

**Textliche Festsetzungen**

**und**

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftplan**

**Kleingärten und Kleintierzuchtanlage**

**"Vorderes Nidderfeld" in Nidderau Windecken**

Aufgestellt, Hanau, den 10. Februar 1994  
Im Auftrag des Magistrates der Stadt Nidderau

**Planungsbüro Ralf Werneke**

Friedrichstr. 35 63450 Hanau



**Landschaftsarchitekt**

Tel. 06181/37212  
Fax 06181/31420



## Inhaltsverzeichnis

<u>A.</u>	<u>Textliche Festsetzungen</u>	4
1.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	4
1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	4
1.2.	Private Grünfläche	4
1.3.	Sondergebiet (Kleintierzucht)	4
1.4.	Stellplätze für PKW	5
1.5.	Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
2.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	6
2.1.	Gartenlauben und Gebäude, die der Kleintierhaltung und -zucht dienen	6
2.2.	Erschließung	6
2.3.	Einfriedung	6
2.4.	Kleingartenparzellen und Parzellen des Sondergebietes	6
3.	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	6
3.1.	Denkmalschutz	6
3.2.	Größe der Kleingartenparzellen	7
3.3.	Genehmigungspflicht	7
3.4.	Brunnen	7
<u>B.</u>	<u>Begründung</u>	8
1.	<b>Einleitung</b>	8
1.1.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	8
1.2.	Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben	8
1.3.	Lage	8
1.4.	Geltungsbereich	9
2.	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung</b>	9
2.1.	Naturräumliche Gliederung	9
2.2.	Siedlung und Landschaft	9
2.2.1.	Landschaftsbild	9
2.2.2.	Flächennutzungen	9



2.2.3.	Erschließung	9
2.2.4.	Reale Vegetation	10
2.2.5.	Fauna	10
2.2.6.	Flächenschutz	11
2.2.7.	Nutzungstrends	11
2.3.	Zusammenfassende Bestandsbewertung	11
3.	<b>Begründung zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan</b>	12



## A. Textliche Festsetzungen

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BauGB)**

#### **1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Ein Gemeinschaftsgebäude ist, als zweckgebundene Bebauung für das Sondergebiet Kleintierhaltung auf Flur 45 (tlw.), 46 (tlw.) und 47 (tlw.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

Das Gebäude darf maximal eingeschossig sein, eine Unterkellerung ist nicht gestattet. Die Grundfläche von 50 qm für das Gebäude darf nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO). Für das Gemeinschaftsgebäude sind nur Trockenaborte zulässig. Der Abstand zwischen Abort und Gemeinschaftsanlagen muß mindestens 15 m betragen.

Auf den Kleingartenparzellen ist je eine Gartenlaube zulässig. Auf den Parzellen des Sondergebietes Kleintierhaltung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Die maximale überbaubare Grundfläche für Gartenanlauben, einschließlich überdachtem Freisitz (Kleingartenanlage) und Nebenanlagen (bauliche Anlagen des Sondergebietes) beträgt je 24 m<sup>2</sup> (§ 3, Abs. 2 BKleingG); die §§ 26 - 36 BauGB bleiben unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB).

Die Lauben und Nebenanlagen sind ohne Unterkellerung in einfacher, eingeschossiger Bauweise auszuführen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3, Abs. 2 BKleingG).

Die überbaubare Grundstücksfläche auf den Kleingartenparzellen wird durch die Baugrenze festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zur Nachbarparzelle muß mindestens 2,5 m betragen. Es gelten die Abstandsflächen gemäß § 8 Abs. 5 HBO.

#### **1.2. Private Grünflächen**

Der nördliche Geltungsbereich wird als private Grünfläche - Dauerkleingärten (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Parzellen sind in ihrer Gesamtheit gärtnerisch zu nutzen und anzulegen.

Nach § 1, Abs. 1 BKleingG dienen Kleingärten der nicht erwerbsmäßigen Nutzung, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung.

