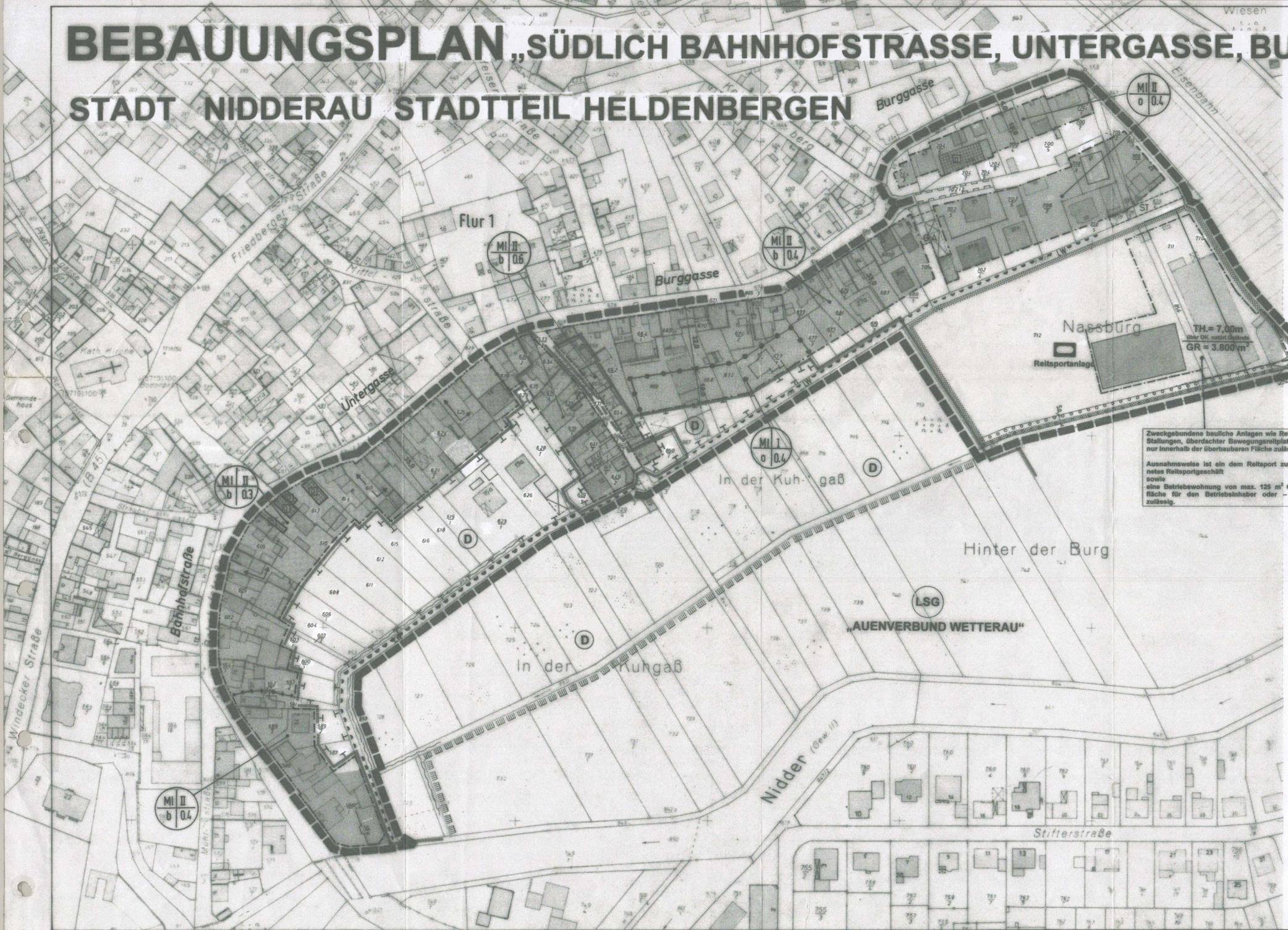


BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH BAHNHOFSTRASSE, UNTERGASSE, BURGASSE“

STADT NIDDERAU STADTTTEIL HELDENBERGEN



M. 1:1000

Zweckgebundene bauliche Anlagen wie Reithalle, Stallungen, überdachter Bewegungsreitplatz sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ausnahme: ist ein dem Reitsport zugeordnetes Reitsportgeschäft sowie eine Betriebsbewohnung von max. 125 m² Grundfläche für den Betriebshaber oder -leiter zulässig.

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 | |
| Art der Nutzung | Traufhöhe |
| Zahl der Vollgeschosse | Summe aller Grundflächen |
| Bauweise | |
| Grundflächenzahl | |
| Verkehrflächen | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| Straßenverkehrsflächen | Straßenbegrenzungslinie |
| LW | Landwirtschaftlicher Weg |
| Graben | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |
| Wasserflächen | § 9 (1) Nr. 16 BauGB |
| Graben | |
| Flächen für Sportanlagen | § 9 (1) Nr. 5 BauGB |
| Zweckbestimmung Reitsportanlage | |
| 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 |
| GA | Garagen |
| ST | 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.

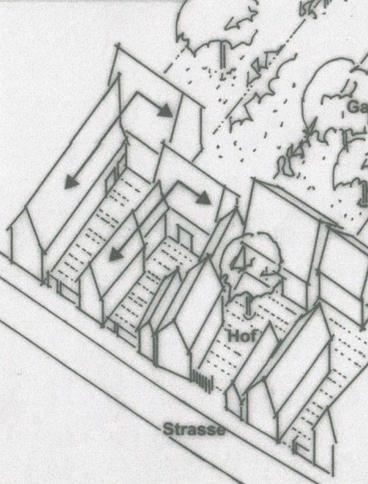
Hinweise

- Bodenkenntnis**
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

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
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...
- OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**
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.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat am 24.05.2002... den Bebauungsplan gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

Nidderau, den 06.03.03

Schultheiss
Bürgermeister

Nidderau, den 06.03.2018

KATASTERAMT
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 28.09.2018 überein.

Hanau, den 02.08.2017
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Nidderau durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GBR erstellt.

Hanau-Wolfgang, den 02.08.2017

Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen Bebauungsplan "Südlich Bahnhofstrasse, Untergasse, Burgasse"

SATZUNG

M 1:1000

ergänzt und fertiggestellt:

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

Datum: 12/98 7/98

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