

Plankarte

Maßstab 1 : 2.000

Links dem Mühlweg

Grafenbühl Straße

Flur 8

Katastermäßige Darstellung

Flurgrenze

Flurnummer

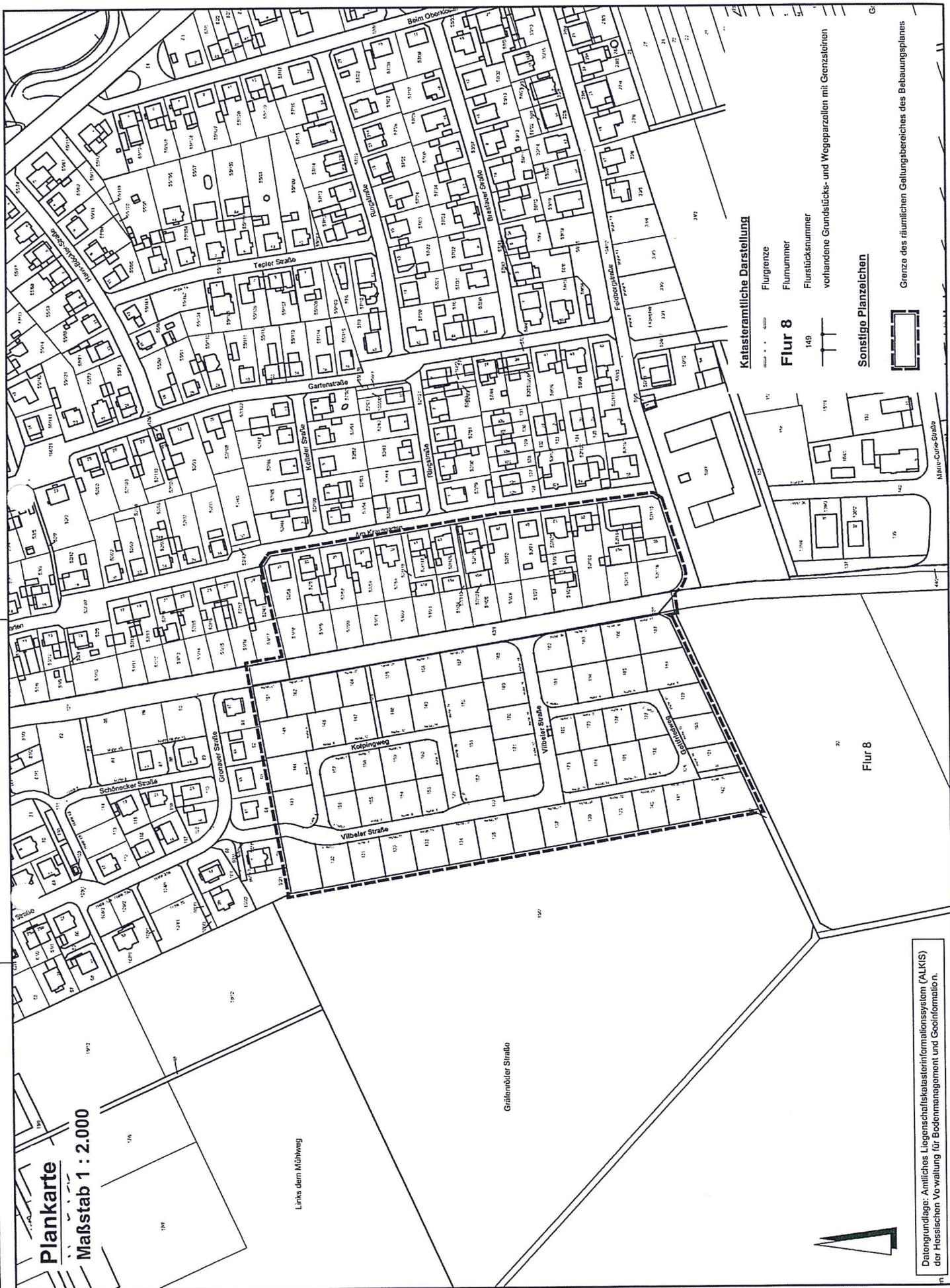
Flurstücksnummer

vorhandene Grundsüchts- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodennanagement und Geoinformation.



