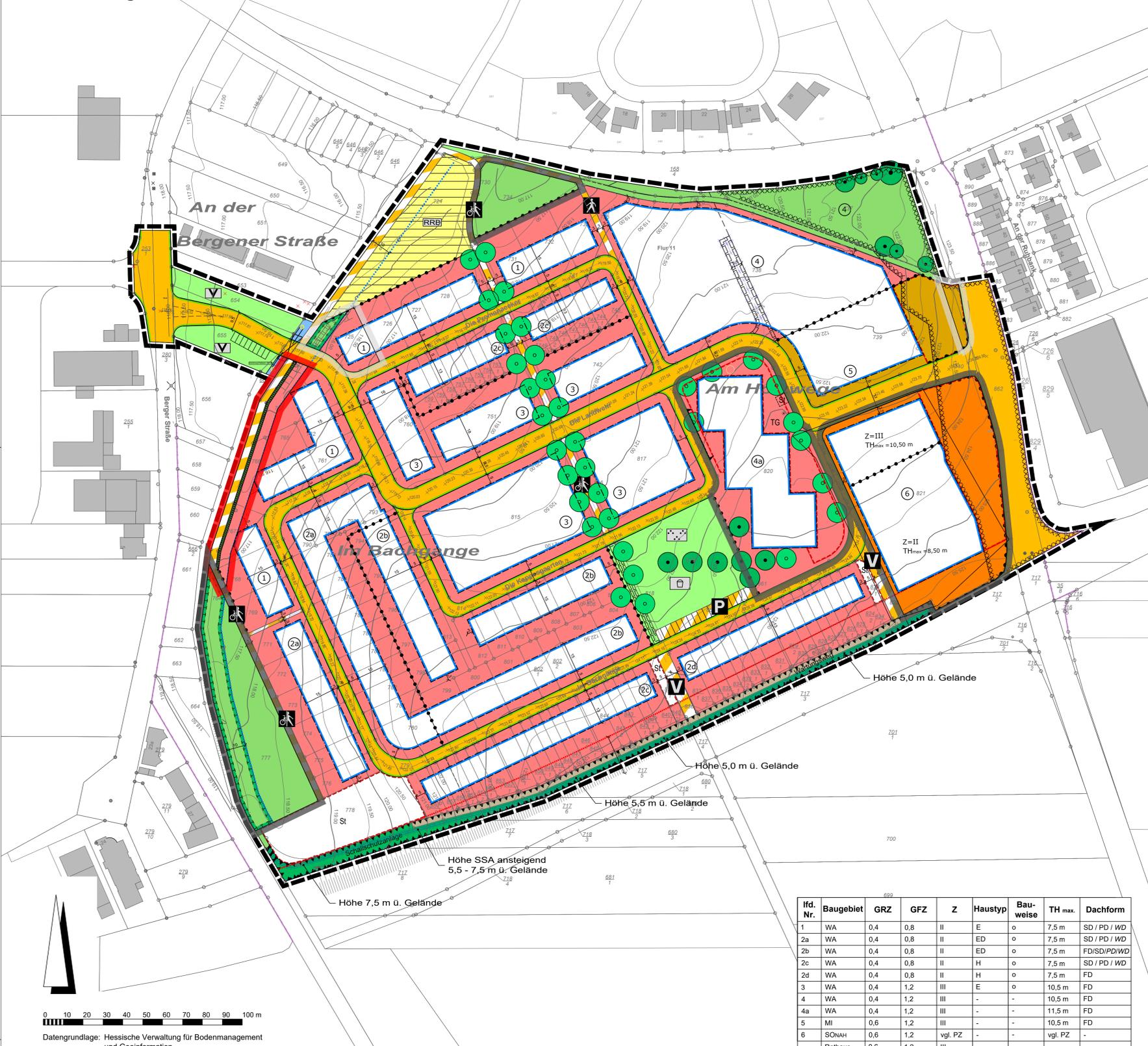


Planzeichnung



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	-	-	-	-

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Mischgebiet (MI)
 - Sonderbaufläche (SONAH) hier: Nahversorgungszentrum
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
 - II Zahl der Vollgeschosse (Z), z.B. II
 - FD/SD/PD Flachdach / Satteldach / Walmdach / Pultdach
 - THmax. maximale Traufhöhe, z.B. THmax. = 7,5 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H nur Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- 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**
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 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**
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
- Wasserflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- 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)
 - St Stellplätze
 - TG 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
 - Baufreihaltzone
 - Gewässerrandabstand
 - Schallschutzanlage
 - Altablagerung
 - 124.03 Straßendeckenhöhe Planung
 - Brückenbauwerk
 - vom Satzungsbeschluss ausgenommen

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.

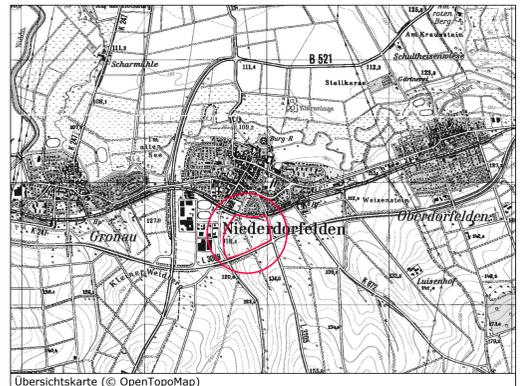
Niederdorfelden, den _____
 Bürgermeister

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



Gemeinde Niederdorfelden

Bebauungsplan
 "Im Bachgange" - 2. Änderung



Fassung zum Satzungsbeschluss	Stand:	18.05.2020	16.01.2023
		25.08.2022	25.05.2023
	Bearbeitet:	Schade	
	CAD:	Isik/Schl./Vix	
	Maßstab:	1 : 1.000	

Verfasser:



Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
 Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com