

# Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen

## Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau"

### 2. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- · · · — Flurgrenze
- Flur 13 Flurnummer
- 379 Flurstücksnummer
- | — vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

##### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude
- FH Firsthöhe

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Räumlicher Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Neue Stadtmitte Nidderau" - 1. Änderung

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	FH/ OKGeb.
⑤	WA	0,6	1,7	III	13,5 m
⑥	WA	0,4	0,8	II	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### 1 Hinweise und Änderungen

- 1.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie baurechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Nidderau“ von 2016 gelten im Übrigen unverändert fort.
- 1.2 Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Änderung der Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 und 6 sowie die Erhöhung der für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 bislang geltenden Grund- und Geschossflächenzahl. Zudem wurde die nachfolgende Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche aufgenommen und der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhen eindeutig bestimmt.

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)
 

Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 durch die Grundflächen von Gehwegen und Plätzen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 6 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 überschritten werden, wenn die nicht als Dachterrasse genutzten Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 6 in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft begrünt werden.
  - 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche an der Haupteingangsseite, gemessen an der Grundstücksgrenze und lotrecht vor der Gebäudemitte. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachkante sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss (Oberkante Attika). Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss.

#### Verfahrensvermerk im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.05.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 06.06.2017  
10.07.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2017
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

#### Ausfertigungsvermerk:

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

Nidderau, den 14.10.2017

  
Bürgermeister

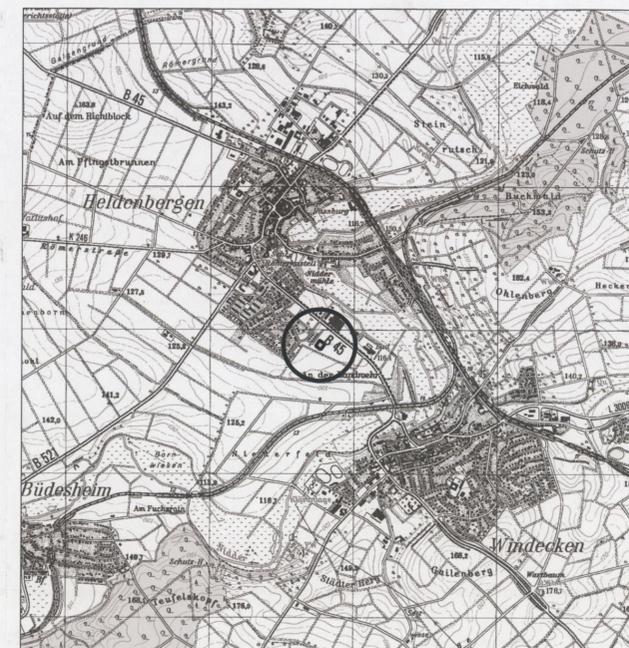
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 21.10.2017

Nidderau, den 25.10.2017

  
Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stand: 13.03.2017  
10.08.2017

Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen  
Bebauungsplan "Neue Stadtmitte Nidderau"  
2. Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
Satzung

Bearbeiter: Adler  
CAD: Schneider

Maßstab: 1 : 500