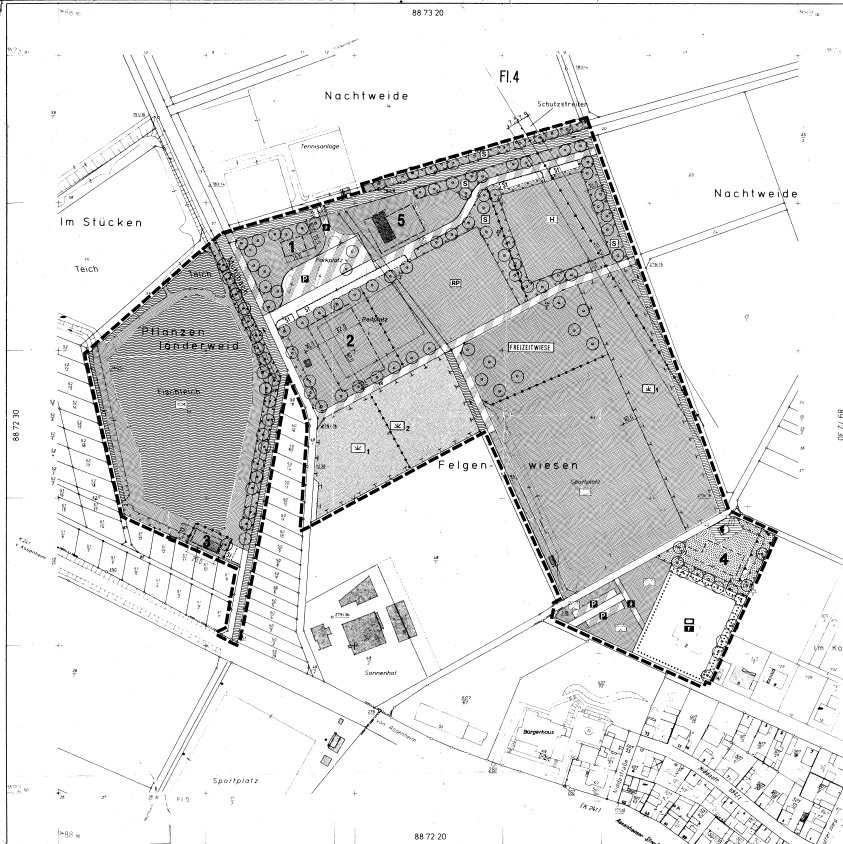




TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textuellen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für die Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für die Kleintierhaltung werden folgende Grünflächen festgesetzt:
- | | max. | min. |
|---------------------------------|----------------------|------|
| Clubhaus | 110 m ² | |
| Reithalle | 1.500 m ² | |
| Anglerheim | 140 m ² | |
| Ställe für die Kleintierhaltung | 450 m ² | |
- Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

- 1.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt (Freifläche):
- | | max. | min. |
|--|--------|------|
| Clubhaus und Ställe für Kleintierhaltung | 6,5 m | |
| Anglerheim | 6,5 m | |
| Reithalle | 12,0 m | |
- Mäßigend für die Höhe der baulichen Anlage ist die Außenwandhöhe bis zum First, gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens.

- 1.3. Gerätehäuser auf den einzelnen Sport- und Freizeitanlagen:
Zusätzlich zu den Funktionsgebäuden ist die Errichtung eines Gerätehauses mit max. 50 m² unbaumdem Raum und einer max. Firsthöhe von 2,75 m erlaubt.

2. Grünflächenspezifische Festsetzungen

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung des Freizeitgebietes werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit autochthonen Laubbäumen zu begrünen.

- Bäume:
- | | |
|------------------------|------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| hochstämmige Obstbäume | |
- Sträucher:
- | | |
|--------------|-----------------------|
| Hartnagel | Cornus sanguinea |
| Haselstrauch | Corylus avellana |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Weidenbaum | Cotoneaster laevigata |

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Bauschutt zu befestigen.

4. Kleintierhaltung:
- | | |
|----------|-----------------------------|
| Elster | Hedera helix |
| Wildrebe | Parthenocissus quinquefolia |
- Ungeregelter Außenrande sind Flächen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen (pro 2 m laufende Wandfläche ohne Öffnung ist eine Rank- oder Kletterpflanze vorzusehen).

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Stütz- und Düngeeinrichtungen vorzusehen.

3. Festsetzungen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Auf den geplanten Extensivwiesen wird festgesetzt:
- Düngerverbot
 - Verbot der Stützbohrung
 - Mahd zu 80 % Anfang Juni, zu 80 % Anfang Juli
 - Abfuhr des Mahlgutes
 - Erhaltung der Schilfbänke an den Grabenrändern
 - Erhaltung der Kleintiergeheide auf Parc. 47.

