



# STADT NIDDATAL

Einbeziehungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Bitzgärten“  
Stadtteil Bönstadt

---

Juni 2013

---

Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann

Büro für Umwelt-  
und Stadtplanung

Fon: 0 60 33 / 7 44 54 12  
Mobil: 01 76 / 32 14 97 80

Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10  
Mail: [mail@bfus.info](mailto:mail@bfus.info)

Im Erlengrund 27  
35510 Butzbach



Satzung  
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten Stadtteil Bönstadt  
(Einbeziehungssatzung „Bitzgärten“)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, 142) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal in ihrer Sitzung am 03.06.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Gegenstand

Das im Außenbereich (Gemarkung Bönstadt, Flur 1) liegende Flurstück 694/3 wird zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Bönstadt einbezogen.

§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist durch den beigefügten Planteil „Einbeziehungssatzung Bitzgärten“ vom Juni 2013 eindeutig bestimmt.  
Der Planteil wird hiermit Bestandteil dieser Satzung.

§ 3  
Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

- 1) Zulässig ist ein Wohngebäude.
- 2) Die zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:  
Traufhöhe max. 4,5 Meter bei 1 Vollgeschoss und max. 6,5 Meter bei 2 Vollgeschossen. Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden über dem natürlichen Gelände.
- 3) Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

- 4) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung der Außenanlagen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 l / m<sup>2</sup> projizierter unbegrünter Dachfläche betragen.
- 5) Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen Laubsträuchern, durchsetzt von einigen Laubbäumen zweiter Ordnung wie z.B. Feldahorn oder Hainbuche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Übrigen richtet sich die zulässige bauliche Nutzung nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

#### § 4

##### Kompensation des Eingriffs

Das nach Kompensationsverordnung ermittelte Eingriffsdefizit von 3.384 Punkten wird über das Ökokonto der Stadt Niddatal ausgeglichen (Auenprojekt Niederwiesen).

#### § 5

##### Denkmalschutz

Im direkten Umfeld sind durch Luftbildbefunde und Grabungsbefunde Hinweise auf einen römischen Gutshof gegeben, dessen Ausdehnung sich über das hier angeführte Grundstück erstreckt. Unter Hinweis auf das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ergeben sich hieraus folgende Auflagen:

1. Die Archäologische Denkmalpflege beim Wetteraukreis ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.

## § 6

### Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim (StAnz. 48, v. 24.10.1984, S. 2352). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

## § 7

### Artenschutz

Sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auftreten, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Niddataler Nachrichten in Kraft.

Niddatal, den 03.06.2013.