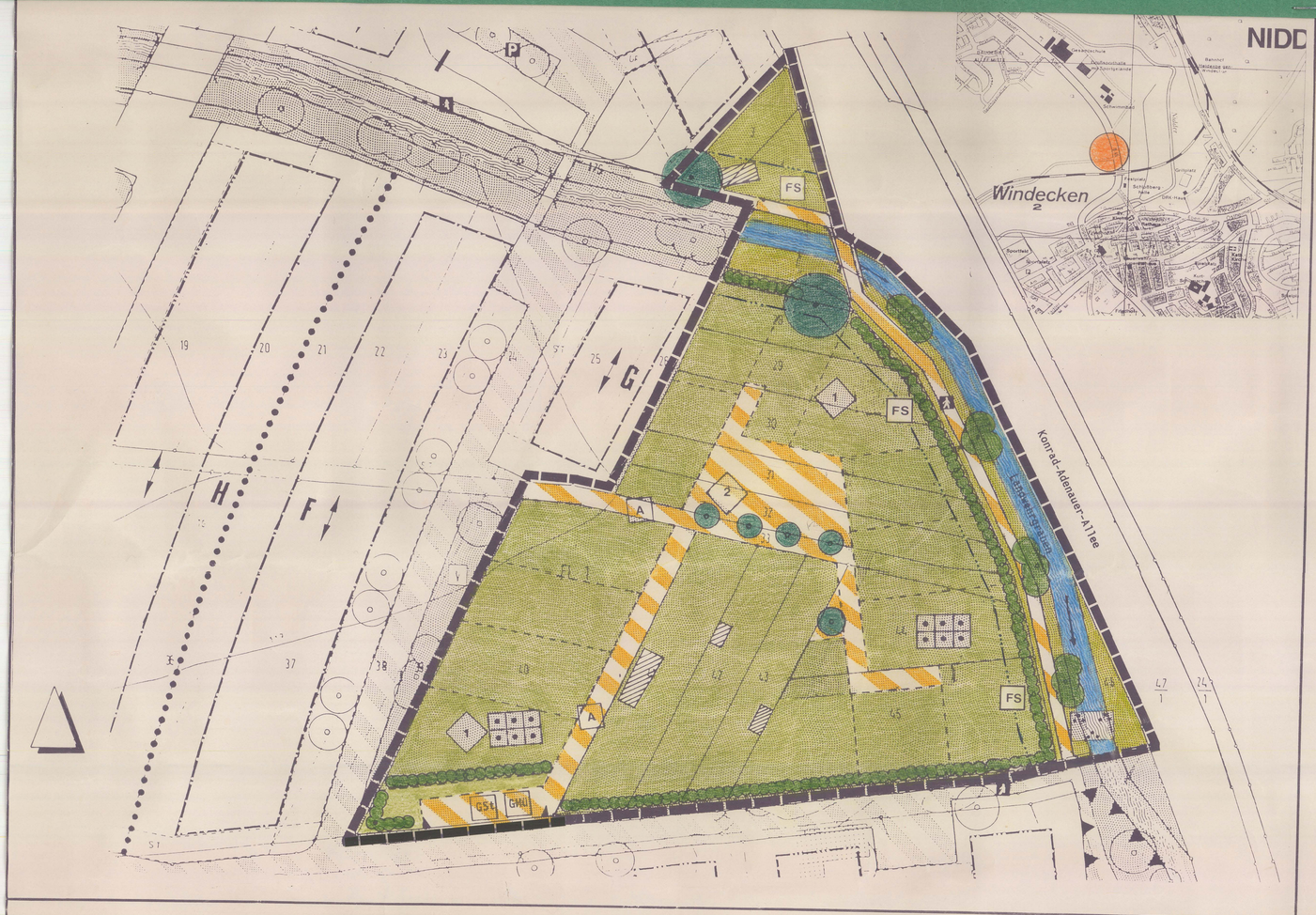
25 d Kleingarten "Allee Süd"

ungsplan Heldenbergen/Windecken

Kleingärten „Allee Süd“



Nachrichtliche Übernahmen

FL 1 — Flurnummer, z.B. Flur 1

Parzellengrenze (vorhanden)

44 — Parzellennummer, z.B. 44

Gebäude (vorhanden)

Wassergraben mit Fließrichtung

Gemäß § 20 HDSchG sind bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege - zu melden. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Besitzer der Kleingärten sind auf die Fundmeldepflicht hinzuweisen.

