



PLANZEICHEN

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung
 - (SO) Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - - - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - ==> Firsttrichtung
- Hauptversorgungsleitung
 - 20 kV Versorgungskabel (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ▲ Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Sukzessionsflächen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet (§ 13 HsNatG)
- Sonstige Planzeichen
 - GA Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kleingartenanlage

Nutzung (§ 9, 1 Nr. 15 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kleingartenparzellen sind in der gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu nutzen. Kleingärten dienen der nichtverbaulich gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung (§ 1, 1 BKleingG).
Der Anbau von Salaten, Gemüsen, Beeren und Kräutern 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 und Pappeln (§ 118, 1 Nr. 5 HB0).

Größe der Kleingartenparzellen und Gartenlauben (§ 3, 1 BKleingG)
Die Kleingartenparzellen sollen nicht größer als 400 m² sein. Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschl. überdachten Freisitz zulässig; die §§ 29 - 36 BauGB bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3, 2 BKleingG). Die Laube ist in einfacher Holzbaueise zu errichten.
Zwischen den Lauben der benachbarten Parzellen muß ein Mindestabstand von 5 m eingehalten werden.
Für die Abstände zur Grundstücksgrenze gelten die Abstandsflächen, i.e. 2,50 m (§ 8,5 HB0).

Sondergebiet (Kleintierhaltung)

Nutzung (§ 9, 1 Nr. 19 BauGB)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung und Zucht von Geflügel im Sinne des § 9, 1 Nr. 19 BauGB.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Zwischen den Gebäuden ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Für die Abstände zur Grundstücksgrenze gelten die Abstandsflächen, i.e. 2,50 m (§ 8, 5 HB0).
Vorhandene Gebäude sollen (durch Bepflanzung, Holzverschalung oder entsprechenden Anstrich) in die Landschaft eingepaßt werden (§ 14, 1 Nr. 1 u. Nr. 2 u. § 118, 1 Nr. 1 HB0).
Mindestens die Hälfte der Gesamtanlage ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Für jedes Gebäude, das der Unterbringung und Zucht von Geflügel dient, ist ein Laubbaum auf der entsprechenden Parzelle bzw. am Gebäude zu pflanzen. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche > 30 m² sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen.
Unzulässig ist das Pflanzen von Nadelgehölzen und Pappeln (§ 9, 1 Nr. 25 BauGB u. § 118, 1 Nr. 5 HB0).

Vereinsheim (§ 9, 1 Nr. 22 BauGB)
Ein Vereinsheim mit Gemeinschaftsräumen ist zulässig. Die Grundfläche von 80 m² darf jedoch nicht überschritten werden.
Es ist mit einem Satteldach mit roten Ziegeln zu versehen. Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen (§14, 1 u. 2 und § 118, 1 Nr. 1 HB0).
Die §§ 29 - 36 BauGB bleiben unberührt.

Gesamter Geltungsbereich

Wegebefestigung innerhalb der Anlagen (§ 9, 1 Nr. 11 BauGB)
Wege und Plätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzurichten. Als wasserdurchlässige Bauweisen gelten insbesondere: Wassergebundene Decke, Kies, Mulch, Rasenpflaster, Platten mit mindestens 20 cm Abstand voneinander.

Einfriedigung (§ 9, 25 BauGB)

Die Gesamtanlage ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zur Landschaft hin mit einer geschlossenen Feldhecke zu versehen. Eine Pflanzreihe ist außerhalb der Einfriedigung vorzusehen (§§ 11 und 118 HB0).
Für die Neuanpflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Dies sind insbesondere: Eberesche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball, Strauchweiden, Vogelkirsche, Wildrosen, Obstgehölze. Pflegeschritte sind zulässig.
Nicht zulässig sind standortfremde Gehölze, insbesondere: Nadelgehölze, Hybridgehölze, Zuchtsorten heimischer Gehölze und Pappeln (§ 118, 1 Nr. 5 HB0).

Stellplätze (§ 9, 1 Nr. 4 u. Nr. 25 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und zu unterhalten. Auf je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum, mindestens 3 x v., StU 16 - 18 zu pflanzen (§ 118, 1 Nr. 5 HB0).

Denkmalschutz (§ 9, 6 BauGB)

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 HdschG).

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

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

Hanau, den 30.07.1991

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. gemäß § 2, 1 BBauG beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 12.12.1990.
Nidderau, den 31.7.1991

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 2.1. bis 17.1.1990.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 4.12.89 bis 26.1.90.
Nidderau, den 31.7.1991

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Offenlegung gemäß § 3,2 BauGB des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 5.11. bis 17.12.1990.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.10.1990 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgegeben.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, 1 und 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 4.12.89 bis 26.1.90.
Nidderau, den 31.7.1991

Bebauungsplan als Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.6.1991 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.6.1991 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Nidderau, den 31.7.1991

Anzeige bei der Höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als Höhere Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB mit Schreiben vom dort eingegangen am angezeigt.
Die Höhere Verwaltungsbehörde hat
- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Dreimonatsfrist des § 11, 3 BauGB nicht geltend gemacht.
- mit Schreiben vom mitgeteilt, daß sie keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.12.90 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wurde somit am 27.12.91 rechtsverbindlich.
Nidderau, den 30.12.91

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist mit Ablauf des 04.11.1991 eingetreten."
Regierungspräsidium in Darmstadt
Im Auftrag
Hans

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan und Landschaftsplan
Kleingärten/Kleintierzucht 'Unter dem Sportplatz'
im OT Heldenbergen

M 1:500

Entwurf
19. Oktober 1990

Werneke

Friedrichstraße 35 - 6450 Hanau - Telefon 06181/37212