



Planzeichenerklärung

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünfläche: wohnungsferne Gärten
 - Private Grünflächen: Sukzessionsfläche
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Grundstücksgrenzen
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Hochwassergrenze und Überschwemmungsgebiet (§ 70 HWG)
- Hinweise**
 - Alllastverdächtige Fläche

VERFAHRENSVERMERKE

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
 Hiermit wird bestätigt, daß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planunterlagen benutzt wurden die mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 63450 Hanau, den 25.10.95

Aufstellungsbeschuß
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 12. 02.1993 den Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt. Der Beschuß wurde im "Hanauer Anzeiger" am 26. 3.1993..... öffentlich bekannt gemacht.
 61130 Nidderau, den 25.10.95 Betz Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
 Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 18.11.1994 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.07.1994 einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung gebilligt.
 Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.12.1994 bis einschließlich 01.02.1995 im Bauamt der Stadt Nidderau.
 Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.1994 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.
 61130 Nidderau, den 25.10.95 Betz Bürgermeister

Bebauungsplan als Satzung
 Die Stadtverordneten der Stadt Nidderau haben in ihrer Sitzung am 01.09.1995 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entschieden.
 Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 01.09.1995 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
 61130 Nidderau, den 25.10.95 Betz Bürgermeister

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde
 Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom dort eingegangen am angezeigt.
 Der Regierungspräsident in Darmstadt hat
 - eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht,
 - mit Schreiben vom 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.
 61130 Nidderau, den

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	§§ BauGB	§§ BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung	9 (1) Nr. 1	
Die Gebiete 1 und 2 des Bebauungsplans werden als private Grünfläche: wohnungsferne Gärten festgesetzt.	9 (1) Nr. 15	
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Lauben und Ställe zur Kleintierhaltung zulässig.	9 (1) Nr. 4	14 (1)
Lauben sind untergeordnete Nebengebäude gemäß der Definition des § 52 (2) Satz 1 und § 52 (3) HBO.		14 (1)
Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.		
1.2 Maß der baulichen Nutzung	9 (1) Nr. 1	16 (2) Nr. 1
Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist pro Gartenparzelle je eine Laube mit einer Grundfläche von höchstens 24 qm innerhalb der Baugrenzen zulässig. Freisitze und Stallungen zur Kleintierhaltung werden auf die Grundfläche der Laube angerechnet.	9 (1) Nr. 19	
Die Höhe der Lauben und Stallungen darf 3 m über angrenzendem Geländeniveau nicht überschreiten; Unterkellerungen sind nicht gestattet.		16 (2) Nr. 4
		16 (5)
1.3 Grundstücksgrößen	9 (1) Nr. 3	
Die Größe der Grundstücke darf 600 qm in Gebiet 1 und 400 qm in Gebiet 2 nicht überschreiten.		
1.4 Stellplatzflächen	9 (1) Nr. 4	12 (6)
Stellplätze sind unzulässig.		
1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9 (1) Nr. 20	
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Graswege zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht befahren werden.	9 (1) Nr. 20	
Die Gartenflächen und -wege dürfen nicht versiegelt werden.	9 (1) Nr. 11	
Von Dächern abfließendes Abwasser ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.		
Es sind ausschließlich Chemietoiletten zulässig.	9 (1) Nr. 20; 9 (1) Nr. 14	
Für den gesamten Geltungsbereich wird als Bewirtschaftungsregelung festgesetzt, daß nur nachweislich 100 % biologisch abbaubare Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden dürfen.	9 (1) Nr. 20	
Alle Pflanzenbehandlungs- und Düngemittel müssen in den Gartenlauben hochwassersicher gelagert werden.	9 (1) Nr. 20	

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (wie z.B. Benzin) ist im Geltungsbereich nicht gestattet. 9 (1) Nr. 20

