun muss die Maschengröße mind. 5 x 5 cm betragen. Zaunmaterial ist nicht zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gestaltet und genutzt. Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstweide anzulegen. Das Abstellen von Wohn- und Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLPLATZE

Die Erschließungswegs sind wie bisher zu erhalten. Ein Ausbau ist nicht notwendig. 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 der Baubearbeitung sind Bodenkontaminationen wie Mauer-, Steinresten, Bodenverunreinigungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steinreste, Skulpturen etc.) und gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundgegenstände sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, dem Magistrat der Stadt Friedberg oder die Untere Denkmalbehörde beim Kreisarchiv des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 22 HGO in geeigneter Weise zu einer Entscheidung zu schütten.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHSWASSER

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 Teichen ist nur in ungetrübter Ton- oder Folienabdichtung mit abgeflachten Ufern zulässig. Zierseen dürfen nicht angelegt werden.

Um Störungen des Grundwassers zu vermeiden, sind in den Gärten Kompostwirtschaft betreiben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Düngemittel verzichtet werden. Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Abwasseranlagen sind nicht zulässig. Eine Grundwasserentnahme aus Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die §§ 41-43 HGO sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt in der Wasser-Schutzzone (II) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Ilbenstadt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, dass der Naturhaushalt und die Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erhaltungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflichtgemäß ist die Eigentümerin.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauVO)
- Planzonenverordnung (PlanZV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, den 19.10.1994
(Unterschrift)
(Datum)

(Siegel)

Gr. W. 1994
(Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

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. 1193 vom 20.02.1993 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 (1) BauGB wurde am 20.05.1993 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 2195 vom 26.05.1993 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 14.12.1993 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die förmliche 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 öffentlich in den Niddataler Nachrichten Nr. 2192 vom 22.12.1993.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.01.1994 bis einschl. 18.02.1994.

PLANZEICHEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

----- Baugrenze

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

Verkehrsmittelspezifische Besondere Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg

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

Private Grünfläche: Kleingärten
Private Grünfläche: Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft
Landwirtschaftliche Nutzfläche
Max. überbaubare Fläche 500 m²
Max. Flurstöße 5,50 m

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

Entwicklung von Staudenfluren

Erhaltung und extensive Nutzung von Streuobstwiesen (Einschnitt)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET I G2 „HARTMANNSGÄRTEN / MÜHLANGER“

STADT NIDDATAL STADTTEIL ILBENSTADT

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 9, 61206 WOLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 • FAX 06034 / 6318

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