



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

Der Landrat des Wetteraukreises
- Katasteramt -
Friedberg, den 26.9.1994
Ado Kr.

PLANZEICHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Grasweg



Landwirtschaftlicher Weg (asphaltiert)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche: Kleingärten

WASSERFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Graben

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Acker- und Grünlandnutzung

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: Biotop- und Düngerverbot



Anlage einer zweireihigen Strauchpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen



Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg
(Ort)

26.09.1994
(Datum)

(Siegel)

92. CIERER
(Unterschrift)
Katasteramt

Aufstellungsbescheid

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 11.05.1995 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die freigelegte 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. 24 vom 16.06.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 03.07.1995 bis einschl. 11.08.1995.

Satzungsbescheid

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 16.09.1995 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HGO als Satzung beschlossen.

Niddatal

28.09.1995
(Datum)

(Siegel)

92. STADT
(Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 01.10.1995 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 02.01.1996 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt

02.01.1996
(Datum)

(Siegel)

92. ROTHMANN
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 02.01.1996 in der Niddataler Nachrichten Nr. 4 vom 02.01.1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal

26.01.1996
(Datum)

(Siegel)

92. STADT
(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE NUTZUNG

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

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich nur eingeschossige Gebäude zulässig.

1.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur Gartenhütten bzw. -lauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften dienen. Der Aufenthalt in den Lauben und Hütten ist nur vorübergehend zulässig (z.B. zum Schutz gegen Regen). Auf jeder Gartenparzelle ist nur eine Laube bzw. 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. Bei einer Teilung vorhandener Gärten ist eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² einzuhalten.

1.3 Der unbebaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gartenhütten 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inklusive überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten.

1.4 In den Gartenlauben bzw. -hütten ist eine Unterkellerung sowie die Anlage von Feuerstellen und Toiletten nicht zulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

2.1 Alle vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.

2.2 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

2.3 Je angefangene 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

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

3.1 Innerhalb der auf den privaten Grünflächen festgesetzten Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anwendung von Düngern und Biokäsen sowie die Anlage von Komposthaufen bzw. die Ablagerung organischer Abfälle untersagt.

3.2 In dem als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich (10 m - Streifen entlang des Wiesengraben) wird die Anpflanzung einer zweireihigen Strauchpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

3.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf den privaten Grünflächen durchgeführt und von den privaten Eingriffen getragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HGO

4. GEBÄUDE
Die Firsthöhe der Gartenhütten bzw. -lauben 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 Dachneigung hat in schieferfarbigen, ziegelroten oder landschaftstypischen Farben zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen. Die Gartenhütten bzw. -lauben sind in einfacher Holzbauecke zu errichten. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Die Gartenlauben und Hütten sind auf mindestens einer Seite mit Gehäusen oder mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzuräumen.

7. ENFRIEDRUNGEN
Enfriedrungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (maximale Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5x5 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. Streuobstbestände anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet. Auf den als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Bereichen ist die bisherige Nutzung weiterhin zulässig.

9. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN
Die vorhandenen Wiesenwege dürfen nicht befestigt werden. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise gestaltet werden (z.B. Rindenmulch, Kies, Pflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm). Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. BODENFUNDE
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundmeldungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, dem Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisamt des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und gemäß § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem sich Reste eines römischen Langhutes befinden. Sämtliche über den Kleingartenbau hinausgehende Erdarbeiten (z.B. Erschließungsarbeiten) bedürfen gemäß HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER
Das Grundwasserspiegelniveau von den Dachflächen ist in überdachten 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 ungenutzten Teichen- oder Füllungsstellen mit abgeflachten Ufern zulässig.

Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, soll in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben werden und auf mineralische Düngung und die Anwendung synthetischer Biozide verzichtet werden.

Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Abwasseranlagen sind nicht zulässig. Die §§ 41 - 43 HDSG sind zu beachten. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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 Ausschüttungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann, ist umgehend nach § 19 HAftasG 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 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),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planungsverordnung (PlanV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),

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

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET B G1

„HINTER DEN STERNBACHER GÄRTEN / AM HEIDENSTOCK“

DER STADT NIDDATAL
STADTTEIL BÖNSTADT

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MAßSTAB	DATUM
STÜDEMANN	U.S.	1:1.000	SEPTEMBER 1995