

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 Geräthütten 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. Neue Hütten sind so dicht wie möglich am Erschließungsweg zu errichten. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Hüttenerrichtungen ist nicht gestattet. Die Grundstückgröße von neuen Gärten wird auf 200 bis 400 m² festgesetzt.

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

1.3 Eine Unterkellerung 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 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 Düngemittel ist hier nicht erlaubt.

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

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 26 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.

- Korn- und Streuobstbäume
- Walnuss (Juglans regia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus communis)

3.4 Der Anteil von mehr als 3 x im Jahr gemähten Zierrasenflächen 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 | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Heinbuche | Carpinus betulus |
| Hassel | Corylus avellana |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Pflaumenblüten | Euonymus europaeus |
| Rosenarten | Rosa spec. |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Weinlaub | Juglans regia |

Pro 20 m² ist ein Laubbaum 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 Geräthütten 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 Dachdeckung hat in schieferfarbigen, ziegelroten oder landschaftsgrünen Farbtönen zu erfolgen

6. BAUGESTALTUNG

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

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als Holzstaketten- 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 Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

9. WEGE UND STELLPLATZE

Die Erschließungswege sind wie bisher zu erhalten. Ein Ausbau ist nicht notwendig. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger 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. BODENFUNDEN

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln

Fundamentreste sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisaustrich 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.

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 unangebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgetragenen 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.

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/ALTLASTEN

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 HAAltStG das Wasserwirtschaftsamt Friedberg als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Für sämtliche anfallenden organischen Abfälle ist vorrangig die Eigenkompostierung durchzuführen. Sämtliche sonstige anfallenden Abfälle sind der Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der kommunalen Satzung zuzuführen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

14. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauVO)
- Planzielenverordnung (PlanZ 90)
- Hessische Bauordnung (HBO);

jeweils in der Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg, 26.12.1994
(Ort) (Datum)

(Siegel) 912. WEGGER
(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 28.11.1996 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. 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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Niddatal, 6.8.1997
(Datum) (Siegel)

912. FRIEDBERG
(Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 28.11.97 in den Niddataler Nachrichten Nr. 58 vom 28.11.1997 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt, 10.11.1997
(Datum) (Siegel)

912. FRIEDBERG
(Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 28.11.97 in den Niddataler Nachrichten Nr. 58 vom 28.11.1997. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Niddatal, 1.12.1997
(Datum)

Siegel 912. DR. HOFFER
(Unterschrift) Erster Stadtrat
Bürgermeister

PLANZEICHEN

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
— — — Unterirdisch (20 KV-Kabel)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen:
Kleingärten

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung und Pflege von Grünland- und Streuobstbeständen

Erhaltung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Feldweg

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: befahrbarer Feldweg

SONSTIGE PLANZEICHEN
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

Kleingartengebiet K G2

"IN DEN WEINGÄRTEN/
IN DEN WEINBERGEN"

STADT NIDDATAL
STADTTEIL KAICHEN

PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG

DR. ROSSBACHER WEG 8, 61206 WOLLSTADT
0330346657 - 3055, FAX 0330346618

BEARBEITER	ZEICHNER	MASSTAB	DATUM
U.S.	Dig: MW / AR fil: v. we: Ba fil: k+k print: cw, 300	1 : 500	June 1997

