



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art und Art der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB, § 23 BauVO)

Auf den als Dauerkleingärten festgesetzten Flächen sind nur diese Nutzungsvorschriften dienliche bauliche Anlagen zulässig. Die Grundstücksteilflächen, auf denen Gartenlauben errichtet werden dürfen, sind durch die entsprechenden Parzelleneigentümer. Eine Kleingartensparzelle ist nur eine eingeschossige Gartenlaube zulässig. Sie darf nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sein. Die Grundfläche der Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz darf höchstens 24 m² betragen.

1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) BauGB)

1.2.1 Frischhaltefläche

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über die Wegespartie 18, die an die „Hochstraße“ angeschlossen und für den Anliegerverkehr geöffnet wird. Sie bleibt gleichzeitig als Feldweg für den Verkehr aus landwirtschaftlicher Fahrzeuge erhalten.

1.2.2 Private Grünflächen: Dauerkleingärten (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den nicht für die Erschließung in Anspruch genommenen Flächen ist eine kleingartnerische Nutzung i.S.d. Bundeskleingartengesetzes zulässig.

1.2.3 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 Laubgehölzen im Geltungsbereich ist zu erhalten.

1.4.2 Auf den Gemeinschaftsstellplätzen sind auf je 100 m² Laubbaufläche voraussichtlich Ahorn, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, wilde sowie winterlinde min. 3 x Stu 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 Feldhecke (Zaun innerhalb der Kleingartensparzellen) 100 % der Neupflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zulässig; dies sind insbesondere:

Eberesche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Heckeneiche, Holunder, Kornelkirsche, Kirsche, Linde, Lärche, Rotbuche, Rotföhre, Weiden, Vogelkirsche, Wilharsen und Ostschnecke. Nicht zulässig sind standortfremde Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, Hybridgehölze, Zuchtsorten heimische Ziergehölze.

1.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Dauerkleingartensparzelle (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

1.5.1 Gemeinschafts-Höfe

Auf den gemeinschaftlichen 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 Dachziegeldekoration zu errichten. Grellfarbige und hochglänzende Anstriche und Verkleidungen sind unzulässig (§§ 14 a u. 15 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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 wasserdrücklassiger Bauweise zulässig. Als wasserdrücklassige Bausysteme gelten insbesondere: Wassergrubendicke, Decke, Kies, Mulch, Rasengrenze, Platten mit mind. 20 cm Abstand voneinander (§ 118 (1) Nr. 5 BauGB).

2.3 Kleingartensparzellen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der gesamten Fläche i.S.d. Bundeskleingartengesetzes gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Die Kleingartensparzellen, Gemüsebeete und Kreisgraben hat mindestens die Hälfte der jeweiligen Parzellengröße in Anspruch zu nehmen. Die von Obstgehölzen überstandenen Flächen bleiben hiervon unberührt. Unzulässig ist das Pflanzen von Nadelgehölzen (§ 118 (1) Nr. 5 BauGB).

2.4 Gemeinschaftsstellplätze

Die Flächen sind durch eine Auslegung, die sie durch die Baulinie der planungsrechtlichen Festsetzung (1.5.1) trennt, zu verzweigen. Die Stellplätze sind in wasserdrücklassiger Bauweise (s.a. 2.2) herzustellen und zu unterhalten.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Landwirtschaftsgebiet (§ 9 (6) BauGB)

Es bestätigt, dass die Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten unzulässig, die der Zweckbestimmung des Landschaftsschutzgebiets i.S.d. Verordnung zu widerlaufen.

3.2 Bauverbotzone (§ 9 (1) FStG)

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt ist die Bauverbotzone von 20,0 m auf 10,0 m reduziert. Innerhalb dieser Streifen, gemessen von Fahrbahnmündung der B 521, ist eine Bebauung unzulässig.

3.3 Verkehrsleitlinien (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Innerhalb der Neugesetzte 2 verläuft ein Fernmeldekabel. Es sind sämtliche Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die eine Beschädigung des Kabels herbeiführen könnten.

4. Hinweise

4.1 Gartenlauben

Die Gartenlauben sind anzeigebedürftige Vorfälle i.S.d. § 89 BauGB.

4.2 Größe der Kleingärten

Die Kleingartensparzellen dürfen nicht größer als 400 m² sein (§ 3 (1) BKG).

4.3 Denkmalschutz

Bodenmerkmale (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenarbeiten, Fundamente etc.) die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind vorwiegend dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden, der Unteren Denkmalbehörde 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 HDGNG).

AUFPSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Ich bestätige, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans Planunterlagen benutzt wurden, deren Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt bescheinigt worden sind.

Herrn, den

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.09.97 § 2, 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschusses erfolgte ortsüblich am

Nidderau, den

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die französische Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte von bis

Die französische Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von bis

Nidderau, den

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Offenlegung gemäß § 3.2 BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte in der Zeit von bis

Ort und Dauer der Auslegung waren an mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erheblich berücksichtigt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, 1 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis

Nidderau, den

Ibbauungsplan als Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Nidderau, den

Anzeige bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde der Regierungspräsidenten in Darmstadt als Höhere Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB mit Schreiben von dort eingegangen am angezeigt.

Die Höhere Verwaltungsbehörde hat:

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Dreimonatsfrist des § 11, 1 BauGB nicht gefunden,
- mit Schreiben von mitgeteilt, dass sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften gefunden macht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 17.7.97, ortsüblich bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan wurde somit am 17.7.97, ortsüblich bekanntgegeben.

Nidderau, den 17.7.97

*Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist ab Ablauf des 12.05.1997 eingestoppt.

Regierungspräsident Darmstadt
Im Auftrag: *[Signature]*

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan und Landschaftsplan

Kleingärten 'Straßenbahn' im OT Eichen

M 1:500

Entwurf

19. Oktober 1990

Platzierungskarte 23 6450 Nidderau Freiherr-vom-Stein-Straße

PLATZIERUNGSKARTE