#### **1.3. Sondergebiet (Kleintierhaltung)**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet mit der Nutzung Kleintierhaltung (§ 9, Abs. 1 Nr. 19 BauGB) ausgewiesen.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung und Zucht von Kleintieren (Kaninchen).

Der Abstand der Baugrenze zur Nachbarparzelle muß mindestens 2,5 m betragen. Es gelten die Abstandsflächen gemäß § 8, Abs. 5 HBO.

Mindestens die Hälfte der Gesamtanlage ist gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.



#### **1.4. Stellplätze für PKW's (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Am Rand des Planungsgebietes und in direktem Anschluß an die vorhandenen Wirtschaftswege werden weitere Stellplätze für Pkw's als Ergänzung zu der bereits als Stellplatz genutzten Fläche ausgewiesen.

Durch Pflanzung von Bäumen (ein Baum auf je 5 Stellplätze) werden sie beschattet und landschaftlich eingebunden.

#### **1.5. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)**

Der Bestand an Obst-, Nuß- und sonstigen Laubgehölzen soll erhalten bleiben. Diese entsprechen dem Nutzcharakter der Anlage.

Bei Neupflanzungen sind ebenfalls Obst- und Nußgehölze sowie heimische Laubgehölze zu bevorzugen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig (§ 118, Abs. 1 Nr. 5 HBO). Sie verfremden und stören das Landschaftsbild (unmittelbare Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Wetterau").

Für jedes Gebäude, das der Unterbringung und Zucht von Kleintieren dient, ist ein Laubbaum auf der entsprechenden Parzelle bzw. am Gebäude zu pflanzen.

Bei Gebäuden mit einer Grundstücksfläche  $\geq 30 \text{ m}^2$  sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen.

Für die Heckenneupflanzung zur Eingrünung der Anlagen sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Dies sind z.B. Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, roter Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Strauchweiden, Vogelkirsche und Wildrosen.

Eine bestehende Nadelgehölzhecke ist langfristig (bei Abgang) durch eine standortgerechte Laubgehölzhecke zu ersetzen und somit der Eingrünung anzupassen.

#### **1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für den gesamten Geltungsbereich wird als Bewirtschaftungsregelung festgesetzt, daß der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nur im Umfang der vom Warndienst des Hessischen Landesamtes für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft enthaltenen Anordnungen erfolgen darf und daß die Verwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln verboten sind.



## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4 BauGB und § 118, Abs. 1 , Nr.5 HBO)**

### **2.1. Gartenlauben und Gebäude, die der Kleintierhaltung und -zucht dienen**

Die Gartenlauben und die Gebäude, die der Kleintierhaltung und -zucht dienen, sind eingeschossig zu errichten. Sie müssen in ihrer Bauweise der Landschaft und dem Ortsbild angepaßt werden.

Unterkellerung und Einrichtung von Feuerstätten in den Lauben und Gebäuden ist unzulässig.

Es dürfen nur landschaftsgerechte Materialien Verwendung finden; Dachdeckung aus Dachpappe, Wellblech und Eternitwelltafeln, sowie Kunststoffe, Glasbausteine und asbesthaltige Baustoffe sind nicht erlaubt. Die Gebäude sind in gedeckten Farben zu streichen.

Die Gebäude sind mindestens auf einer Seite mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 118, Abs. 1 Nr. 5 HBO).

### **2.2. Erschließung**

Wege und Plätze innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (§ 9, Abs. 11 BauGB).

Als wasserdurchlässige Bauweisen gelten insbesondere: wassergebundene Decke, Kies, Mulch, Pflaster mit Rasenfugen.

### **2.3. Einfriedung**

Die äußere Einfriedung der Anlagen ist in Form eines Maschendrahtzaunes mit einer maximalen Höhe von 1,80 m vorzunehmen (§ 118, Abs. 1 Nr. 3 HBO). Der Zaun ist mit Ausnahme der der Bahn zugewandten Seite mit einer Laubholzhecke einzugrünen (§ 118, Abs. 1 Nr. 5 HBO).

Einfriedungen innerhalb der Anlagen dürfen nicht aus massiven Mauern oder Steinsockeln bestehen.

