

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 Geräteküchen oder 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 Grundstücksgröße von neuen Gärten wird auf 200 bis 400 m² festgesetzt.

1.2 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Geräteküchen 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten.

1.3 Eine Unterkellerung der Lauben und Hütten sowie die Anlage von Feuerstellen sind nicht zulässig.

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

2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die wasserschutzrechtlichen Auflagen (s. Textfestsetzung C 1) zu beachten.

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

3. GRÜNDORDERISCHE 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)
- Spierling (Sorbus domestica)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus communis)

3.4 Der Anteil von mehr als 3 x im Jahr gemähten Zierseerflächen darf auf den Gartengrundstücken 30 % nicht überschreiten.

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

- Eberesche
- Feldahorn
- Gewöhnlicher Heibuche
- Hassel
- Kornelrösche
- Kreuzdorn
- Liguster
- Pflaumenhütchen
- Rosenarten
- Roter Hartriegel
- Schwarzer Holunder
- Walnuß
- Sorbus aucuparia
- Acer campestre
- Schneeball/Viburnum opulus
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Rhamnus catharticus
- Ligustrum vulgare
- Euonymus europaeus
- Rosa spec.
- Cornus sanguinea
- Sambucus nigra
- Juglans regia

Pro 20 m² ist ein Laubbäum sowie pro 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind Zuwegungen zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

4. GEBÄUDE
Die Firsthöhe der Geräteküchen 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 Dacheindeckung hat in schieferfarbigen, ziegelroten oder landschaftsgrünen Farbönen zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellönen zu erfolgen. Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzbauweise (z.B. Brettereschalung) 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 einzugrünen.

7. EINFRIEDRUNGEN
Einfriedungen sind als Holzstaketten- oder Maschendrahtzaun (max. Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mind. 5 x 5 cm betragen. Zaunsöckel 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 Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLPLÄTZE

Die Erschließungswege sind wie bisher zu erhalten. Ein Ausbau ist nicht notwendig. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegflächen 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 Erdbearbeitungen entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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 Kreisausschuß des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten sowie gem. § 20 HDSchG in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu sichern.

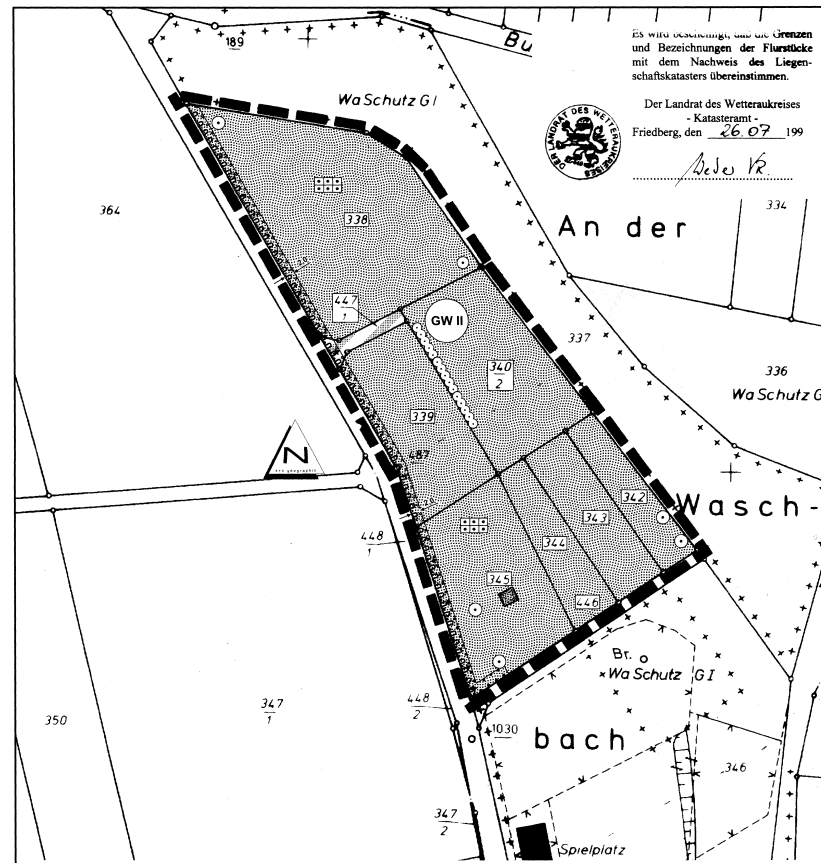
11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER

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 Teichen ist nur in ungetränkter Ton- oder Folienausbildung mit abgefallenen Ufern zulässig. Zisternen dürfen nicht angelegt 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.

