

Planzeichnung

Burg-Graefenroeder Strasse

den Mauerngaerten

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

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).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
- FHmax. / OKGeb. max. maximale Firsthöhe / maximale Oberkante Gebäude
- THmax. / OKAttika max. maximale Traufhöhe / maximale Oberkante Attika

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende 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)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- P Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung (unterirdisch)
- Zweckbestimmung: Regenwasserleitung (geplant)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Laubbäume; hier: Großkronige Bäume (Darstellung im Plan Durchmesser=7m): Wuchshöhe: rd. 20-40 m
- Anpflanzen: Laubbäume; Kleinkronige Bäume (Darstellung im Plan Durchmesser=5m): Wuchshöhe: rd. 7-12 m
- Anpflanzen: Laubbäume; Schalkronige Bäume (Darstellung im Plan Durchmesser=3,5m): Wuchshöhe: rd. 7-12 m, Wuchsbreite: ca. 3-4 m
- Erhaltung: Laubbäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünfläche)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Baufreihaltezone (20m)
- Lärmschutzanlage
- Kanaldeckel
- Höhenlinien

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

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.

Niddatal, den

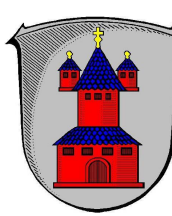
Bürgermeister

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

Niddatal, den

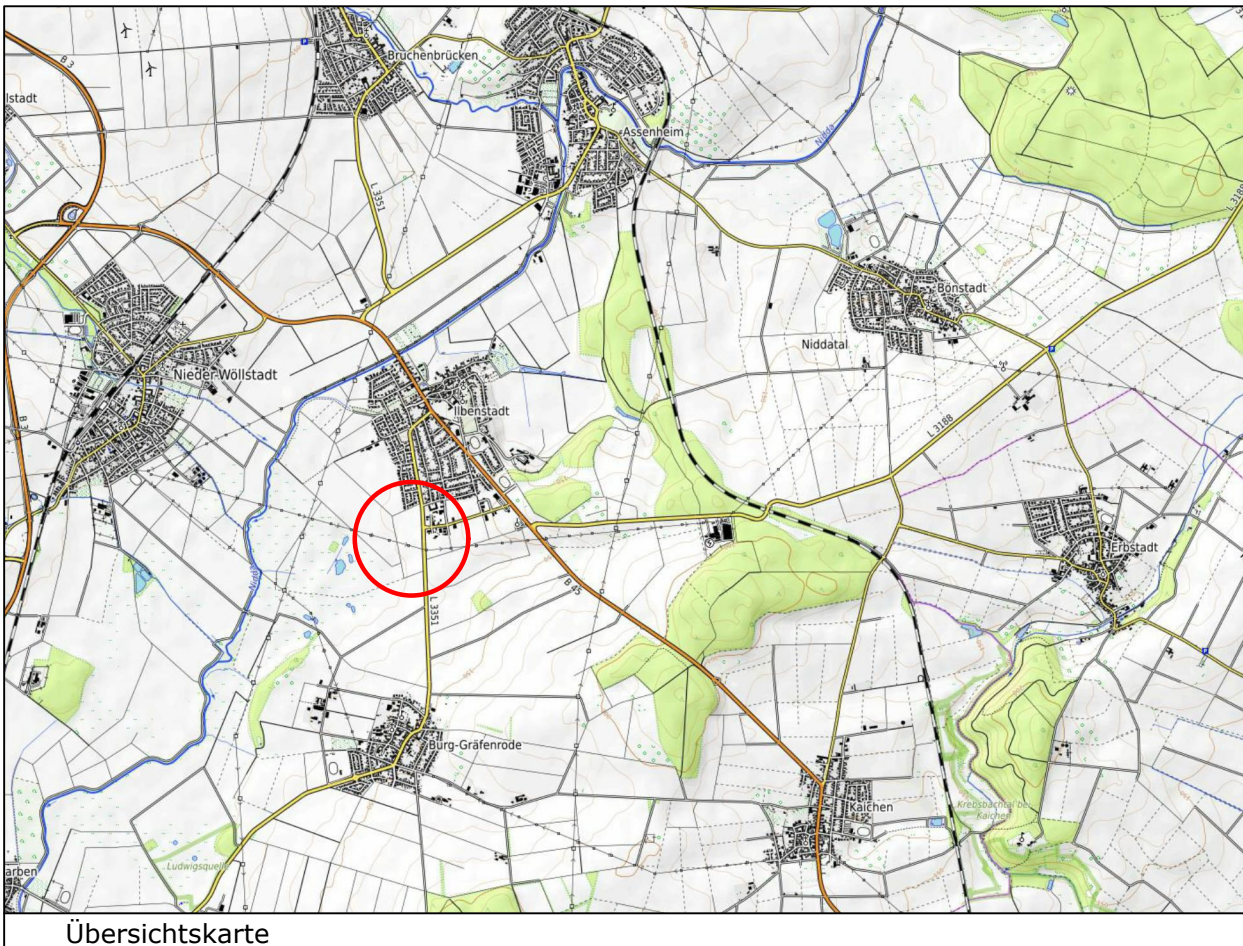
Bürgermeister

VORABZUG



Stadt Niddatal (Hessen)
Stadtteil Iibenstadt

Bebauungsplan I13
"Westlich der Burg-Gräfenröder Straße"



Vorentwurf	Stand:	19.06.2023
	Bearbeitet:	E.Schade
	CAD:	U.Han
	Maßstab:	1 : 1000

Verfasser:

Plan.ES

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

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

Nutzungsmatrix

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Hautyp	Bauweise	THmax. / OKAttika max.	FHmax. / OKGeb. max.
①	WA ₁	0,4	0,8	II	ED	o	7,00 m	11,00 m
②	WA ₂	0,4	1,0	III	E	a	9,00 m	11,00 m
③	WA ₃	0,4	0,8	II	H	a	7,00 m	11,00 m