### **2.4. Kleingartenparzellen und Flächen des Sondergebietes Kleintierzucht**

Das Lagern von Baumaterialien und das Abstellen von Campingwagen auf den Parzellen und Flächen ist verboten (§ 118, Abs. 1 Nr. 5 HBO).

Die befestigte Fläche in der Parzelle darf nur zur Erschließung der Laube dienen und eine Breite von 1 m nicht überschreiten.

## **3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalbehörde und dem Magistrat der Stadt Nidderau zu melden. Funde und Fundstellen sind in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



### **3.2. Größe der Kleingartenparzellen (§ 3, Abs. 1 BKleingG)**

Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein.

### **3.3. Genehmigungspflicht (§ 89 HBO)**

Der Bau von Gartenlauben nach BKleingG gilt gemäß § 89 (Abs. 1 Nr. 5) HBO als genehmigungsfreies Vorhaben.

### **3.4. Brunnen**

Die Anlage von Brunnen, die nur der Bewässerung der Kleingartenparzellen sowie der gärtnerischen Anlagen im Sondergebiet dienen dürfen, ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bestehende Brunnen fallen ebenfalls unter die Anzeigepflicht.



## B. Begründung

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftplan**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau beschloß am 31.01.1992 einen Bebauungsplan für die Kleingartenanlage und Kleintierzuchtanlage "Vorderes Nidderfeld" aufzustellen.

Die Fläche wird zum Teil seit Jahren als Grabeland bzw. kleingärtnerisch genutzt, ein Teil befindet sich in ackerbaulicher Nutzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den Bestand der Kleingartenanlage zu sichern, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) gemäß § 8, Abs. 1 BauGB notwendig.

#### **1.2. Rechtliche Grundlagen und planerische Vorgaben**

Nach § 1, Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist.

Nach § 1, Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Deshalb sind die Aussagen und Ziele der regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Südhessen (1986) zu berücksichtigen.

Die Fläche der Kleingärten und des Sondergebietes sind als Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Flächen ausgewiesen. Entgegenstehende Flächenutzungen sind damit ausgeschlossen.

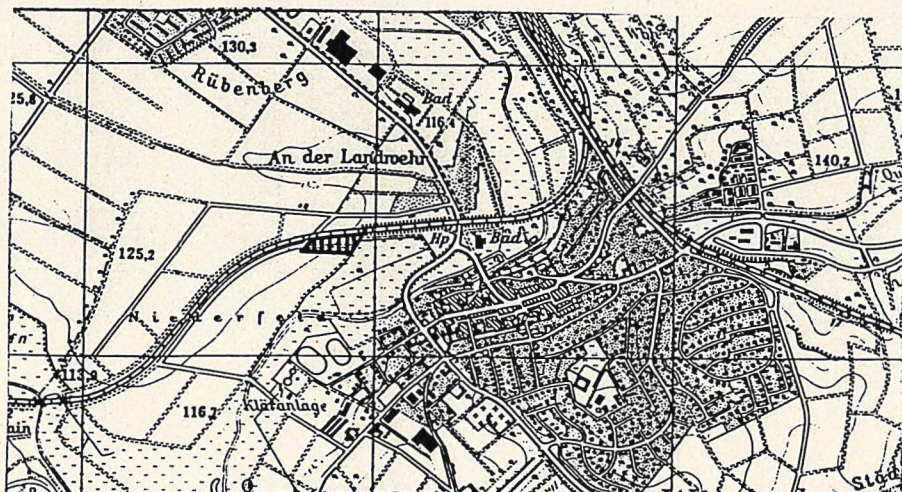
Der Bebauungsplan ist gemäß § 8, Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Planungsflächen Dauerkleingärten vor; somit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Raumordnung und den Entwicklungszielen der Gemeinde.

#### **1.3. Lage**

Die Planungsfläche befindet sich in fußläufiger Entfernung zum nordwestlichen Siedlungsrand von Nidderau/OT Windecken. Ackerflächen, das Landschaftschutzgebiet "Auenverbund Wetterau" und eine Bahnlinie begrenzen das Areal.

