



1. Überbaubare Grundflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauWVO)
 - 1.1 Baugrenze für zweckgebundene bauliche Anlagen
2. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - 2.1 Feldweg
 - 2.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
3. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - 3.1 Private Grünflächen
 - 3.2 Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
4. Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - 4.1 Fernmeldeanlage
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - 5.1 Erhaltung von Bäumen
 - 5.2 Erhaltung von Sträuchern
 - 5.3 Anpflanzung von Bäumen
 - 5.4 Anpflanzung von Sträuchern
6. Sonstige Planzeichen
 - 6.1 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1), Nr. 22 BauGB)
 - 6.2 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
 - 6.3 Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 (6) BauGB)
 - 6.4 Landschaftsschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB, § 23 BauWVO)
 Auf den als Dauerkleingärten festgesetzten Flächen sind nur diesen Nutzungszwecken dienliche bauliche Anlagen zulässig. Die Grundstücksflächen, auf denen Gartenlauben errichtet werden dürfen, sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Auf jeder Kleingartenparzelle ist nur eine eingeschossige Gartenlaube zulässig. Sie darf nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sein. Die Grundfläche der Gartenlaube einschließlich überdachtm Freisitz darf höchstens 24 m² betragen.
- 1.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 1.2.1 Erschließung
 Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über die Wegeparzelle 1B, die an die Hochstraße angeschlossen und für den Anliegerverkehr geöffnet wird. Sie bleibt gleichzeitig als Feldweg für die Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge erhalten.
- 1.3 **Private Grünflächen: Dauerkleingärten** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Auf den nicht für die Erschließung im Anspruch genommenen Flächen ist eine kleingartenartige Nutzung (i.S.d. Bundeskleingartengesetzes) zulässig.
- 1.4 **Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)
 1.4.1 Der Bestand von Obst- und Laubbäumen im Geltungsbereich ist zu erhalten.
 1.4.2 Auf den Gemeinschaftsstellplätzen sind auf je fünf Stellplätze ein Laubbau, vorzugsweise Ahorn, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Weibul oder Winterlinde mind. 3 x v., 10/16/18 zu pflanzen.
 1.4.3 Die Gesamtanlage ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zur Landschaft hin mit einer geschlossenen Feldhecke zu versehen. Die Pflanzung muß so erfolgen, daß die Einfriedung (Zaun) innerhalb der Heckpflanzung liegt. Für die Neopflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zulässig, die sind insbesondere Eberesche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, roter Hartriegel, Hasele, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhutchen, Schneeball, Stachelweiden, Vogelkirsche, Weiden und Obstgehölze. Nicht zulässig sind standortferne Gehölze, insbesondere Laubbäume, Farngehölze, Zucchinarten heimische Ziergehölze.

- 1.5 **Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Dauerkleingartenanlage** (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
 - 1.5.1 **Gemeinschaftsstellplätze**
 Auf den gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Die Einfahrt erfolgt über die verlängerte Hochstraße.
2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB)
 - 2.1 **Gartenlauben**
 Die Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise, mit Satteldach und roter Dachindeckung zu errichten. Grelle und hochglänzende Anstriche und Verkleidungen sind unzulässig (§§ 14 (1) u. 2) und 118 (1) Nr. 1 HMB). Die Gartenlauben dürfen i.S.d. Bundeskleingartengesetzes nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
 - 2.2 **Wege**
 Der Ausbau der vorhandenen und geplanten Wege ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Als wasserdurchlässige Bauweisen gelten insbesondere: wassergebundene Becken, Kies, Mulch, Rasengitter, Platten mit mind. 20 cm Abstand voneinander (§ 118 (1) Nr. 5 HMB).
 - 2.3 **Kleingartenparzellen**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der gesamten Fläche (i.S.d. Bundeskleingartengesetzes) gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Der Anbau von Salaten, Gemüse, Beeren und Kräutern hat mindestens die Hälfte der jeweiligen Parzellengröße in Anspruch zu nehmen. Die von Obstgehölzen überstehenden Flächen bleiben hiervon unberührt. Unzulässig ist das Pflanzen von Nadelgehölzen (§ 118 (1) Nr. 5 HMB).
 - 2.4 **Gemeinschaftsstellplätze**
 Die Flächen sind darauf anzulegen, daß sie durch die Bäume von der planungsrechtlichen Festsetzung (1.5.1) beschattet werden. Die Stellplätze sind in wasserdrainieriger Bauweise (s.s. 2.2) herzustellen und zu unterhalten.

3. **Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 (6) BauGB)
 - 3.1 **Landschaftsschutzgebiet** (§ 13 NatSchG)
 Es sind allen Handlungen, Maßnahmen und Nutzungen unzulässig, die der Zweckbestimmung des Landschaftsschutzgebietes i.S.d. Verordnung zuwiderlaufen.
 - 3.2 **Bauverbotszone** (§ 9 (1) FStrG)
 Nach Abstimmung mit dem Hessischen Straßenbauamt Hanau wird die Bauverbotszone von 20,0 m auf 10,0 m reduziert. Innerhalb dieses Streifens, gemessen von Fahrband der B 521, ist eine Bebauung unzulässig.
 - 3.3 **Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Innerhalb der Wegeparzelle 2 verläuft ein Fernmelde kabel. Es sind sämtliche Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die eine Beschädigung des Kabels herbeiführen könnten.
 4. **Hinweise**
 - 4.1 **Gartenlauben**
 Die Gartenlauben sind anzeigebedürftige Vorhaben i.S. d. § 98 HMB.
 - 4.2 **Größe der Kleingärten**
 Die Kleingartenparzellen dürfen nicht größer als 400 m² sein (§ 3 (1) BKLEing).
 - 4.3 **Denkmalschutz**
 Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundamentreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Kreisamt der Unteren Denkmalpflegebehörde, Hanau oder dem Magistrat der Stadt Nidderau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 HMB).

- AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**
- Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster**
 Ich bestätige, das zur Aufstellung des Bebauungsplans Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmen mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bescheinigt worden sind.
- Hanau, den
- Aufstellungsbeschuß**
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.10.97 gemäß § 2, 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am
- Nidderau, den
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte von
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von
- Nidderau, den
- Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 Die Offenlegung gemäß § 3, 2 BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte in der Zeit von
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, 1 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit von
- Nidderau, den

Bebauungsplan als Sitzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am

über die vorgebrachten Anregungen und Besiken beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am

den Bebauungsplan als Sitzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Nidderau, den

Anzeige bei der Höheren Verwaltungsbehörde
 Der Bebauungsplan wurde am 16.10.97 gemäß § 2, 1 BauGB mit Schreiben vom

am 16.10.97

Die Höhere Verwaltungsbehörde hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Dreimonatsfrist des § 11, 3 BauGB nicht geltend gemacht.
- mit Schreiben von

mit Schreiben von

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am

ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde somit am

Nidderau, den

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist mit Ablauf des 12.05.1997 eingetreten."

Regierungspräsident Darmstadt
 in Auftrag
 ...

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan und Landschaftsplan

Kleingärten 'Straßenborn' im OT Eichen

M 1:500	
Entwurf 19 Oktober 1990	

Planungsleiter:
 Dipl.-Ing. Ralf Wernke

Landschaftsplan:
 Planungsleiter: 33 6453 Hanau, Telefon: 240 61 1721