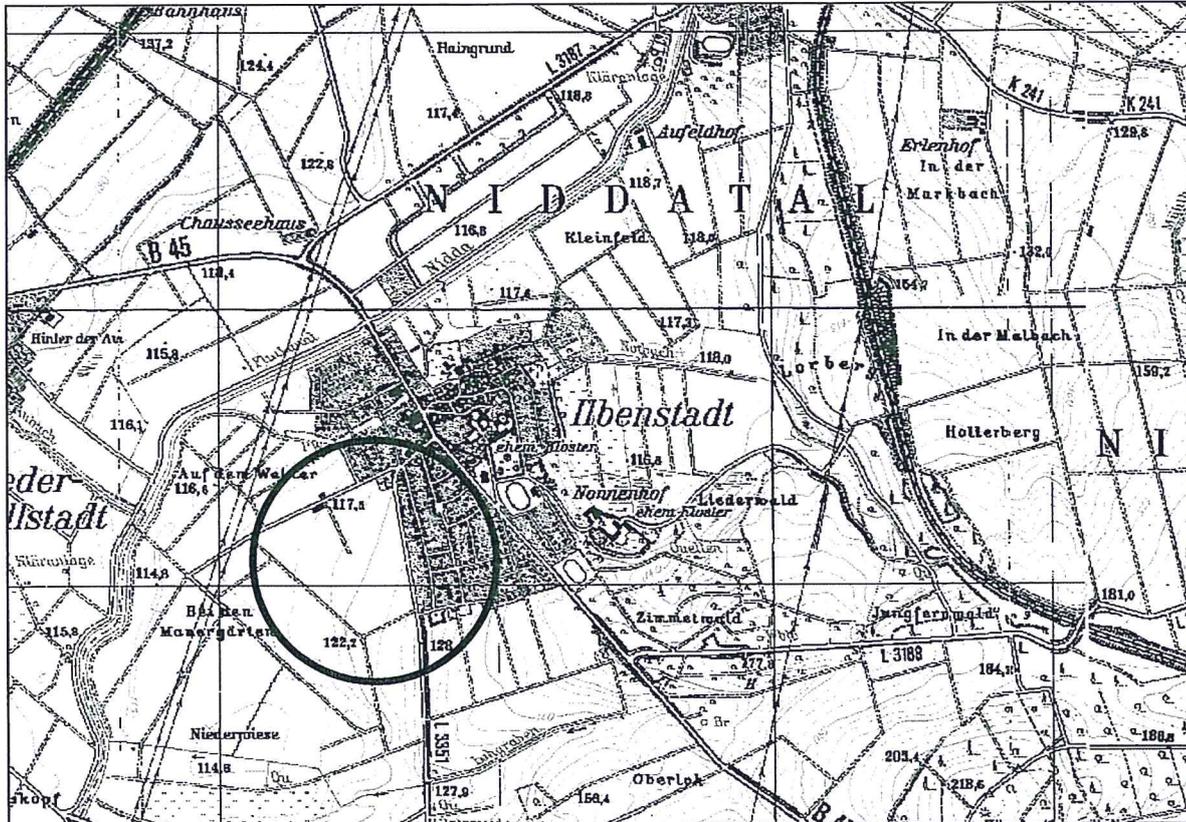
Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Bebauungsplan I 8 „Burg-Gräfenröder-Straße – 1. Erweiterung“ 1. Änderung

Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 31.07.2017 (Satzung)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Vorbemerkungen

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Änderung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, die Aufnahme einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken, die Änderung der Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB sowie die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dächer) und der Bestimmung einer max. zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Bereich der Vorgärten. Alle sonstigen bauplanungs- und wasserrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes I 8 „Burg-Gräfenröder-Straße“ 1. Erweiterung gelten unverändert fort.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