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. **Geplante Grundstücksgrenzen**

3. **Verkehrsflächen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

3.1.1 Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg (wassergebunden)

3.1.2 Zweckbestimmung: autofrei, Nutzung nur für Kleingartenanlieger (wassergebunden)

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage für Rettungsfahrzeuge erfolgt über den westlichen Kleingartenzugang

3.1.3 Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatzanlage (wassergebunden)

Gemäß den Stellplatzrichtlinien des Landes Hessen (Juli 1992) wird ein Stellplatz je drei Kleingärten eingerichtet. Für zwei Kleingärten wird jeweils ein Fahrradstellplatz errichtet.

3.1.4 Einfahrtsbereich (wassergebunden)

3.1.5 Brücke

4. **Grünflächen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche

4.2 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

4.3 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Kleingärten

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30.3.1995
Az.: IV/34-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Bäume mit einem Stammumfang von über 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, sind zu erhalten.

5.1.1 Neben der Gesamtumzäunung sollte zusätzlich eine Umpflanzung der Anlage mit einer einheitlichen Hecke, z. B. Hainbuche (Carpinus betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare) vorgesehen werden. Die Kleingartenpächter sorgen für Pflege und Erhaltung dieser Anpflanzungen.

5.1.2 In den Kleingärten sind grundsätzlich Obst- und Gemüsekulturen, Nutz- und Ziergehölze, Blumenpflanzungen und Rasen zulässig.

5.1.3 Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist insbesondere die Größe der Gartenparzelle zu berücksichtigen. Nachteilige Auswirkungen auf Nachbarparzellen sind zu vermeiden.

Gehölze und Bäume, die nach ihrer natürlichen Entwicklung - bei Obstbäumen je nach ihrer Unterlage und am vorgesehenen Standort - eine Größe von mehr als 6,0 m Höhe und mehr als 4,0 m Breite erreichen können, und bei Nadelgehölzen eine natürliche Entwicklungshöhe von 2,0 m überschreiten, dürfen nicht gepflanzt werden.
Für das Anpflanzen von Gehölzen und Bäumen in den Einzelgärten gelten die im § 38 des Hess. Nachbarrechtsgesetzes genannten Grenzabstände entsprechend gegenüber anderen Einzelgärten und den gemeinschaftlichen Einrichtungen.
Äste und Zweige, die schädigend oder störend in die Nachbargärten oder Gartenwege hineinragen, sind auf Verlangen des Gartennachbars oder des Vereins zu beseitigen.
Kranke Bäume sind zu beseitigen.

5.1.4 Die Erkenntnisse des integrierten und des biologischen Pflanzenschutzes sind vorrangig anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger und standortgerechter Pflanzen sowie das Anpflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen. Der Förderung von Nützlingen, die der Verbreitung von Schädlingen Einhalt gebieten können, insbesondere dem Schutz der Vögel und anderer Kleintiere, ist besondere Beachtung zu schenken. Nistmöglichkeiten sind zu schaffen, eine Winterfütterung wird unter entsprechenden Witterungsvoraussetzungen empfohlen.
Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf unumgängliche Fälle und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Anwendungsbestimmungen der Hersteller sind zu beachten.
Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide) ist verboten.