Auf dem vord. Seggenried Flur 4, Parc. 47 wird festgesetzt:

- Düngungsverbot
- Mahd zu 80 % Anfang Juni, zu 80 % Anfang Juli
- Abfuhr des Mahlgutes

Die Kompostierungsmaßnahmen werden zu 100 % den privaten Eingreifern zugeordnet. Die Stadt Niddatal jedoch organisiert und überwacht die Maßnahmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO

4. Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung soll zwischen 15° und 30° liegen.

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Äußere Wände sind weitgehend in Bretterschalung auszuführen. Außenansichten sind nur in gedeckten Farben zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln oder Bitumenschichten in gedeckten roten oder braunen Farbtönen sowie Dachbegrünung zugelassen.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als grünerisch gestaltet und genutzte Grünflächen oder als Naturwiesen anzulegen. Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet.

7. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Auf öffentlichen Parkplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Festsetzungen A.2). Wege, Zufahrten, Stellplätze, vor allem Lagerplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen mind. 2 cm, Schotterrasen).

8. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind offenwirkende Holz- und Metallzäune in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubbäumen (vgl. Festsetzungen A.2) zu begrünen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Bei Zäunen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet werden, sind Sockel nicht zulässig.

9. Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Bauschutt zu befestigen.

C. Hinweise und nachträgliche Übernahmen

10. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundamentgründungen sind als Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Wiesbaden; den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchiv des Wetterkreises zu richten.

11. Brauchwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Hauswasser ist zu beachten (§ 51 und § 52 HWG). Es kann auch auf den Grundstücken versickert werden, sofern dem nicht das HWG entgegensteht.

D. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Dünge- und Stützbohrverbot (BauNVO)
- Planzengesetzverordnung (PlanVG 90)
- Hess. Bauordnung (HBO)

jeweils in der 2. Z. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

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

TRIEDER 01.01.1996
(Ort) (Datum)
92.541
(Siegel) (Unterschrift)
Katasteramt

Aufstellungsbescheid:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 14.06.1991 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 25 vom 21.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 12.06.1992 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 22 vom 29.05.1992 bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung:
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 11.05.1992 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 Auslegungfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 24 vom 16.05.1992.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 03.07.1992 bis einsch. 11.08.1992.

Satzungsbescheid:
Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 10.10.1995 gem. § 10 BauGB und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

08.01.1996
(Datum)
92.541
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 10.01.1996 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 15.01.1996 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

15.01.1996
(Datum)
92.541
(Siegel) (Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 10.01.1996 in den Niddataler Nachrichten.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

10.05.1996
(Datum)
92.541
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

PLANZEICHEN

1. Bauweise, Baugrenze
0 offene Bauweise
--- Baugrenze

2. Fläche für den Gemeinbedarf
--- Fläche für den Gemeinbedarf
■ Sportlichen Zwecken dienende Gebäude
■ Feuerwehr

3. Verkehrsflächen
--- Straßenverkehrsfläche
--- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
--- befahrbare Wege
--- landwirtschaftlicher Weg

4. Öffentliche Parkfläche
■ Fußgängerbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen
--- Fläche für Versorgungsanlagen
● Elektrizität

5. Hauptversorgungsleitungen
--- oberirdisch
--- unterirdisch

6. Grünflächen
--- öffentliche Grünfläche
■ Grünanlage

- Sportplatz
■ Reizplatz
■ Hundeebnungsplatz
■ Spielplatz
■ Schutzpflanzung
■ Biotopschutzgebiet

- 1 Clubhaus
2 Reithalle
3 Anglerheim
5 Sanitärgebäude
private Grünfläche

7. Wasserflächen
--- Wasserfläche: Fischteich
--- wasserführender Graben

8. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung
--- Fläche für die Kleintierhaltung
--- Ställe für die Kleintierhaltung

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
--- Extensivwiese
--- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

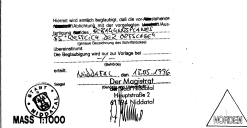
- Anpflanzen von Bäumen
--- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
--- Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen
--- Flächen für Stellplätze
--- Stellplätze
--- Böschungen
--- Lärmschutzwall (max. 2,0 m hoch)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Grünflächen

BBAUUNGSPLAN B 5 "WESTLICH DER ORTSLAGE" (PLANZEN-LÄNDERWEIDE - FELGENWIESEN - NACHTWEIDE) - 2. ÄNDERUNG

DER STADT NIDDATAL STADTEIL BÖNSTADT



PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

NIDDALE WEG 8 · 63089 WILHELMSTADT 2 · TEL. 06034 / 4051 - FAX 06034 / 5216

BEARBEITET: GEF DATUM

NG 01.1995