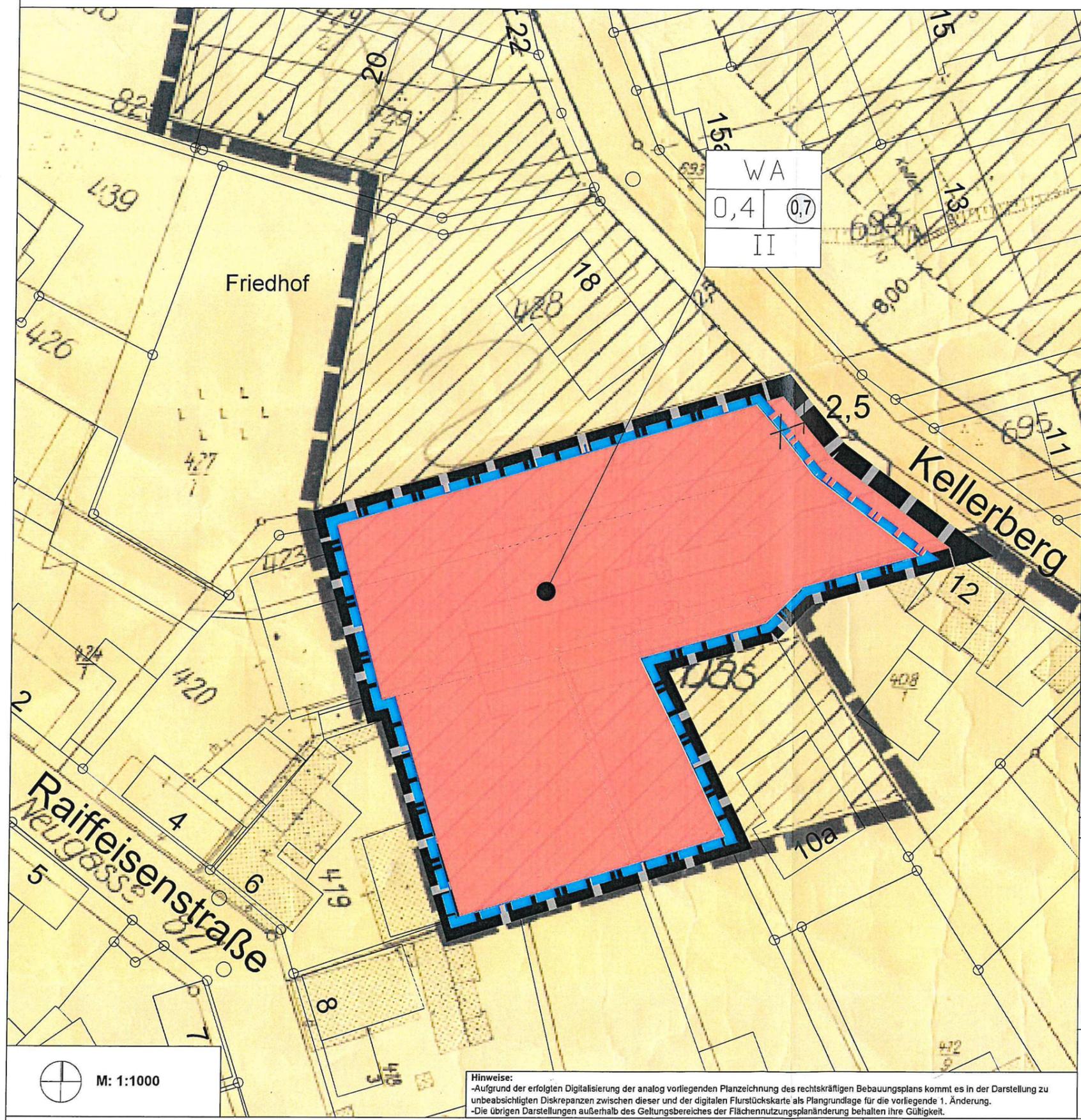


Bebauungsplan „Die Spitzäcker“ 1. Änderung

Nidderau - ST Heldenbergen



M: 1:1000

Hinweise:
 -Aufgrund der erfolgten Digitalisierung der analog vorliegenden Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans kommt es in der Darstellung zu unbeabsichtigten Diskrepanzen zwischen dieser und der digitalen Flurstückskarte als Plangrundlage für die vorliegende 1. Änderung.
 -Die übrigen Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung behalten ihre Gültigkeit.

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
 1. (§ 5 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Wohnbauflächen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Maß der baulichen Nutzung**
 2. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 3. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans
 Baugrenze der Bebauungsplanänderung (§ 23 BauNVO)
- Verkehrflächen**
 4. (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Bemastung

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____ überein.
 Nidderau, den _____

Der Bebauungsplan 1. Änderung „Die Spitzäcker“ besteht aus einer Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung. Dem Bebauungsplan liegt eine Begründung bei. Neben dieser Planzeichnung sind die textlichen Festsetzungen mit Stand vom ____ rechtlich bindender, zwingend zugehöriger Teil.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).

Datengrundlage:

Hessische Verwaltung für für Bodenmanagement und Geoinformation.
1. Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 02.06.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Erste Änderung „Die Spitzäcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 16.07.2022.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 Am 02.06.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau gebilligt und die Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 23.09.2022. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 09.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 23.09.2022 aufgefordert worden.

3. Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 23.03.2023 den Bebauungsplan Erste Änderung „Die Spitzäcker“ in der Fassung vom 24.10.2022 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 23.03.2023 die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan Erste Änderung „Die Spitzäcker“ in der Fassung vom 24.10.2022 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Nidderau, den 31.5.2023
 Andreas Bär
 Bürgermeister

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
 Nidderau, den 31.5.2023

Ausgefertigt Nidderau, den 31.5.2023
 Andreas Bär
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am _____ im öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften traten damit in Kraft.

Am: 02.06.2023
 Andreas Bär
 Bürgermeister

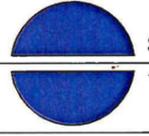
S:\Projekte\Projekte Büro Hanau\Nidderau\BPlan Spitzäcker\01 Plan\Luftbild.PNG

Stadt Nidderau - Stadtteil Heldenbergen
 Am Steinweg 1
 61130 Nidderau



Bebauungsplan
 „Die Spitzäcker“ 1. Änderung
 Satzung Stand: 24.10.2022 / ug

Planungsbüro Ralf Werneke
 Friedrichstraße 35, 63450 Hanau



Stadt- und Landschaftsplanung
 Tel. 06181 / 93 42 16