5.1.5 Auf dem Vereinsplatz sind mehrere mittelgroße Bäume aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Betula pendula	Hängebirke
Acer platanoides "Cleveland"	Spitzahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Reitenbachii"	Spitzahorn "Reitenbachii"

5.1.6 Entlang des Landwehrgrabens sind die wenigen Gehölze zu erhalten.
Der Gehölzbestand soll in einigen Abschnitten mit bachbegleitenden typischen Gehölzen ergänzt werden. In den Gehölzzwischenräumen entlang des Grabens sowie beiderseits des Weges sollen sich unter Anwendung extensiver Pflegemaßnahmen Wiesen und Hochstaudenstreifen entwickeln.

5.2 Besondere Pflanzfestlegungen

5.2.1 Erhalt von Bäumen

5.2.2 Anpflanzen von Bäumen

5.2.3 Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen

5.2.4 Anpflanzen von Hecken

6. **Sonstige Festsetzungen**

6.1 Mülltonnenstandplätze

6.2 10-m-freihaltestreifen beiderseits des Landwehrgrabens

Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (BKleingG 1983 in Verbindung mit § 118, Abs. 1 HBO)

1

1. **Gestaltung der Gartenlauben**

Erstellung einer Gartenlaube in den einzelnen Kleingartenparzellen in einfacher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 24,0 m² einschließlich überdachtem Freisitz. Die Höhe der Gartenlaube darf höchstens 2,5 m betragen, gemessen vom mittleren Geländeniveau.
Die äußere Gestaltung der Lauben hat einheitlich zu erfolgen. die Dachneigung darf zwischen min. 10 ° und max. 20 ° betragen. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.

Die Materialauswahl ist für
- die Dacheindeckung auf bräunliche oder rötliche Dachziegel oder -pfannen oder Dachpappen
- die Fassade auf Holz und/oder Ziegel
- Fenster und Türen auf nichteloxierte Materialien

zu beschränken.

Für die Bereiche der Freisitze können auch teilversiegelnde Materialien (Platten, Pflaster) zugelassen werden.
Die Laube darf nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen, die den Vorschriften der Kleinfeuerungsanlagen vom 15.07.1988 (BGBl Nr. 34/88) unterliegen, sind in den Gartenlauben unzulässig.

Weitere Festlegungen über die Zulässigkeit der Gestaltung und die Standorte sollen vom Verein im Einvernehmen mit der für die Fachaufsicht zuständigen Stelle des Verpächters vereinbart werden.

Grundsätzlich sind Standardsystemlauben zugelassen. Bei Eigenbau müssen wesentliche Gestaltungsmerkmale, z.B. Abmessung, Dachneigung und vorherrschendes Material berücksichtigt werden.

Größe der Kleingartenparzellen

Die Größe der einzelnen Gartenparzellen sollte 200 - 400 m² betragen.

2

2. **Gemeinschaftsgebäude**

Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 80 m² (Ausstattung: Küche, größerer Raum für Feste, Toilettenanlagen, die von innen und außen betretbar sind, gemeinschaftlich zu nutzender Trinkwasseranschluß).

3. **Sonstige bauliche Anlagen**

Außer einer Gartenlaube sind alle baulichen Anlagen, z.B. Schwimmbecken, Fischteiche, Grillkamine und Mauern unzulässig, Gewächshäuser sind nur in dem Umfang zulässig, soweit der umbaute Raum der Gartenlaube und des Gewächshauses zusammen 50 m² umbauten Raum nicht überschreitet.

Zulässig ist die Anlage von Feuchtbiotopen in naturnaher Bauweise (nur Foliendichtung) und in einem der Größe der Gartenparzelle angemessenem Umfang (maximale Gesamtgröße 8,0 m², größte Tiefe 1,0 m). Zulässig sind Frühbeete und Folientunnel, jedoch nur in einer maximalen Höhe von 0,5 m. Der zulässige Umfang von freistehenden Rankgerüsten und nicht überdachten Pergolen wird vom Verein bestimmt.

