

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANRECHTLICHE NUTZUNG

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

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sind nur Gerätehöfen oder Gartelauben zulässig, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gartengeräten 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 1,60 m einzuhalten. Eine Rodung von Obstbäumen im Zuge von Hüttenerrichtungen ist nicht gestattet.

2. Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse darf bei Gerätehöfen 15 m² und bei Gartelauben 20 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inkl. überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 200 m². Bestehende kleinere Gärten haben Bestandschutz.

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

1. Innerhalb der als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche ist die Anwendung von Düngern und Bioldüngern untersagt. Ebenso ist die Anlage von Komposthaufen sowie jegliche Lagerung organischer Abfälle nicht gestattet.

2. Der Anteil an mehr als einmal jährlich gemähten Grasbereichen je Grundstück wird auf max. 30 % der Fläche begrenzt.

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

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 BAUGB

1. Alle vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten.

2. Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3. Pro angelegtem 200 m² Gartenfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, z.B.

- Kern- und Streuobstbäume
- Wahnul (Juglans regia)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Holzerle (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus communis)

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

- Eberesche
- Feldahorn
- Gewöhnlicher Schneeball
- Grauweide
- Hainbuche
- Hassel
- Kornelkirsche
- Kreuzdorn
- Liguster
- Olchweide
- Pflaustacheln
- Purpurweide
- Rosenarten
- Roter Hirtentagel
- Schwarzer Holunder
- Walnul

- Sorbus aucuparia
- Acer campestre
- Viburnum opulus
- Salix cinerea
- Salix caprea
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Rhamnus cathartica
- Ligustrum vulgare
- Salix aurita
- Eurosmia europaea
- Salix purpurea
- Rosa spec.
- Cornus sanguinea
- Sambucus nigra
- Juglans regia

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

Der Landrat des Wetteraukreises - Katasteramt - Friedberg, den 26.07. 1994

Abbe VR

Parkplatz

B. BAUDRINGERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

4. GEBÄUDE

Die Firsthöhe der Gerätehöfen bzw. Gartelauben 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 schieferfahigen, ziegelartigen oder landschaftsgrünen Farbtonen zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarben zu erfolgen.

Die Lauben und Hütten sind in einfacher Holzweise (z.B. Bretterverschalung) 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 bepflanzen. Vorhandene Gebäude, die nicht aus landschaftsrechten Materialien bestehen, sind bis zu ihrer Erneuerung einzugreifen.

7. EINRIEDRUGEN

Einfriedigungen sind als Holzstaket- 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 gleichmäßig 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 Erschließungswegs sind wie bisher zu erhalten. Innerhalb der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdruckloser 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. BODENFUND

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Kleinfunde etc.) sind gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Fundamentierungen sind unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt. Archäologische Denkmalpflege, dem Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisamt des Wetteraukreises zu richten und die Funde in unveränderlichem Zustand zu erhalten sowie gem. § 20 HGO 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 Zisternen ist nicht zulässig. Der Bau von Teichen ist nur in ungetrübter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig. Um Belastungen des Grundwassers zu vermeiden, sind in den Gärten Kompostwirtschaft betrieben und auf mineralische Düngung sowie die Anwendung synthetischer Bioldünger verzichtet werden. Eine zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Abwasseranlagen sind nicht zulässig. Die §§ 41 - 43 HGO sind zu beachten. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen, ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Gemäß § 20 HGO sind neue bauliche Anlagen im Uferbereich 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.

VERFAHRENSMERKLE

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

26.07.1994 (Datum)

(Siegel) 992. GEBERG (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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. 993 vom 05.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILNUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 29.05.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 2195 vom 29.05.1995 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 14.12.1995 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. 5152 vom 22.12.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.01.1996 bis einsch. 16.02.1996.

SATZUNGSBESCHLUS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 29.05.1996 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HGO als Satzung beschlossen.

Niddatal 08.03.1996 (Datum)

(Siegel) 992. STADT (Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 29.05.1996 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 08.06.1996 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt 08.06.1996 (Datum)

(Siegel) 992. STADT (Unterschrift) Genehmigungsbahörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 26.06.1996 in den Niddataler Nachrichten Nr. 42 vom 26.06.1996.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niddatal 27.10.1996 (Datum)

(Siegel) 992. STADT (Unterschrift) Bürgermeister



VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Grasweg

Schotterweg

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (P=Fernwasserleitung, S=Steuersammel)

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Kleingärten

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

Bioid- und Düngerverbot im 10 m - Uferbereich

Erhaltung von Staudenfluren (Mahl alle 2 Jahre im September)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET A 3

„IN DEN WEHRGÄRTEN“

STADT NIDDATAL STADTTEIL ASSENHEIM

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 5, 61206 WÖLLSTADT

06341 / 4537 - 3059; FAX 06341 / 6318

BEARBEITET GEZEICHNET MAßSTAB DATUM

U.S. U.S. 1:500 MAI 1996