

# PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Sonstige Abgrenzung
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Ww Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
-  Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung wohnungserne Garten
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  A Zweckbestimmung Erhalt, Pflege und Entwicklung standortgerechter Gehölze zur Eingrünung der Gartenanlage
-  B Zweckbestimmung Gartenwege in wasserdurchlässiger Deckung erstellen
-  C Flächen im Überschwemmungsbereich Änderungen an Bauten und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung
-  ST Zweckbestimmung Erhalt und Pflege vorhandener Streuobstbestände

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserlauf / Wassergraben
-  5m Schutzbereich zum Wassergraben
-  Überschwemmungsgebiet

## Hinweise

**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 Wasserversorgung zur Bewässerung der Gartenflächen kann über Zisternen und Regentonnen erfolgen. Eine Wasserentnahme aus dem Fließgewässer durch Schöpfen mit Handgefäßen ist gestattet. Die Entnahme von Grundwasser zur Gartenbewässerung ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Brunnen sind anzeigepflichtig). Der Uferbereich des Wassergrabens einschließlich seines Bewuchses ist auf eine Breite von 5 m landseits der Bösungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine durchgehende Begehung des bestehenden Gewässers zu erreichen, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 1 m zur Bösungsoberkante einhalten. Wird dieser Abstand von bestehenden Einfriedungen nicht eingehalten, sind diese entsprechend zurückzusetzen. Ablagerungen auf der Bösungsoberkante sind nicht zulässig. Vorhandene Ablagerungen sind zu entfernen. Für die Flurstücke im Überschwemmungsbereich gelten die Bestimmungen und Verbote des § 70 HWG. Im Falle von Änderungen an Bauten oder der Errichtung von Anlagen ist nach § 71 HWG bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.

## Textliche Festsetzungen

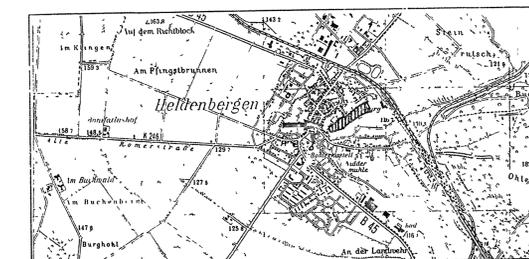
Die textlichen Festsetzungen im Begründungstext sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

