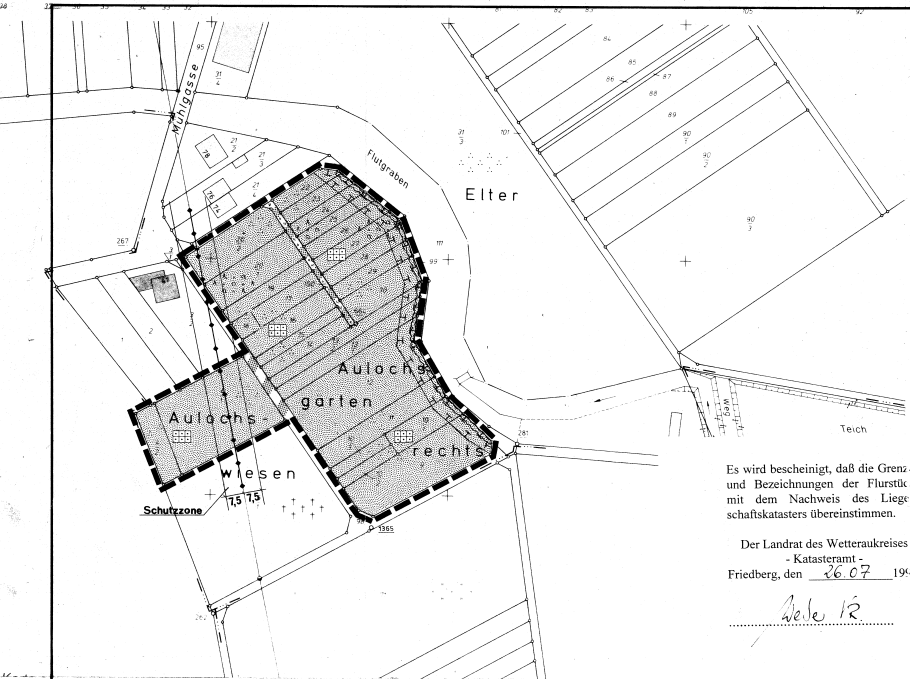




Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Wetteraukreises
Katasteramt -
Friedberg, den 26.07.1995

Heide R

PLANZEICHEN

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Grasweg
- Landwirtschaftlicher Weg (asphaltiert)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch (20 kV-Leitung) mit Schutzstreifen

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)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Biozid- und Düngeverbot auf den privaten Grünflächen
- Anlage einer zweireihigen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

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

Friedberg 26.07.1995
(Ort) (Datum)

(Siegel) *Heide R*
(Unterschrift) Katasteramt

Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 05.11.1992 beschlossen.

Der Beschuß wurde gem. § 2 (1) BauGB in den Niddataler Nachrichten Nr. 11/93 vom 19.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 30.05.1995 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in den Niddataler Nachrichten Nr. 21/95 vom 26.05.1995 bekanntgemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 30.06.1995 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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in den Niddataler Nachrichten Nr. 28/95 vom 14.07.1995.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 31.07.1995 bis einschl. 08.09.1995.

Satzungsbeschuß

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

Niddatal 06.11.1995
(Datum)

(Siegel) *Heide R*
(Unterschrift) Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 06.11.1995 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

Das Regierungspräsidium hat am 06.11.1995 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.

Darmstadt 01.02.1996
(Datum)

(Siegel) *Heide R*
(Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB erfolgte am 16.02.1996 im Niddataler Nachrichten Nr. 2 vom 16.02.1996

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan verbindlich.

Niddatal 16.02.1996
(Datum)

(Siegel) *Heide R*
(Unterschrift) Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

KLEINGARTENGEBIET I G4

„AULOCHSGÄRTEN / AULOCHSWIESEN“

STADT NIDDATAL STADTTEIL ILBENSTADT

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

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

BEARBEITER	ZEICHNER	MAßSTAB	DATUM
U.S.	U.S.	1 : 1.000	OKTOBER 1995

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 oder -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 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.

1.3 Der umbaute Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terasse darf bei Gerätehütten 15 m² und bei Gartenlauben 30 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Lauben und Hütten darf inklusive überdachtem Freisitz 24 m² nicht überschreiten. Auf den Erweiterungsfächen wird eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt.

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

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

2.1 Alle vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.

2.2 Eine Neupflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

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 Dünger- und Bioziden 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 Notbaches) wird die Anpflanzung einer zweireihigen Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

3.3 Es wird empfohlen, in den Gärten Kompostwirtschaft zu betreiben und auf mineralische Dünger sowie die Anwendung synthetischer Düngemittel zu verzichten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

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 Dachdeckung hat in schieferfarbigen, ziegelroten oder landschaftsgrünen Farbtönen zu erfolgen.

6. BAUGESTALTUNG

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

7. EINFRIEDRUNGEN

Einfriedrungen sind als Holzstaket- oder Maschendrahtzaun (maximale Höhe 1,50 m) auszuführen. Bei Maschendrahtzäunen muß die Maschengröße mindestens 5x5 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

8. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen oder als Natur- bzw. Streuobstwiese anzulegen. Das Abstellen von Wohn- oder Bauwagen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht gestattet. Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

9. GESTALTUNG DER VERKEHRSLÄCHEN

Die vorhandenen Wiesenwege dürfen nicht befestigt werden. Die Wege innerhalb der Gartenflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger 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. BODENFUNDEN

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, den Magistrat der Stadt Niddatal oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß 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.

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 unangebrannter Ton- oder Folienausbildung mit abgeflachten Ufern zulässig.

Der Geltungsbereich liegt in einer Wasserschutzzone (III). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Eine Zentrale Wasserversorgung ist nicht vorgesehen. Abwasseranlagen sind nicht zulässig. Die §§ 41 - 43 HBO sind zu beachten. Erfolgt die Bewässerung aus Gartenbrunnen ist die Grundwasserentnahme lediglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Alle Umstellungsmaßnahmen am Notbach bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

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 Ausschachtungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAftastG das Wasserwirtschaftsamt 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),
- Bauordnungsverordnung (BauVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90),
- Hessische Bauordnung (HBO),

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