

Planzeichnung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH max.	Dachform
1	WA	0,4	0,8	II	E	o	7,5 m	SD / PD / WD
2a	WA	0,4	0,8	II	ED	o	7,5 m	SD / PD / WD
2b	WA	0,4	0,8	II	ED	o	7,5 m	FD/SD/PD/WD
2c	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,5 m	SD / PD / WD
2d	WA	0,4	0,8	II	H	o	7,5 m	FD
3	WA	0,4	1,2	III	E	o	10,5 m	FD
4	WA	0,4	1,2	III	-	-	10,5 m	FD
4a	WA	0,4	1,2	III	-	-	11,5 m	FD
5	MI	0,6	1,2	III	-	-	10,5 m	FD
6	SONAH	0,6	1,2	vgl. PZ	-	-	vgl. PZ	-
	Rathaus	0,6	1,2	III	-	-	-	-

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Fl. 11 Flurnummer
- 707 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Verfahrensübersicht

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 14.07.2022
 mit Ergänzung vom 15.09.2022
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.01.2023
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.01.2023
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im *Hanauer Anzeiger*.

Ausfertigerungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niederdorfelden, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Niederdorfelden, den _____

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Sonderbaufläche (SO_{MIH}) hier: Nahversorgungszentrum

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- II Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II
- FD/SD/WD/PD Flachdach / Satteldach / Walmdach / Pultdach
- TH_{max.} maximale Traufhöhe, z.B. TH_{max.} = 7,5 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Regenrückhaltebecken

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- hier: Parkanlage
- hier: Spielplatz
- hier: Verkehrsleitgrün
- private Grünflächen Zweckbestimmung: Blühwiese
- hier: dem WA4 zugeordnet

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

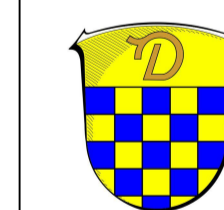
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

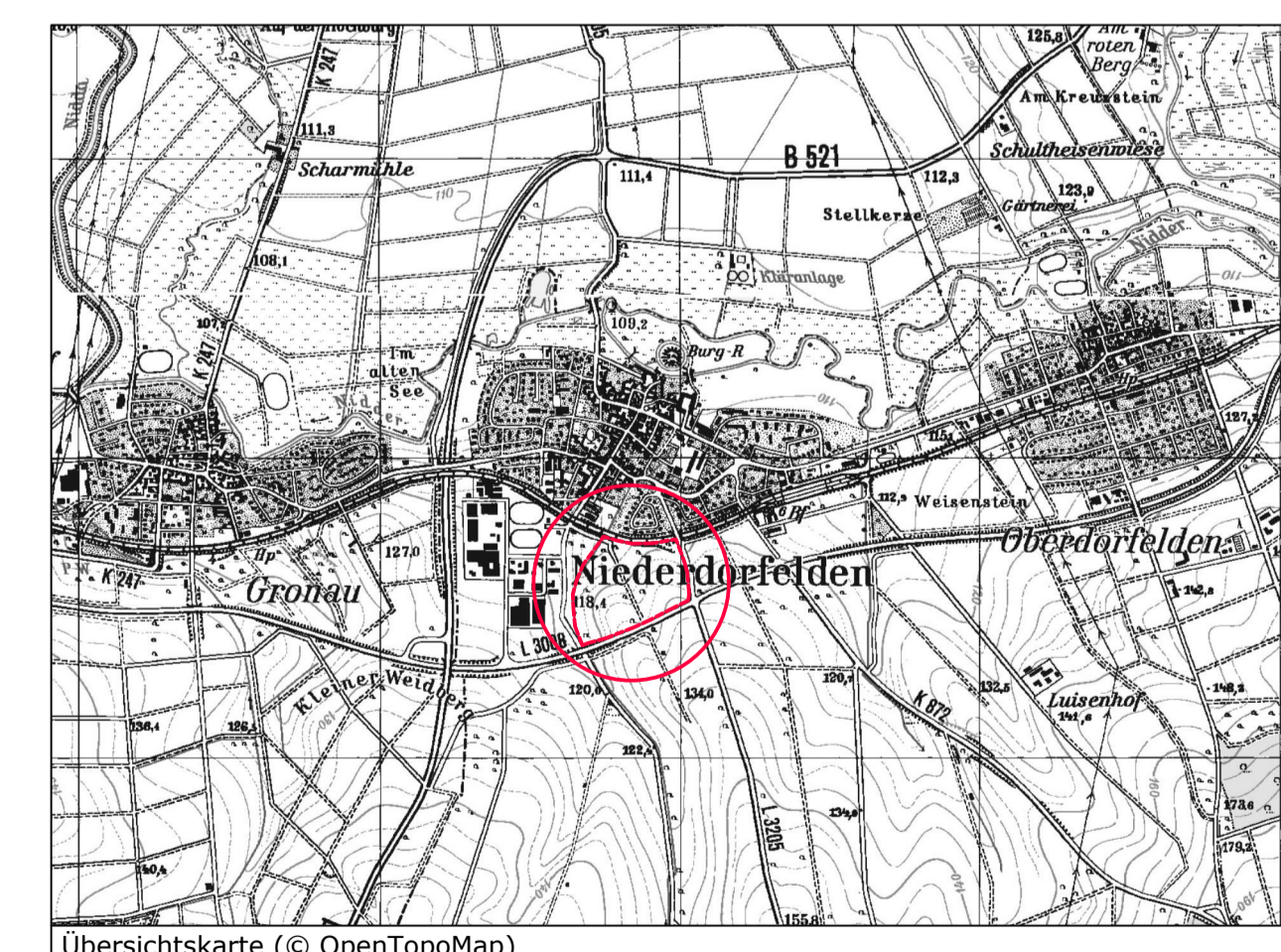
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1. Änderung in der Planzeichnung
- 2. Änderung in der Planzeichnung
- Baufreihaltezone
- Gewässerabstand
- Schallschutzanlage
- Altablagerung
- Straßendeckenhöhe Planung
- Brückenbauwerk



Gemeinde Niederdorfelden

Bebauungsplan "Im Bachgange"



Ursprungsplan + 1. und 2. Änderung	Stand:	18.05.2020	16.01.2023
		25.08.2022	25.05.2023
	Bearbeitet:	Schade	
	CAD:	Isik/Schl./Vix	
	Maßstab:	1 : 1.000	

Verfasser:
Plan|ES
 Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
 Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com