# STADT NIDDERAU

## Bebauungsplan 'In der Kuhgaß',

### Stadtteil Heldenbergen

#### Übersichtsplan

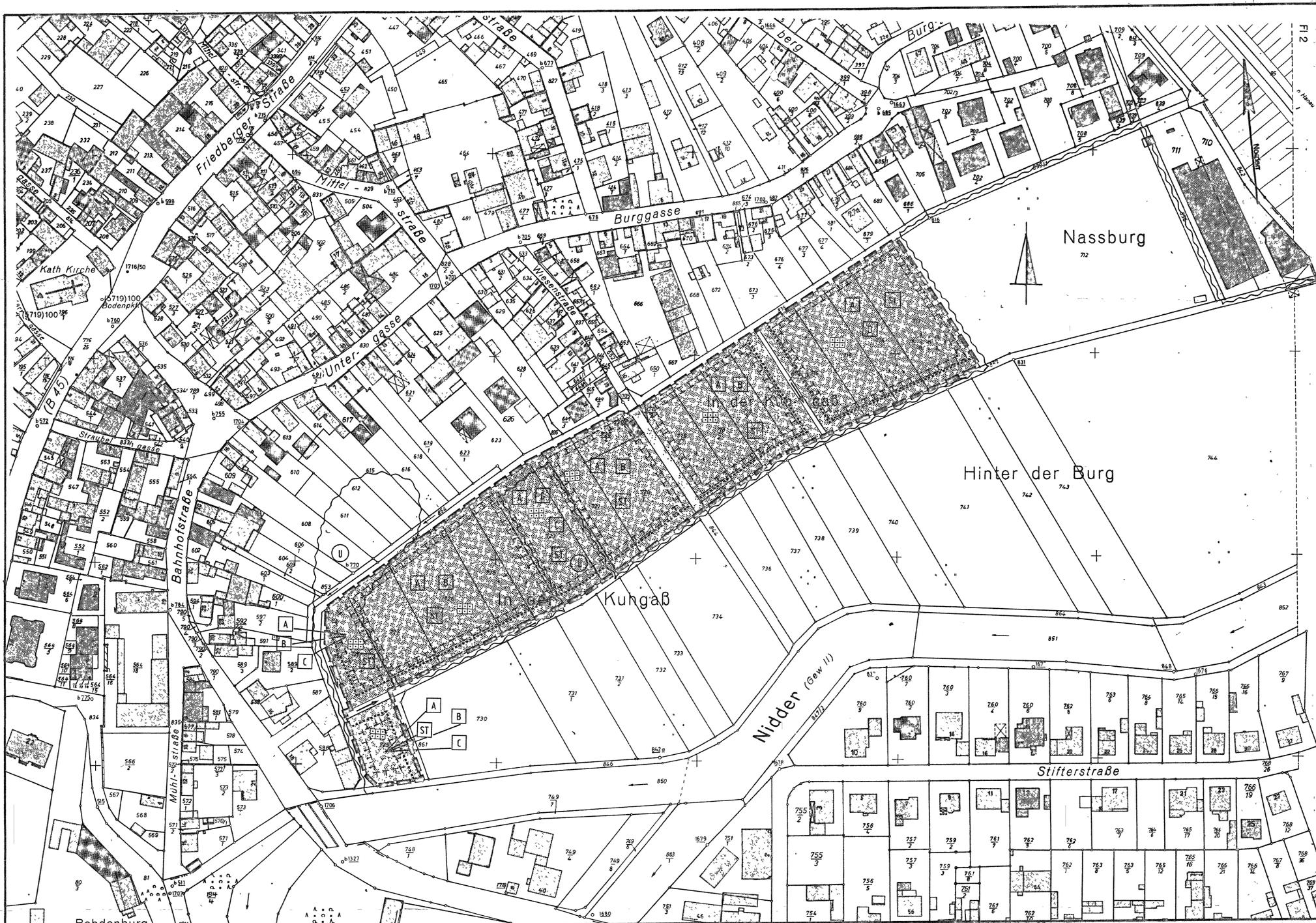


Bebauungsplan Maßstab 1:1000

aufgestellt: 28.04.1998  
geändert: 09.10.1998

Planungsbüro Ralf Werneke  
Friedrichstr. 35 63450 Hanau

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



## 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 'Wohnungserne Garten' festgesetzt.

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1+19 BauGB, § 16 (2), § 16 (5) BauNVO)  
Pro Gartenparzelle ist je eine Laube mit einer Grundfläche von höchstens 24 m² innerhalb der Baugrenzen zulässig. Freisitze werden auf die Grundfläche der Laube angerechnet. Gartenlauben sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. Die Höhe der Lauben darf 3 m über angrenzendem Geländeniveau nicht überschreiten, Unterkellerungen und Feuerstätten sind nicht gestattet.

**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Die Verkehrsflächen innerhalb der Gartenanlagen werden als Wirtschaftsweg 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 zur freien Landschaft 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. Bestehende Streuobstbereiche sind zu erhalten und zu pflegen.

### 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, Holzstaket- oder weitmaschiger Maschendrahtzaun zulässig. Die äußeren Grundstückseinfriedungen 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 11.7.2000

*H. Müller*  
Öffentl. best. Verm. Ing.  


### Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 26.06.1998 den Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB gefaßt. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01.08.1998 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 12.07.2000

*H. Müller*  
Bürgermeister  


### Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Billigungsbeschuß**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 26.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 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 10.08.1998 bis einschließlich 14.09.1998 im Bauamt der Stadt Nidderau. Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.1998 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 12.07.2000

*H. Müller*  
Bürgermeister  


### Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 16.06.2000 nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

61130 Nidderau, den 12.07.2000

*H. Müller*  
Bürgermeister  


### Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 (2) BauGB mit Schreiben vom ... .., dort eingegangen am ... .., zur Genehmigung vorgelegt.

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nicht geltend gemacht
- mit Bescheid vom ... .. den Bebauungsplan genehmigt

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Stadt Nidderau hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und gemäß § 10 (3) BauGB am 12.12.2000 im "Hanauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

61130 Nidderau, den ... ..

*H. Müller*  
Bürgermeister  


Genehmigt  
am 1. November 2000  
Az: V 32-510 04/04-Heldenberg 14-  
Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag  
*H. Müller*  