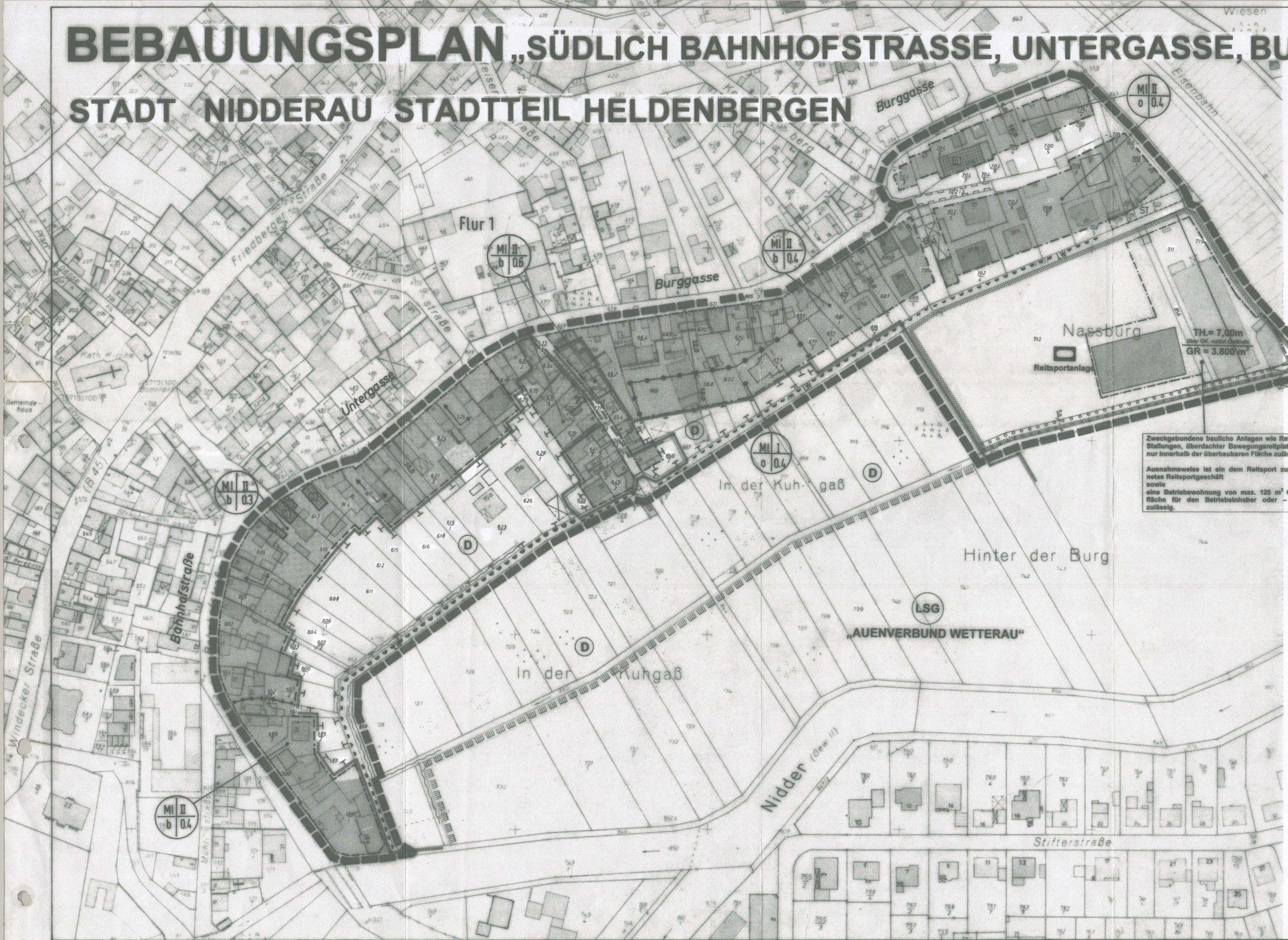


BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH BAHNHOFSTRASSE, UNTERGASSE, BURGASSE“

STADT NIDDERAU STADTTEIL HELDENBERGEN



Zweckgebundene bauliche Anlagen wie Reithalle, Stallungen, überdachter Bewegungsreitplatz sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmsweise ist ein dem Reitsport zugeordnetes Reitsportgeschäft sowie eine Betriebsbewohnung von max. 125 m² Grundfläche für den Betriebshaber oder -leiter zulässig.

