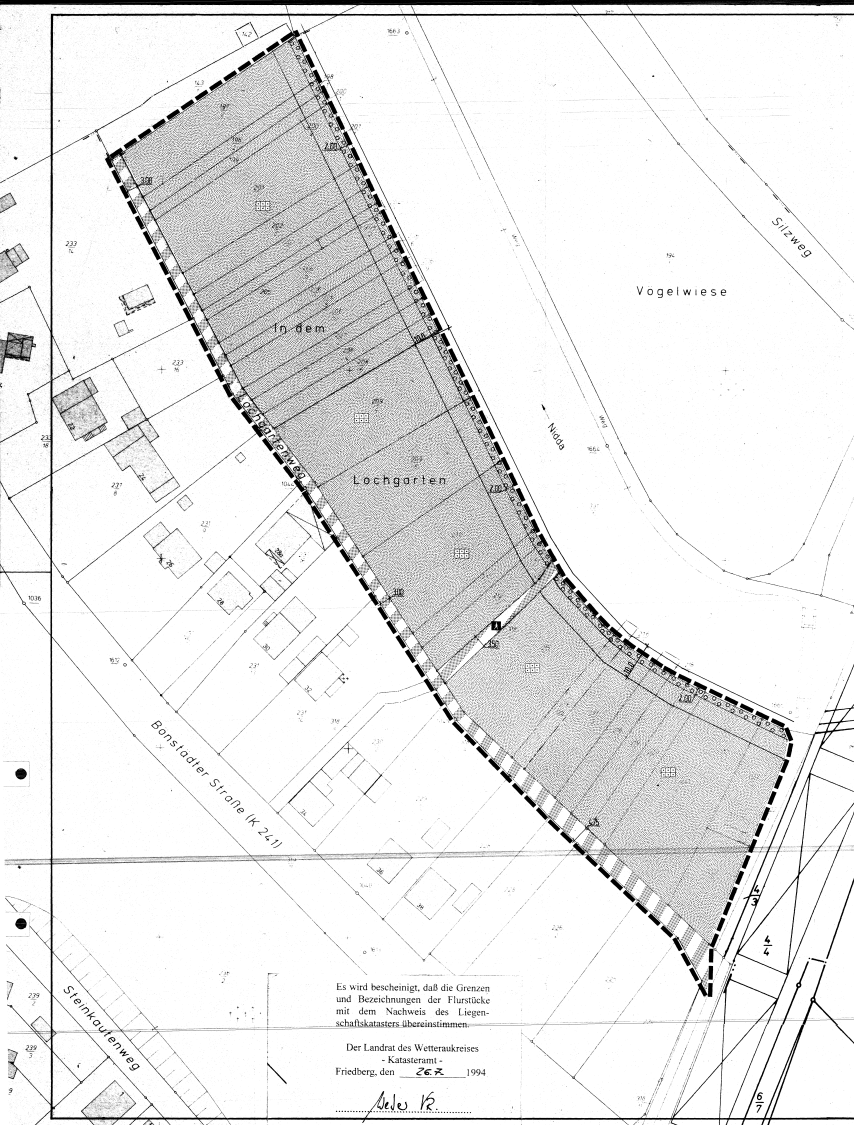




Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
Friedberg, den 26. 8. 1994

W. K.

TEXTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzbaueisen (z.B. Bretter-schalung) zu errichten, die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Hütten und Lauben sind auf mind. einer Seite mit Gehleiden oder mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugraben.
- INNEHALB DES GELTUNGSBEREICHES SIND NUR EINGESCHOSSIGE GEBÄUDE ZULÄSSIG. AUF DEN PRIVATEN GRÜNLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG KLEINGARTEN SIND NUR GERÄTEHÜTEN BZW. GARTENLAUBEN ZULÄSSIG, DIE DER AUFWEBERWACHUNG VON GARTEN- UND SONSTIGEN GERÄTESCHAFTEN DIENEN. DER AUßERHALT IN DEN LAUBEN UND HÜTEN IST NUR VORÜBERGEHEND GESTALTET (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 HÜTEN VON 1,50 M EINZUHALTEN. EINE RODUNG VON OBSTBÄUMEN IM ZUG VON HÜTEN-ERRICHTUNGEN IST NICHT GESTATTET. DIE MINDESTGRÜNDSTÜCKSGRÖßE WIRD AUF 200 M² FESTGESETZT.

- DER UNBebaute 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.
- Eine Unterbrechung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen und Toiletten sind nicht zulässig.

- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB
Innerhalb des Uferbereiches der Nidda (10 m landsideits ab der Böschungsoberkante) ist gemäß § 70 HWG die Errichtung neuer baulicher Anlagen nicht zulässig. Die Anwendung von Dünger und Bioziden ist in diesem Bereich untersagt. Ebenso ist die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Abfälle hier nicht gestattet.
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von den privaten Eingriffen getragen.

- GRÜNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB
Alle vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten.
Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
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)

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, z.B.
Eberesche
Feldahorn
Gewöhnlicher Schneeball
Graubuche
Hainbuche
Hasel
Kornelkirsche
Kreuzdorn
Liguster
Oleander
Pfaffenhütchen
Purpurweide
Rosenarten
Roter Hängewald
Schwarzer Holunder
Walnuss

- Der Anteil an mehr als dreimal jährlich gemähten Grasbereiche wird pro Gartengrundstück auf max. 30% festgesetzt.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT § 87 HBO
GERÄUDE
Die Firsthöhe der Gerätehütten bzw. Gartenlauben darf 3,0 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.

- DACHGESTALTUNG
Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Die Dachdeckung hat in schieferfarbenen, ziegelroten oder landschaftgrünen Farbtönen zu erfolgen.

- BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzbaueisen (z.B. Bretter-schalung) zu errichten, die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Hütten und Lauben sind auf mind. einer Seite mit Gehleiden oder mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugraben.

- ENTWURF
Entwürfe sind als Holztafel- oder Maschenrasterplan (max. Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschenrasterplan muß die Maschenweite mind. 5 x 5 cm betragen. Zausensockel sind nicht zulässig.

- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRÜNDSTÜCKSFLÄCHEN
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.

- WEGE UND STELLPLATZE
Die Erschließungswegs sind wie bisher zu erhalten. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegefläche zulässig (z.B. Rindenmulch, Kies, Plaster mit einer Fugenbreite von mind. 1 cm). Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht gestattet.

- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Bei Erdarbeiten unterdeckte 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, Alt. 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 gemäß § 20 DSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

- BODENFUND
Bei Erdarbeiten unterdeckte 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, Alt. 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 gemäß § 20 DSchG 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 ungeplanter Ton- oder Folienauskleidung 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.
Die Bestimmungen des § 70 HWG sind zu beachten.

- PFLEGE DER GRÜNDSTÜCKE
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.
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.

- ABFALLWIRTSCHAFT
Wirden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausbaurückstellungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend nach § 19 HAllmSchG das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbereich 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.

- RECHTSGRUNDLAGEN
ALLES RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNOV)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO)
jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, den 26. 8. 1994
(Ort) (Datum)
(Siegel) (Unterschrift)
Katastramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 05.11.1993 beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 9 vom 05.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 29.05.1995 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgt in den Niddataler Nachrichten Nr. 21 vom 26.05.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 26.02.1996 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich 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 gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.03.1996 bis einschl. 02.05.1996.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 28.10.1996 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal, den 28. 11. 1996
(Datum)
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 28. 11. 1996 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 28. 11. 1996 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt, die Wirtung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 15. Februar 1997 eingetreten.
Az: IV 34 - 61 d (D401) - Assenheim 13-
(Siegel) (Unterschrift)
Regierungspräsidium Darmstadt
gez. Friedrich Siegel Genehmigungsbefähigte

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte in den Niddataler Nachrichten Nr. 11 vom 29. 11. 1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal, den 28. 11. 1996
(Datum)
(Siegel) (Unterschrift)
Erster Stadtrat
Bürgermeister

Hiermit wird amtlich bescheinigt, daß die vorliegende Ausfertigung mit dem ursprünglichen Urtext übereinstimmt.
Bürgermeister
Übereinstimmung
Die Bescheinigung wird nur vor Vorlage des Urtextes ausgestellt.
amtlich
Niddatal, den 28. 11. 1996
(Siegel) (Unterschrift)
Der Magistrat
der Stadt Niddatal
Heinrich 2
Niddatal

PLANZEICHEN

VERKEHRSSCHÜTTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Befahrbarer Weg
Fußweg

GRÜNLÄCHEN
(§ 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: Biozid- und Düngerverbot, keine neuen baulichen Anlagen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



STADT NIDDATAL

BEBAUUNGSPLAN

KLEINGARTENGEBIET A G6

„IN DEM LOCHGARTEN“ STADTTEIL ASSENHEIM

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT
☎ 06034 / 4657 - 3059; FAX 06034 / 61516

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