

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Sondergebiet
KZA	Zweckbestimmung: Kleintierzuchtanlage
GR	Grundfläche (in Meter)
I	Zahl der Vollgeschosse
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
	Baugrenze
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Ww	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
	Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: wohnferne Gärten
	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 wassergebundener Deckung erstellen
ST	Zweckbestimmung: Erhalt, Pflege und Entwicklung vorhandener Streuobstbestände
	Erhalt von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahmen

— 10m Schutzbereich zum Fließgewässer

Kennzeichnungen

◊ — ◊ vorhandene unterirdische Leitung (Fernmeldeleitungen)

Hinweise

Bauordnungsrecht
Bauordnungsrecht
Denkmalschutzrecht
Denkmalschutzrecht
Wasserrecht
Wasserrecht
Textliche Festsetzungen
Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrecht
Denkmalschutzrecht
Wasserrecht
Textliche Festsetzungen

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 'wohnferne Gärten' festgesetzt. Die vom Kleintierzuchtverein genutzten Flächen im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets sind als 'Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Kleintierzuchtanlage' festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1-19 BauGB; § 16 (2), § 16 (5) BauNVO)
Gartenlauben sind bis zu einer Größe von max. 30 m² (einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse) und einer Traufhöhe von max. 3 m über gewachsenem Grund zulässig. Gartenlauben sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten.

Für den Bereich der Kleintierzuchtanlage ist eine maximal überbaubare Grundfläche von 800 m² sowie eine Firsthöhe von 4,5 m über öffentlichem Weg festgesetzt. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig.

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 wasserdrücklicher Bauweise auszuführen. Die Einfriedungen sind entlang der Erschließungsweg und an den Grundstücksgrenzen mit einer Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen zu begrünen. Bestehende Nadelgehölzplantagen (Einzelbäume und Hcken) sind sukzessive durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder Hybridenpappeln ist unzulässig.

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 Unterkellierung 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, Holzstaketens- oder weitmaschiger Maschendrahtzaun zulässig. Die äußeren Grundstückseinfriedungen sind mit einer Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen einzugründen.

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 10.12.1997



Unter best. Verm. Ing.

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 12.01.1993 den Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB gefaßt. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26.03.1993 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 22.12.1997



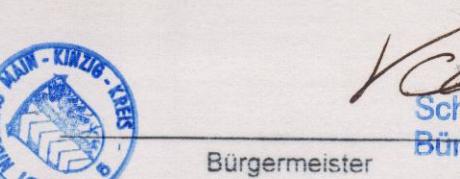
Schultheiß
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bildungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Landschaftsplanning einschließlich Begründung nach § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung 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 15.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 im Raumamt der Stadt Nidderau. Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.1997 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 22.12.1997



Schultheiß
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 11.01.1997 nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

61130 Nidderau, den 22.12.1997



Schultheiß
Bürgermeister

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben vom 29.12.97, dort eingegangen am 03.01.98, angezeigt.

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
- mit Schreiben vom 27.03.98 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.

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

'Unter den Wingerten', Stadtteil Ostheim

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

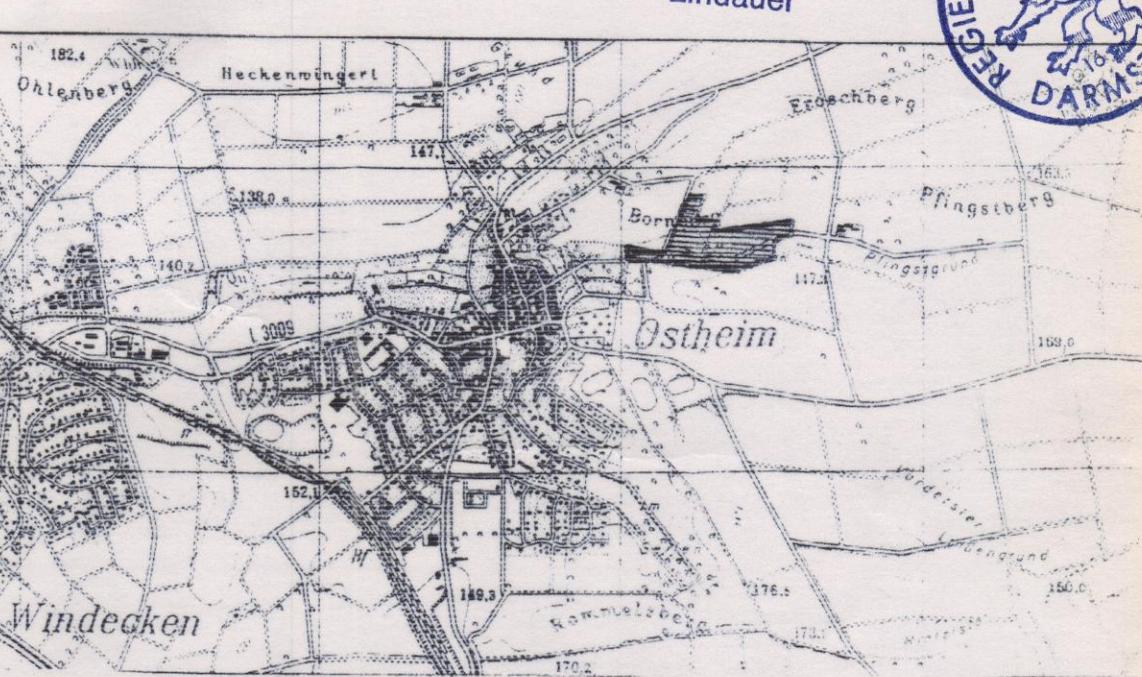
Verfügung vom 27.3.1998

Az.: NEIGERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

Lindauer

Übersichtsplan



Bebauungsplan

Maßstab 1:1000

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181 / 934216 + 934217
Fax 06181 / 934217