


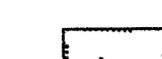

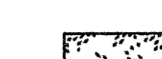
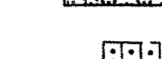





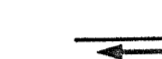




PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Sonstige Abgrenzung
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Ww Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
-  Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung wohnungsferner 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 Böschungsoberkante zu schützen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine durchgehende Begehung des bestehenden Gewässers zu erreichen, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante einhalten. Wird dieser Abstand von bestehenden Einfriedungen nicht eingehalten, sind diese entsprechend zurückzusetzen. Ablagerungen auf der Böschungsoberkante 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

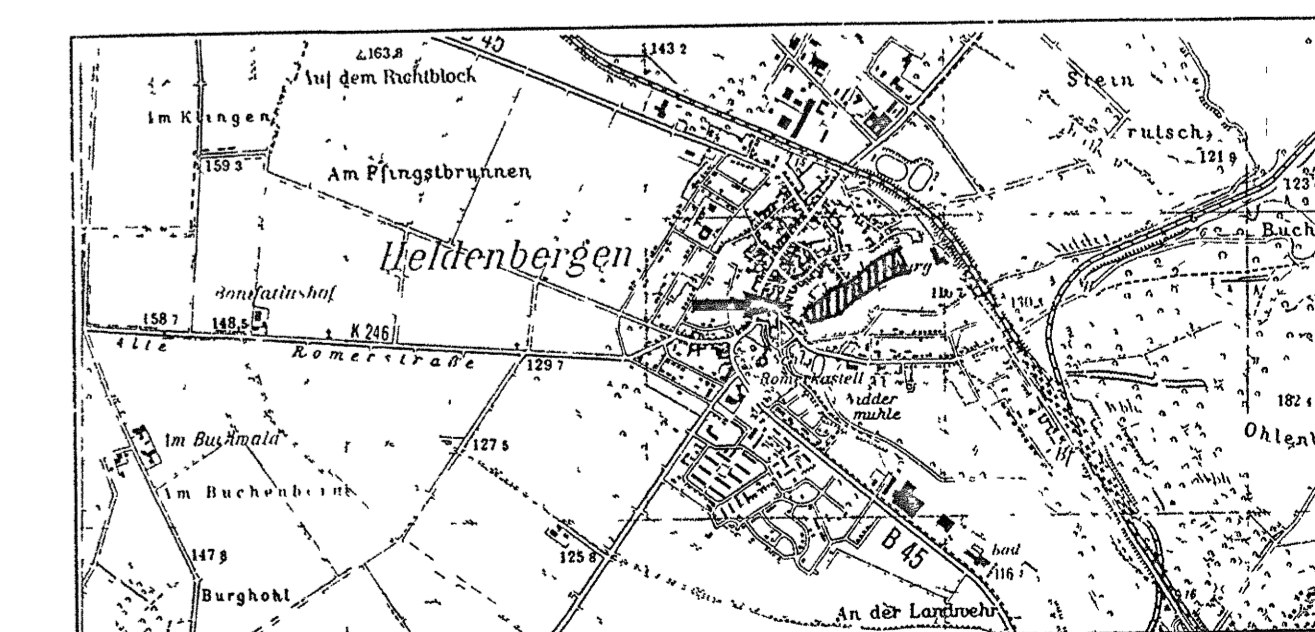
Die textlichen Festsetzungen im Begründungstext sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan 'In der Kuhgaß',

Stadtteil Heldenbergen

Übersichtsplan

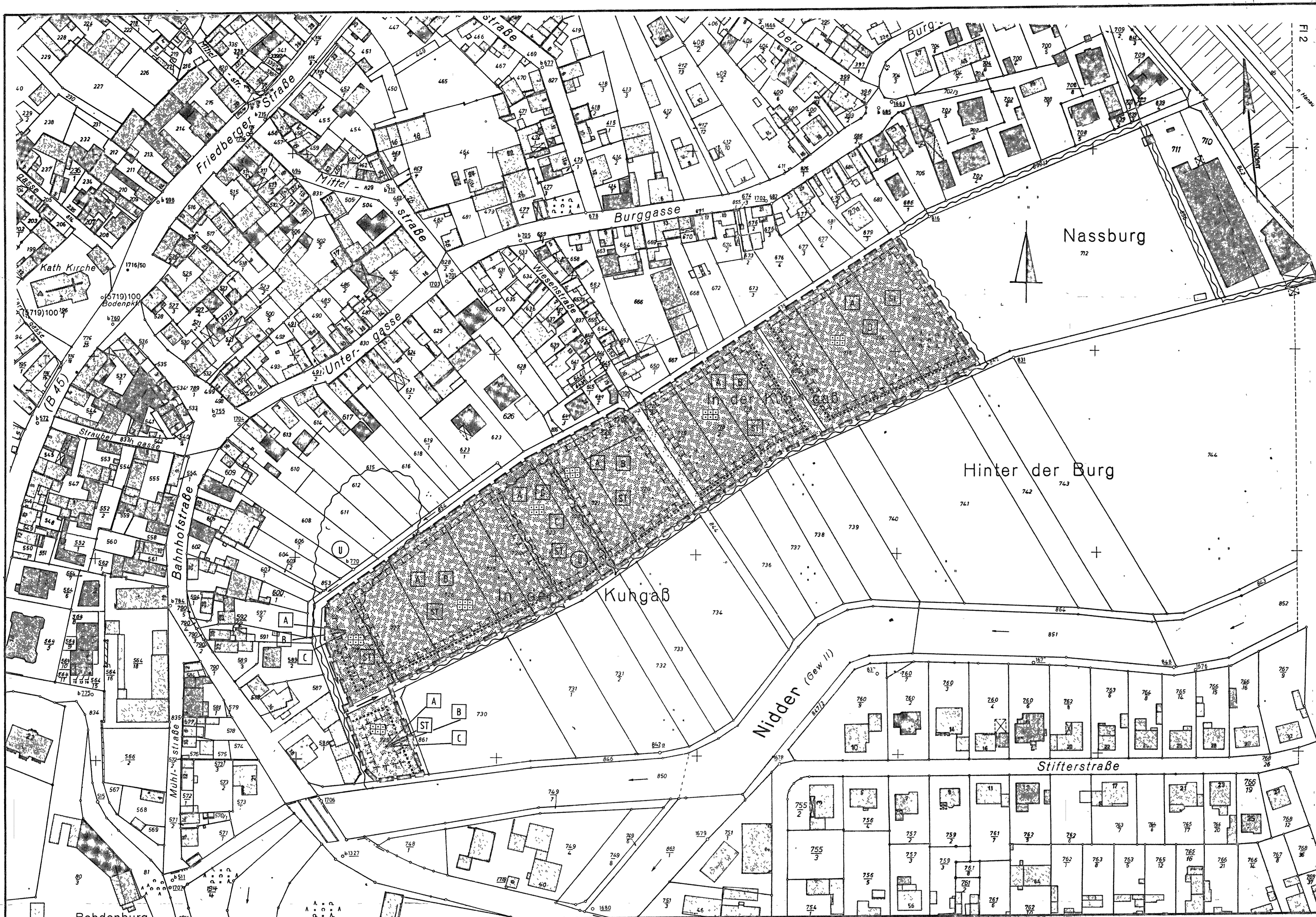


Bebauungsplan Maßstab 1:1000

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 'Wohnungsferner 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 Baumarkt 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
