PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Ww — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: wohnungsferne Gärten
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A — Zweckbestimmung: Erhalt und Pflege standortgerechter Gehölze zur Eingrünung der Gartenanlage
- B — Zweckbestimmung: Gartenwege in wasserdurchlässiger Deckung erstellen
- Erhalt von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserlauf / Wassergraben
- 10m Schutzbereich zum Fließgewässer

Kennzeichnungen

- vorhandene unterirdische Leitung (Fernmeldewesen)

Hinweise

Bauordnungsrecht
Gartenlauben bedürfen als untergeordnete Gebäude einer vereinfachten Baugenehmigung.

Denkmalschutzrecht
Der Beginn von Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Unteren Denkmalschutzbehörde 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale und andere Funde entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises oder der Stadt Nidderau anzuzeigen. Fundstellen und Funde sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Wasserrecht
Die Entnahme von Grundwasser zur Gartenbewässerung ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Brunnen sind anzeigepflichtig). Eine Wasserentnahme aus dem Fließgewässer durch Schöpfen mit Handgefäßen ist gestattet. Der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines Bewuchses ist auf eine Breite von 10m landseits der Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine durchgehende Begehung des bestehenden Gewässers zu erreichen müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante einhalten. Wird dieser Abstand von bestehenden Einfriedungen nicht eingehalten, sind diese entsprechend zurückzusetzen. Ablagerungen auf der Böschungsoberkante sind nicht zulässig. Vorhandene Ablagerungen sind zu entfernen.

Textliche Festsetzungen
Die textlichen Festsetzungen im Begründungstext sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 4, 15 BauGB; § 14 (1) BauNVO)
Als Hauptnutzung ist für das Planungsgebiet 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1+19 BauGB; § 16 (2), § 16 (5) BauNVO)
Gartenlauben sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ (einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse) und einer Traufhöhe von max. 3 m über gewachsenem Grund zulässig. Gartenlauben sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Wirtschaftswege festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind entlang der Erschließungswege und an den Grundstücksgrenzen mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Bestehende Nadelgehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken) sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridpappeln ist unzulässig.

Festsetzungen nach Landesrecht

Bauliche Anlagen (§ 52 (2+3) HBO)
Lauben sind als untergeordnete Nebengebäude einzustufen, die nach § 52 HBO kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude, ohne Feuerstätten sowie andere untergeordnete Gebäude darstellen. Ein dauerhaftes Bewohnen ist unzulässig. Eine Unterkellerung wird nicht gestattet.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1, 5 HBO)
Lauben sind, abgesehen von Fundamenten, Fußboden und Dachdeckung, in Holzbauweise zu errichten. Mindestens eine Seite ist zu begrünen.

Abstandsflächen (§ 6 (5) HBO)
Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen von 3 m ist nicht zulässig.

Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 1, 3, 5 BauNVO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Hecke, Holzstaketen- oder weitmaschiger Maschendrahtzaun zulässig. Die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind mit einer Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen einzugrünen

VERFAHRENSVERMERKE

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Ich bestätige hiermit, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bescheinigt worden ist.

63450 Hanau, den 10.12.1997

DIPL.-ING. HERBERT R. ÖffentlI. best. Verm.Ing.

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 12.02.1993 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.03.1993 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 22. DEZ. 1997

Schultheiß
Bürgermeister Bürgermeister

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Billigungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich Begründung nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Öffentliche Auslegung
Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 15.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 im Bauamt der Stadt Nidderau. Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.1997 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 22. DEZ. 1997

Schultheiß
Bürgermeister Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am ..... nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

61130 Nidderau, den 22. [illegible] 1997

Bürgermeister Schultheiß Bürgermeister

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben vom 27.12.97, dort eingegangen am 07.01.98, angezeigt.

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht,
- mit Schreiben vom 23.03.98 mitgeteilt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- mit Schreiben vom ..... mitgeteilt daß er unter den unten stehenden Maßgaben und Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 13.05.98 im "Hanauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan somit rechtsverbindlich.

61130 Nidderau, den 08.06.98

Bürgermeister Schultheiß Bürgermeister

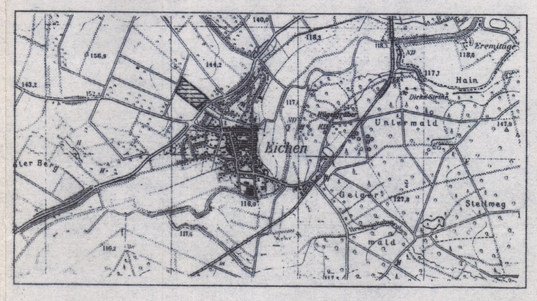
STADT NIDDERAU

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

'Maulborn', Stadtteil Eichen

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 27.3.1998
Az.:
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
LIndauer

Übersichtsplan



Bebauungsplan **Maßstab 1:1000**

Planungsbüro Ralf Werneke
Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung
Tel. 06181 / 934216 + 934218
Fax 06181 / 934217