Auszug aus der TK 25  
Bl. 5719  
Altenstadt





#### **1.4. Geltungsbereich**

Die Fläche umfaßt die Flurstücke 43 (landwirtschaftliche Nutzfläche), 44 (Wegeparzelle), 45/1 (kleingärtnerische Nutzung), 45/2 (überwiegend kleingärtnerische Nutzung), 46 (Ackerfläche) und 47 (Ackerfläche).

Sie wird umschlossen von den Flurstücken 48, 56 und 68 (Wegeparzelle).

## **2. Bestandsbeschreibung und Bewertung**

### **2.1. Naturräumliche Gliederung**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Wetterau; Untereinheit: Heldenbergener Wetterau.

Diese ist flachwellig (Höhenlage 140 - 200 m ü. N.N.) und überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im Westen wird sie von der Talaue der Nidda und im Süden und Südosten von der Nidder eingegrenzt. Bewaldete Ausläufer des Vogelsberges bilden im Nordosten die Begrenzung.

Enlang der Nidder sind die anstehenden Gesteine Rotliegendesedimente (Konglomerate, Ton- und Sandsteine).

Nach Nordwesten schließen sich jungtertiäre Mergel und Sande an.

Aufgrund von Lößlehmauflagen in weiten Teilen des Gebietes ergeben sich gute Voraussetzungen für ackerbauliche Nutzung. Lediglich in der weiten Talaue herrscht Grünlandnutzung vor.

### **2.2. Siedlung und Landschaft**

#### **2.2.1. Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch die Nidderau (feuchtes Grünland mit einzelnen Weidengruppen) und offenen, wenig strukturierten, ackerbaulich genutzten Flächen.

Das Gelände fällt leicht zur Nidderau ab.

Das Planungsgebiet wurde schon seit den vierziger Jahren als Grabeland genutzt. In den letzten Jahren wurden Lauben errichtet und die Parzellen (bis auf eine Ausnahme) eingezäunt.

Es gibt Obst-, Zier- und wenige Nadelgehölze. Eine Eingrünung der Gesamtanlage ist nicht vorhanden.

#### **2.2.2. Flächennutzungen**

Auf ca. 50 % der Planungsfläche befinden sich Kleingärten.

Ca. 44 % der Fläche werden ackerbaulich genutzt. Ein kleines Teilstück im Nordosten des Planungsgebietes, auf dem sich ein landwirtschaftliches Gebäude befindet, wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Ackerflächen und Grünland grenzen von außen an den Geltungsbereich. Auf der nördlichen Seite verläuft eine eingleisige Bahnlinie.



### **2.2.3. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt derzeit über einen Wirtschaftswege. Die ehemalige Zuwegung über die Bahnlinie ist nicht mehr vorhanden, der Übergang wurde gesperrt.

Die Anlage selbst wird durch einen unbefestigten Feldweg erschlossen.

Auf den meisten vorhandenen Parzellen stehen bereits Lauben oder Schuppen. Gemeinschaftsanlagen und Versorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Viele Gärten besitzen einen Brunnen zur gelegentlichen Bewässerung der Gartenflächen. Das Wasser hat keine Trinkwasserqualität.

Im Nordwesten der Anlage gibt es einige unbefestigte Stellplätze.

### **2.2.4. Reale Vegetation**

Die Landschaft ist bis auf wenige Einzelgehölze im Grünlandbereich frei.

Entlang der Bahnlinie stocken Holunder, Brombeeren und Weißdorn.

In der Krautschicht findet man u.a. Ackerschachtelhalm, Wiesenknopf, Vogelknöterich, Kompaßlattich, mittlerer Wegerich und Gartenflüchtlinge wie Ringelblume, Gamander und Silberdiestel.

Auf einer ungenutzten Gartenparzelle erscheinen: große Klette, Kratzdiestel, große Brennessel, Schafgarbe, Rainfarn und Beifuß.