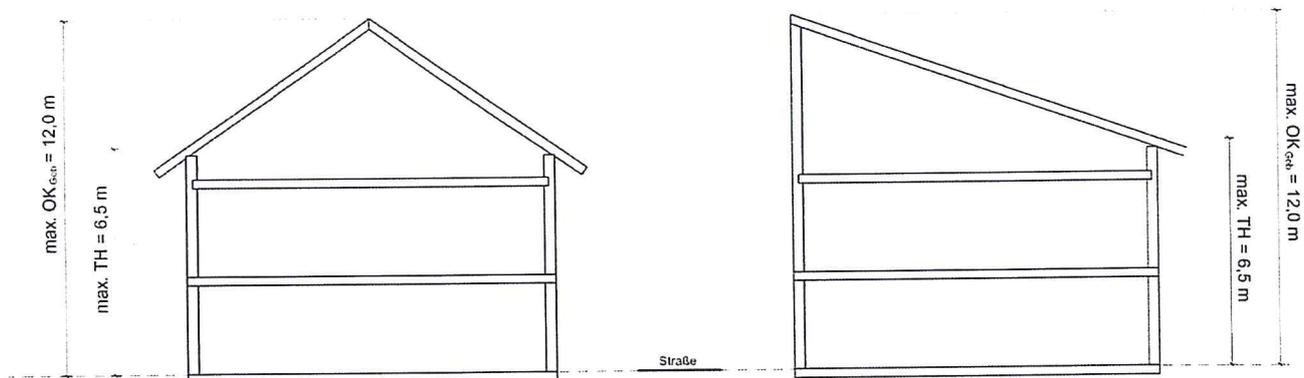
1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:
- 1.1.1 Die max. zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) beträgt bei geneigten Dächern 12,0 m sowie bei Flachdächern (Dachneigung bis max. 5°) 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 1.1.2 Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei geneigten Dächern 6,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.
- 1.1.3 Bei Staffelgeschossen darf die max. zulässige Höhe der Gebäudeaußenwand (GW) des obersten Vollgeschosses eine Höhe von 6,5 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Bei Pultdächern in Verbindung mit Staffelgeschossen wird keine max. Traufhöhe festgesetzt. Bei Pultdächern in Verbindung mit Staffelgeschossen beträgt die max. zulässige Gebäudeoberkante 10,0 m über dem unteren Bezugspunkt.
- 1.1.4 Unterer Bezugspunkt ist für die Höhenermittlung ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Tieferliegende Grundstücke sind mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau aufzufüllen.

Systemskizzen

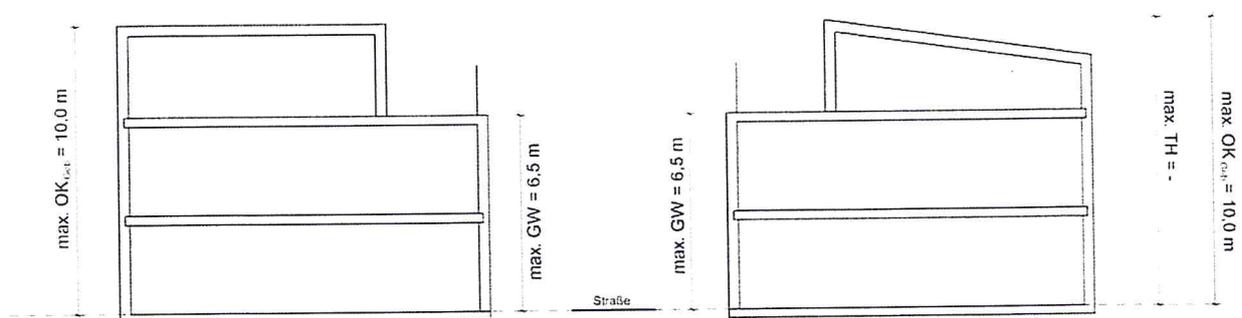
Satteldach

Pultdach



Flachdach mit Staffelgeschoss

Pultdach mit Staffelgeschoss



- 1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO:

- 1.2.1 Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Sie haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

- 1.2.2 Überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den durch den Bebauungsplan I 8 „Burg-Gräfenröder-Straße“ 1. Erweiterung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 296.579 Punkte aus der Ökokontomaßnahme „Renaturierung der Nidda zwischen Assenheim und Ilbenstadt“ zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie Flachdächer zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich in Neigung, Form und Material zu gestalten und einzudecken. Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist ausschließlich in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zulässig.
- 2.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist im Bereich der Vorgärten die Errichtung von maximal 3 Stellplätzen zulässig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

05.05.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
bis einschließlich

15.05.2017

16.06.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die
Stadtverordnetenversammlung am

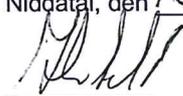
28.08.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Niddataler Nachrichten.

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 10.10.2017



Bürgermeister

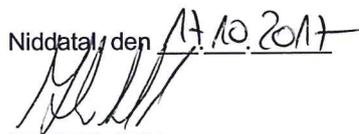


Rechtskraftvermerk:

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

13.10.2017

Niddatal, den 17.10.2017



Bürgermeister