Wasservorratsbehälter sind nur bis zu einer Größe von 1.000 l zulässig. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen gemeinschaftlich zu nutzenden Anschluß an dem Gemeinschaftsgebäude, der nicht für die Gartenbewässerung zu nutzen ist.

4. **Mülltonnenstandplätze**

Entsprechende Angebote zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze zu errichten.

Pflanzliche Abfälle sollen grundsätzlich kompostiert werden. Nicht verrottbare Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen.
Für Fäkalien dürfen in den Gartenparzellen keine Gruben oder Behälter angelegt oder aufgestellt werden. Zulässig ist das Aufstellen eines chemischen Trockenklosetts (Camping-Toilette) in der Gartenlaube. Ansonsten können gemeinschaftlich zu nutzende Sanitäranlagen im Vereinshaus zur Verfügung gestellt werden.

5. **Einfriedung**

5.1 Umzäunung der Gesamtanlage

Die Umzäunung der Gesamtanlage soll eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten.

5.2 Einzäunung der Kleingartenparzellen

Einzäunung der einzelnen Gärten in einer maximalen Höhe von 0,8 m sind statthaft. Sie sollen nach Absprache der einzelnen Gartenpächter in einheitlicher Ausführung erstellt werden. Unzulässig sind Sichtschutzeinrichtungen, sofern sie nicht aus Pflanzen bestehen.

6. **Immissionsschutz**

Einrichtungen des Immissionsschutzes sind nur mit Zustimmung der für die Fachaufsicht zuständigen Stelle des Verpächters zulässig.

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.

DIPL.-ING. HERBERT MÜLLER ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur

12.12.1994
H. Müller, öbvI

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.) und die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I, S. 476) und Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 28.02.1983 (BGBl 1983, S. 210) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in der Planung berücksichtigt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1986, GVBl., S. 253) berücksichtigt.

Neufassung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl.,S. 131, § 68)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 27.04.90 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.07.93 in den amtlichen Verkündungsblättern ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.04.90 gefaßt und am 22.07.93 öffentlich bekannt gemacht.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Bürgerversammlung fand am —/— statt.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes in der Zeit vom 30.07.93 bis einschließlich 16.08.93 durchgeführt, was am 22.07.94 bekannt gemacht wurde.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über das Vorhaben mit Schreiben vom —/— unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Nidderau, den — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Behandlung der im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie der Beschluß über die förmliche Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom —/—.

Nidderau, den — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit von 05.04.94 bis einschließlich 05.05.94 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 22.03.94 durch die amtlichen Verkündungsblätter mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 25.03.94 von der Auslegung benachrichtigt worden. Es wurden darauf keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Stadtverordneten haben den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 28.10.94 als Satzung beschlossen und den Inhalt in der Begründung gebilligt.

Nidderau, den 12.12.94 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Der als Satzung beschlossene Entwurf ist dem Hessischen Regierungspräsidenten in Darmstadt nach § 11 Abs. 1 BauGB am 15.12.94 angezeigt worden.

Nidderau, den 10.04.95 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ist von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 28.10.94 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt während des Anzeigeverfahrens nicht wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet worden; hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.

Nidderau, den 10.04.95 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 07.04.95 in den amtlichen Verkündungsblättern mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Nidderau, den 10.04.95 — Der Magistrat (1. Stadtrat)

STADT
NIDDERAU
ZWISCHEN DEN STADTTEILEN
HELDENBERGEN UND WINDECKEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"KLEINGÄRTEN ALLEE SÜD"

RECHTSPLAN

PLAN-NR.: 3 — M 1 : 500 — AZ: S 134/92

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
September 1992	SC/WA	
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG
Mai 1993	SA	
November 1994	WE/SA	

PLANERGRUPPE ASL
KIRSCHBAUMWEG 6
6000 FRANKFURT 90
TEL.: 069/ 78 88 26
FAX: 069/ 7 89 62 46