Wegwarte, Knautgras, Schafgarbe, Klatschmohn, Pastinak, Ackerwinde, Wegerauke und Strauchkamille begleiten der Erschließungsweg. Die Gartenparzellen werden bis auf einen brachliegenden Bereich kleingärtnerisch genutzt (Zier- und Nutzbeete, Rasen).

Überwiegend finden sich Obstgehölze und Ziersträucher, vereinzelt auch Nadelgehölze. Eine Randparzelle wird fast vollständig von einer Hecke aus Nadelgehölzen umstanden.

### **2.2.5. Fauna**

Eine umfassende Kartierung der Fauna innerhalb der Planungsfläche wurde nicht vorgenommen. der Standort weist keine besonderen Qualitäten auf.

### **2.2.6. Flächenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht kein Flächenschutz.

Ein Wirtschaftsweg im Südosten trennt das Planungsgebiet vom Landschaftschutzgebiet "Auenverbund Wetterau".

Negative Auswirkungen der kleingärtnerischen Nutzung in der unmittelbaren Nähe können nicht beobachtet werden und sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.



### **2.2.7. Nutzungstrends**

Die Siedlungsflächen des Ortsteiles Windecken sind fußläufig zu erreichen. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung der Planungsfläche befindet sich ein Neubaugebiet der Stadt Nidderau.

Damit wird sich der Bedarf an Kleingartenflächen u.U. leicht erhöhen. Die im Planungsgebiet z.Zt. ackerbaulich genutzten Flächen sollen daher als Dauerkleingärten bzw. als Sondergebiet zur Kleintierzucht festgesetzt werden.

Die umliegenden Flächen werden jedoch, aufgrund ihrer guten Nutzungseignung, als landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten.

### **2.3. Zusammenfassende Bestandsbewertung**

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein Areal, das bereits zur Hälfte kleingärtnerisch genutzt wird. Der restliche Teil befindet sich in ackerbaulicher Nutzung.

Die Anlage liegt am Rande der Nidderau und grenzt damit an das Landschaftschutzgebiet "Auenverbund Wetterau".

Negative Einflüsse auf die Aue von Seiten der Kleingartenanlage bestehen nicht und sind nicht zu erwarten.

Im Gehölzbestand der Anlage dominieren Obstgehölze und Ziersträucher. Einige Nadelgehölze beeinträchtigen das Landschaftsbild. Die Anlage ist nicht eingerünt.

Die Erschließung erfolgt durch zwei Wirtschaftswege, die auf die B 45 münden.

Das Gelände ist vom Ortsteil Windecken und dem Neubaugebiet in Heldenbergen aus fußläufig gut zu erreichen.



### **3. Begründung der Festsetzungen**

Durch die Festsetzung des Kleingartengebietes und des Sondergebietes Kleintierzucht im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden die Flächen planungsrechtlich abgesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan, eine umweltverträgliche Nutzung der bereits bestehenden Anlage zu gewährleisten und sie in die Landschaft einzubinden.

Durch die Festsetzung der Kleingartenanlage als Dauerkleingärten und des Sondergebietes Kleintierzucht mit 50 % Grünflächenanteil bleiben die Flächen auf lange Sicht der Bevölkerung als Teil des Stadtgrüns erhalten.

Festsetzungen, die bauliche Anlagen und die Erschließung betreffen, sollen die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vermeiden bzw. minimieren und für eine Einfügung in das Landschaftsbild sorgen. So begünstigt ein wasserdurchlässige Wegebauweise, durch die anfallendes Oberflächenwasser versickern kann, eine Regenerierung des Grundwassers.

Um den Charakter der Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage zu unterstreichen und sie einzugrünen sollen nur Obst- und Nußbäume sowie neben Beerensträuchern nur heimische Laubgehölze verwendet werden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist nicht erlaubt, da sie das Landschaftsbild stören und für heimische Tiere kaum Nahrung und Lebensraum bieten.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Kleingartenanlage und deren Erweiterung sowie einer Kleintierzuchtanlage sind keine negativen Veränderungen von Natur und Landschaft verbunden oder zu erwarten.