



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Ew Zweckbestimmung: Erschließungsweg
- Ww Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: wohnungsferne Gärten
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung: Erhalt, Pflege und Entwicklung standortgerechter Gehölze zur Eingrünung der Gartenanlage
- Zweckbestimmung: Gartenwege in wassergebundener Deckung erstellen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

Bauordnungsrecht
Gartenlauben bedürfen als untergeordnete Gebäude einer vereinfachten Baugenehmigung.

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 Entnahme von Grundwasser zur Gartenbewässerung ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Brunnen sind anzeigepflichtig).

Textliche Festsetzungen
Die textlichen Festsetzungen im Begründungstext sind fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 'wohnungsferne Gärten' festgesetzt. Für das Flurstück 282/2 ist eine 'Öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' 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 erstellen.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Erschließungsweg (zentrale Erwschließung der Gartenanlage) sowie als Wirtschaftsweg (östlicher Geltungsbereich) 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 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. Zur Abschirmung und räumlichen Trennung der Bundesstraße ist eine Bepflanzung in einer Tiefe von 3 m mit einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

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 Holzbaubauweise zu errichten. Mindestens eine Seite ist zu begrünen.

Abstandsflächen (§ 6 (5) HBO)
Eine Bebauung innerhalb der Abstandsflächen ist nicht zulässig. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden die Abstandsflächen zur angrenzenden Bundesstraße (20 m) gesichert.

Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 1, 3, 5 BauNVO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als Hecke, Holzstaket- oder weitmächtig Maschendrahtzaun zulässig. Die äußeren Grundstückseinfriedungen sind mit einer Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen einzugrün.

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

DIPL.-ING. HERRMANN
ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 12.02.1993 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. DEZ. 1997

Schultheiß
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Billigungsbeschuß
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.11.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung 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 Bauamt der Stadt Nidderau. Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.1997 im "Hanauer Anzeiger" öffentlich bekannt gemacht.

61130 Nidderau, den 22. DEZ. 1997

Schultheiß
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat in ihrer Sitzung am 11.12.1997 nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

61130 Nidderau, den 22. DEZ. 1997

Schultheiß
Bürgermeister

Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 11 BauGB mit Schreiben vom 23.12.97, dort eingegangen am 07.01.98, angezeigt.

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht,
- mit Schreiben vom 23.03.98 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.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 13.05.98 im "Hanauer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan somit rechtsverbindlich.

61130 Nidderau, den 08.06.98

Schultheiß
Bürgermeister

STADT NIDDERAU

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

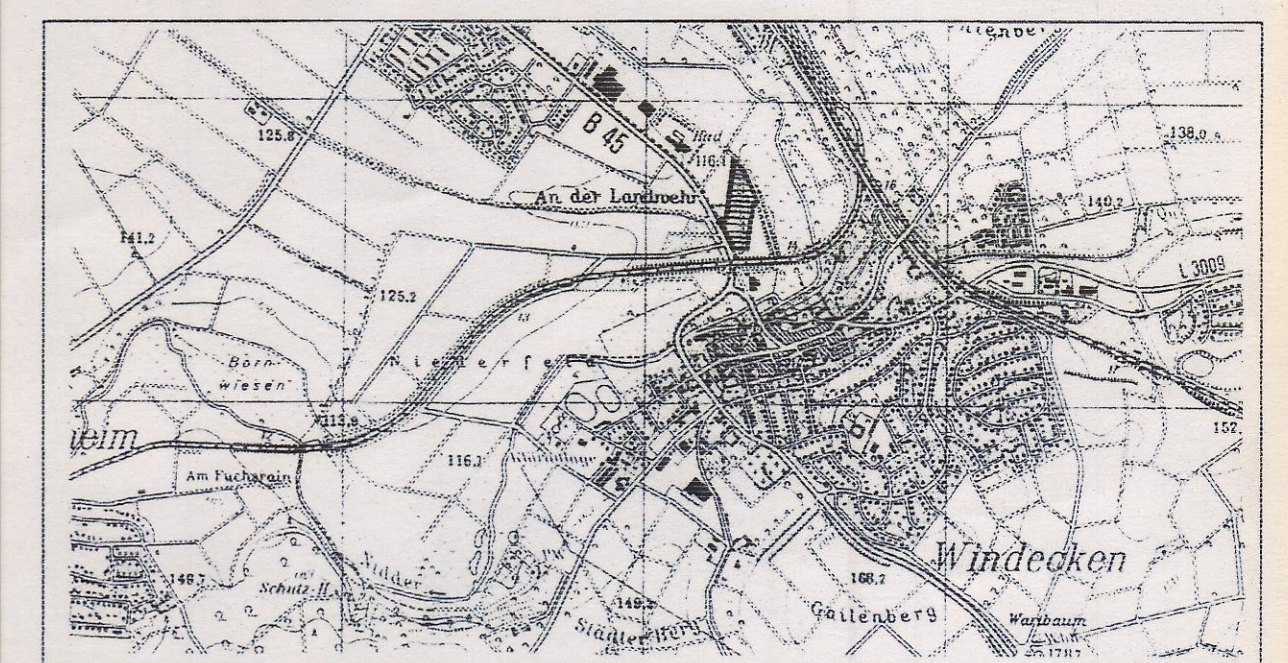
'Am Steinweg', Stadtteil Windecken

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 27.3.1998
Az.:

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Lindauer
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Übersichtsplan



Bebauungsplan

Maßstab 1:1000

Planungsbüro Ralf Werne

Stadt- und Landschaftsplanung

Friedrichstr. 35 63450 Hanau

Tel. 06181 / 934216 + 934218
Fax 06181 / 934217