



- PLANZEICHEN**
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Landwirtschaftlicher Weg
 - Grasweg
 - Fußweg
- Grünflächen**
- Private Grünfläche: Kleingärten
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Graben mit Staudenfurten, zu erhalten
 - Naturwiese, zu erhalten
 - Streuobstwiese, zu erhalten
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



TEXTFESTSETZUNGEN

- A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG**
1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches 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 bzw. Hütte zulässig. Zu den Parzellen gehören als ein Mindestmaß an Lauben und Hütten von 1,50 m einzuhalten. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Höhenerrichtungen ist nicht gestattet. Die Mindestgrundstückgröße beträgt 200 m².
- 1.2 Der umkante 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.
- 1.3 Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen und Toiletten sind grundsätzlich nicht zulässig.
2. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB**
- 2.1 Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Die Verwendung von Bioziden und synthetischen Düngemitteln ist nicht erlaubt.
- 2.2 Die als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Böschung ist zu erhalten und zu pflegen.
- 2.3 Im 10 m-Bereich entlang der Grabenparzelle 582 ist die Verwendung von Dünger und Bioziden untersagt.
- 2.4 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von den privaten Eingreifern getragen.
3. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB**
- 3.1 Alle vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.
- 3.2 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 3.3 Pro angefangener 200 m² Gartenfläche ist mind. ein gleichnamiger Obstbaum zu pflanzen, z.B.
- Kern- und Streuobstbäume
 - Walnuss (Juglans regia)
- 3.4 Der Anteil von mehr als 3 x im Jahr gemähten Zierrasenflächen darf 30 % nicht überschreiten.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO**
4. **GERÄUDE**
- Die Freihöhe der Gerätehütten bzw. Gartenlauben darf 3,0 m - gemessen ab der Oberkante des gewachsenen Bodens - nicht überschreiten.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
5. **DACHGESTALTUNG**
- Für alle neuen Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° vorgeschrieben. Die Dachdeckung hat in schieferförmigen, zugeordneten oder landschaftstypischen Farben zu erfolgen.
6. **BAUGESTALTUNG**
- Das Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzweise (z.B. Bretterstachelung) 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 begreifen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftstypischen Materialien bestehen sind bis zu ihrer Erneuerung einzugraben.
7. **EINFRIEDRUNGEN**
- Einfriedrungen sind als Holzeisen- oder Maschendrahtzaun (max. Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen 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 Bauelementen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht gestattet.
9. **WEGE UND STELLENPLATZE**
- Die Erschließungsweg sind wie bisher zu erhalten. Ein Ausbau ist nicht notwendig. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserundurchlässiger Wegflächen zulässig (z.B. Rindenmulch, Kies, Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 1 cm). Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Gartengrundstücken ist nicht gestattet.
10. **BODENLEBEN**
- Bei Entfallen entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Steingeräte, Steinreste etc.) sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundamentreste sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt. 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 gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Das Gartengelände zwischen dem Weg „Gang“ und „Altem Haingraben“ ist Bestandteil einer Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 HDSchG und unterliegt dem Denkmalschutz. Auch baugenehmigungsfreie Baumaßnahmen bedürfen hier einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 HDSchG.
11. **GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER**
- Das Niederschlagswasser von den Dächern 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 unangebrannter Ton- oder Folienauskleidung mit abgeflachten Ufern zulässig. Zisternen dürfen nicht eingetragt werden. Eine zentrale Wasserversorgung und Abwasseranlagen sind nicht vorgesehen.
- Eine Grundwasserentnahme aus Gartenbrunnen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abwasseranlagen im Bereich der Kleingärten sind nicht 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, 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 HAltStoffG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Müllwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzuklären.
14. **RECHTSGRUNDLAGEN**
- 14.1 **ALTS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Flächennutzungsverordnung (FlächNVO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- jeweils in der z.Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Freibildung (Ort) 26.01.1994 (Datum)

(Siegel) gez. C. B. B. (Unterschrift) Katastramt

Aufstellungsbescheid

Die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 05.11.1992 beschlossen.

Der Bescheid wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 10 vom 12.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 25.04.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 15 vom 13.04.1995 bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 18.09.1995 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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 39 vom 20.09.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 2 (1) BauGB vom 16.10.1995 bis einschl. 17.11.1995.

(Siegel) 18.06.1996 (Datum)

gez. C. B. B. (Unterschrift) Bürgermeister

Satzungsbescheid

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 26.02.1996 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal 18.05.1996 (Datum)

gez. C. B. B. (Unterschrift) Bürgermeister

Darmstadt 18.06.1996 (Datum)

gez. F. R. R. (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Der ursprüngliche Bekanntmachung des Anzeigungsverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 05.09.1996 in den Niddataler Nachrichten Nr. 2 vom 05.09.1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal 18.06.1996 (Datum)

gez. C. B. B. (Unterschrift) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET B G 2

„ALTER HAINGRABEN / MUCKENGÄRTEN / DIE RENNWEINGÄRTEN“

DER STADT NIDDATAL STADTEIL BÖNSTADT

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG			
ROSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT ☎ 06034 / 4657 - 3059 ; FAX 06034 / 6318			
BEARBEITET	GEZEICHNET	MAßSTAB	DATUM
U.S.	U.S.	1:500	FEBRUAR 1996