M. 1:1000

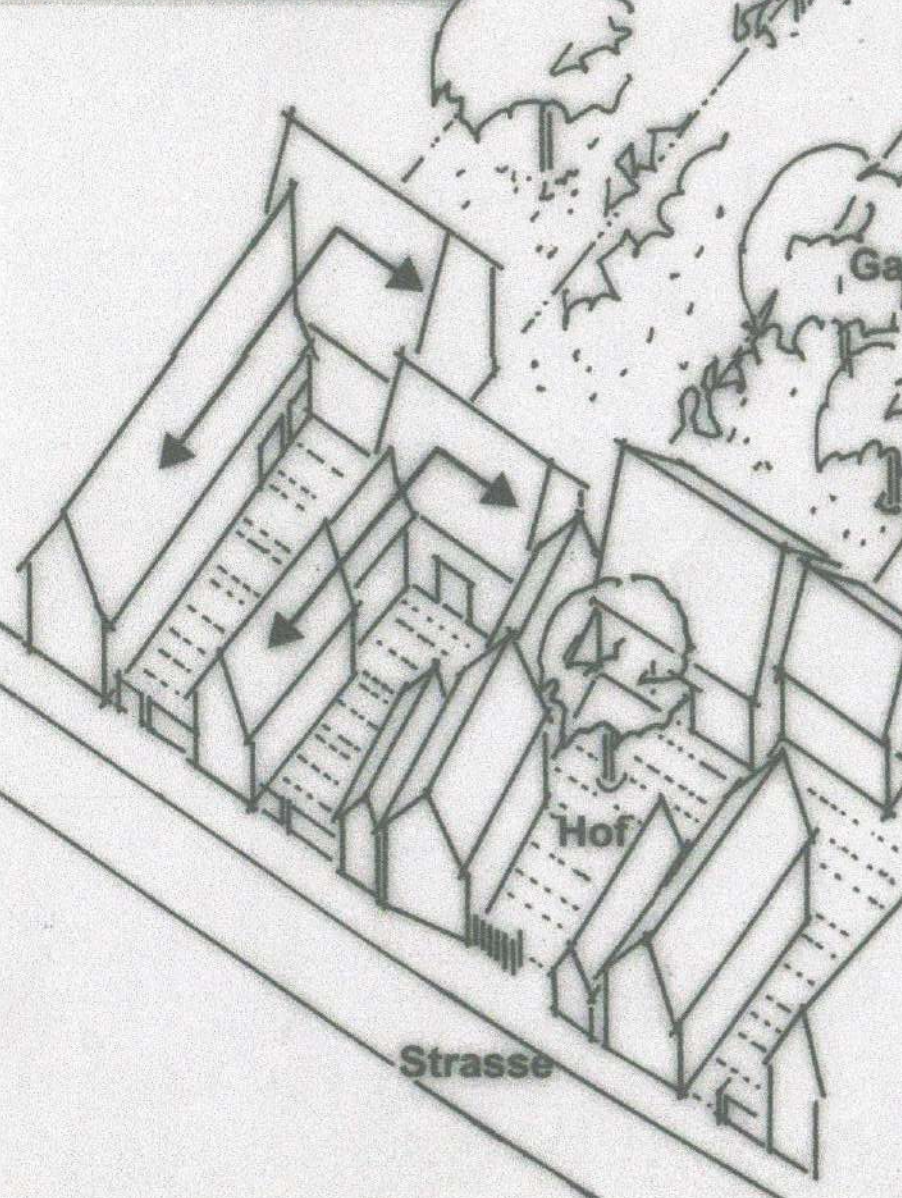
Zeichnerische Festsetzungen

- | | |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| Mass der baulichen Nutzung | |
| z. B. 0,4 | Grundflächenzahl/GRZ § 19 (1) BauNVO |
| z. B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 (1) BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| o | offene Bauweise § 22 (2) BauNVO |
| b | besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO |
| Baulinie | § 23 (2) BauNVO |
| Baugrenze | § 23 (3) BauNVO |
| Stellung baulicher Anlagen | § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| Erläuterung der Nutzungsschablone | |
| Verkehrflächen | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| Landwirtschaftlicher Weg | § 9 (1) Nr. 16 BauGB |
| Graben | § 9 (1) Nr. 5 BauGB |
| Flächen für Sportanlagen | § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Arten, die für den Standort der Flussaue der Nidder geeignet sind | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB |
| Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (nachrichtlich) | § 9 (6) BauGB |
| Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen | |
| Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen | |
| Sonstige Festsetzungen | |
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze | § 9 (1) Nr. 4 BauGB |
| Garagen | |
| Stellplätze | |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der belasteten Grundstücke | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 (7) BauGB |

Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Überbaubare Grundstücksfläche**
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf mit Ausnahme der festgesetzten Grundfläche (GR) für die Reitsportanlage durch Anrechnungen gemäß § 19 Abs 4 (1, 2 und 3) BauNVO höchstens um 50% überschritten werden.
- § 2 Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- § 3 Nebenanlagen**
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit nicht unter § 2 genannt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- § 4 Grünordnung**
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als arten- und struktureiche Nutz- und Zierräumen (Hausgärten) zu erhalten, herzustellen und zu pflegen. Ausfälle an Obst- und Laubbäumen und standortgerechten Ziergehölzen sind zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Es gilt die Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen für den Ortsteil von Nidderau-Heldenbergen vom 22.03.1996.
- Hinweise**
- Bodenkenntniss**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette entdeckt werden, so sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 HDSchG). Die Hinweise in Ziffer 10.10 und Ziffer 11 der Begründung sind zu beachten.
- Nachtrag zu den zeichnerischen Festsetzungen**
- Mass der baulichen Nutzung
- GR=3800m² Summe aller Grundflächen = 3.800 m² als Höchstmass § 19 (2) BauNVO
- TH.=7,00 m Traufhöhe = 7,00 m als Höchstmass § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- Sie wird gemessen über OK, natürlichen Gelände an der Aussenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

Schema Gebäudestellung



RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141).
2.	§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132
3.	§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
4.	Heussche Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 655)
5.	Heussche Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 533)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 05.06.1998... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.08.98...
- OFFENLEGUNGSBESCHLUS**
Am 24.08.2000... wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 15.10.2000 bis 26.11.2000... Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
- SATZUNGSBESCHLUS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 24.05.2002... den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.
- INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan "Südlich Bahnhofstrasse, Untergasse, Burgasse" wurde am 3.7.2005... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Nidderau
Stadtteil Heldenbergen

Bebauungsplan SATZUNG

'Südlich Bahnhofstrasse, Untergasse, Burgasse'

Planer:
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Schaal
Architekt - Stadtplaner
ZIMMER / EGEL GER
ARCHITECTURBÜRO
FÜR
STÄDTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Datum: 12/07 7/98

ergänzt und fertiggestellt:
M 1:1000

TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSÉE 6
6347 HANAU - WOLFGANG
Phone 06181/582176-79 Fax 06181/582176
e-mail: Planungsgruppe-ZEG@online.de