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 9 (1) Nr. 23
 Komposter sind so zu errichten und zu betreiben, daß keine Geruchsemissionen entstehen können.
 Feuerstätten sind unzulässig.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und un Sträuchern 9 (1) Nr. 25 a)
 In den bezeichneten Flächen des Gebietes Nr. 1 ist eine Bepflanzung der Einfriedung mit einheimischen Laubgehölzen in voller Breite der bezeichneten Fläche (3 m) vorzunehmen.
 Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
 Bauernjasmin Philadelphus coronarius
 Faulbaum Rhamnus frangula
 Flieder Syringa vulgaris
 Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
 Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
 Haselnuß Corylus avellana
 Kornelkirsche Cornus mas
 Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
 Rosen Rosa in Arten
 Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Salweide Salix caprea
 Sommerflieder Buddleia davidii
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.
 Die Lauben sind mindestens an einer Seite flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 Folgende Arten sind zu verwenden:
 Efeu Hedera helix
 Geißschlinge Lonicera heckrothii
 Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
 Kletterrosen Rosa in Sorten
 Mauerwein Parthenocissus quinquefolia
 Wilder Wein " tricuspidata
 Waldrebe Clematis in Arten u. Sorten

2. Festsetzungen nach Landesrecht 9 (4) BauGB §§ HBO

2.1 Dachneigung
 Die Dachneigung von Lauben beträgt höchstens 30 % 87 (1) Nr. 1

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 87 (1) Nr. 1
 Lauben und Stallungen sind, abgesehen von Fundamenten, Fußböden und Dachdeckung, in Holzbauweise zu errichten. Für Außenanstriche sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Kunststoffmaterialien sind als Dacheindeckung und Türen unzulässig.

2.3 Einfriedungen
 Einfriedungen sind in Gebiet 1 bis zu einer Höhe von 1,5 m als Hecke, Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun zulässig. In Gebiet 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m als Maschendraht- oder Holzstaketenzaun zulässig. 87 (1) Nr. 1
 87 (1) Nr. 1 HBO

3. Nachrichtliche Übernahmen WHG/HWG

3.1 Wasserrecht
 Das gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet ist in den Arbeitskarten der Wasserwirtschaftsverwaltung dargestellt. § 70 (1) Nr. 2
 HWG

4. Hinweise diverse

4.1 Wasserrecht
 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen Baum- und Strauchpflanzungen, die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern die Genehmigung der Wasserbehörde.
 Bauliche Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind unzulässig.
 Die Entnahme von Grundwasser zur Gartenbewässerung ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. (Brunnen sind anzeigespflichtig). § 33 WHG,
 § 44 (2) HWG

4.2 Bauordnungsrecht
 Gartenlauben bedürfen als untergeordnete Gebäude einer vereinfachten Baugenehmigung § 52 HBO;
 § 67 HBO

4.3 Denkmalschutz
 Der Beginn von Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Unteren Denkmalbehörde 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.
 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale und andere Funde entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden, der Unteren Denkmalbehörde des Main-Kinzig-Kreises in Gelnhausen oder der Gemeinde Nidderau anzuzeigen. § 20 Hess.
 Denkmalschutzgesetz

4.4 Nachbarschaftsrecht
 Kernobstbäume auf stark wachsenden Unterlagen sowie Süßkirschenbäume müssen zu Nachbargrundstücken einen Abstand von 2 m einhalten; Kernobstbäume auf schwach wachsenden Unterlagen 1,5 m. Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ist der doppelte Abstand einzuhalten. § 38 Nr. 2 Hess.
 Nachbarrechtsgesetz

61130 Nidderau, den

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am im "Hanauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan wurde somit am rechtsverbindlich.
 61130 Nidderau, den

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan in der rechtskräftigen Fassung wird hiermit ausfertigt.
 61130 Nidderau, den

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 31. 1. 1996
 Az.: IV/34-010401-Heldenbergen-75
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag
 Zeichen

Datum	Bemerkungen
Auftraggeber	Magistrat der Stadt Nidderau Am Steinweg 61130 Nidderau
Projekt	Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Die Breulwiesen" In Nidderau-Heldenbergen
Plan / Darstellung	Bebauungsplan Maßstab 1:1000
Unterschrift	Betz Bürgermeister Datum 25.10.95
	Planungsbüro Ralf Werneke Friedrichstr. 35 63450 Hanau
	Landschaftsarchitekt Tel. 06181/37212 Fax 06181/31420