Der Geltungsbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone II. Folgende Auflagen sind zu beachten:

- Abwasser- bzw. Sammelgruben dürfen nicht betrieben werden. Die anfallenden Fäkalien sind in einer Chemietoilette aufzufangen. Die Toilettene ist bei Bedarf bei der von der Stadt Niddatal zu bestimmenden Kläranlage zur Entsorgung abzuliefern.
- Der Einsatz von organischen und mineralischen Dünger auf den als Gartenland genutzten Flächen wird auf 8 g/Stückstoff pro m² jährlich beschränkt.
- Der Einsatz von organischen und mineralischen Dünger auf den als Rasen genutzten Flächen wird auf 5 g/Stückstoff pro m² jährlich beschränkt.
- Die organische Düngung wird in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar verboten.
- Das Aufbringen von Siedungsabfällen, Gülle, Jauche, Silagegärkessäften, Fäkaltschlamm und Klärschlamm wird nicht gestattet.
- Die Abwassererregung wird untersagt.
- Zur Vermeidung von Nitratauswaschungsverlusten wird der Anbau von Wintergemüse (z.B. Grünkohl, Rosenkohl, Spinat, Wirsing, Lauch, Feldsalat, Porree, Winterendivien) auf gartenbaulich genutzten Flächen vorgeschrieben.
- Ernterückstände dürfen vom 15. Oktober bis 15. Februar nicht direkt eingearbeitet werden.
- Chemische Mittel zur Pflanzenbehandlung und zur Schädlingsbekämpfung dürfen nicht angewendet werden.
- Der Anbau von Spargel wird nicht gestattet.
- Ein Kompostplatz darf nur betrieben werden, wenn die Kompostierung unter einer Oberflächenabdeckung stattfindet. Zur Düngung darf nur Kompost aus eigenem Garten verwendet werden.
- Die gärtnerische Nutzfläche eines Grundstückes darf 1/3 der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Im übrigen bleiben die Festsetzungen der Wasserschutzverordnung unberührt.



12. PFLEGE DER GRUNDSTÜCKE

Alle Grundstücke sind so zu pflegen, daß der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Erhaltungswert für die Bevölkerung erhalten bleibt; pflegepflichtig sind die Eigentümer.

13. ABFALLWIRTSCHAFT/ALTLASTEN

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 HAWestG das Wasserversorgungsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzengesetz (PlanZG 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 26.07.1999
(Ort) (Datum)
(Siegel) (Unterschrift) (Katasteramt)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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. 12/93 vom 19.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 20.04.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 15/95 vom 13.04.1995 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 22.11.1995 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 50/96 vom 13.12.1996. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.01.1997 bis einschl. 07.02.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat diesen Bebauungsplan am 24.06.1997 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal, den 26.07.1999
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift) (Bürgermeister)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 26.11.1997 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 26.11.1997 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt, den 10.11.1997
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift) (Genehmigungsbehörde)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 26.11.1997 in den Niddataler Nachrichten Nr. 48 vom 26.11.1997. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal, den 26.07.1999
(Datum)

(Siegel) (Unterschrift) (Erster Stadtrat) (Bürgermeister)

PLANZEICHEN

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

Private Grünflächen:
Kleingärten

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HAUSWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES
WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nummer 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen
Festsetzungen Wasserschutzgebiet Zone II

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nummer 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Grasweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

Kleingartengebiet K G1

"AN DER WASCHBACH"

STADT NIDDATAL

PLANUNGSGRUPPE FREIRaum UND SIEDLUNG

ROSBACHER Weg 8, 61206 WOLLSTADT
Tel. 06034/4657 - 3059, FAX 06034/6318

BEARBEITER	ZEICHNER	MASSTAB	DATUM
U.S.	dig. m.w.l. Hier: k.w.l. Hier: k.w.l. Hier: k.w.l.	1:500	Juni 1997