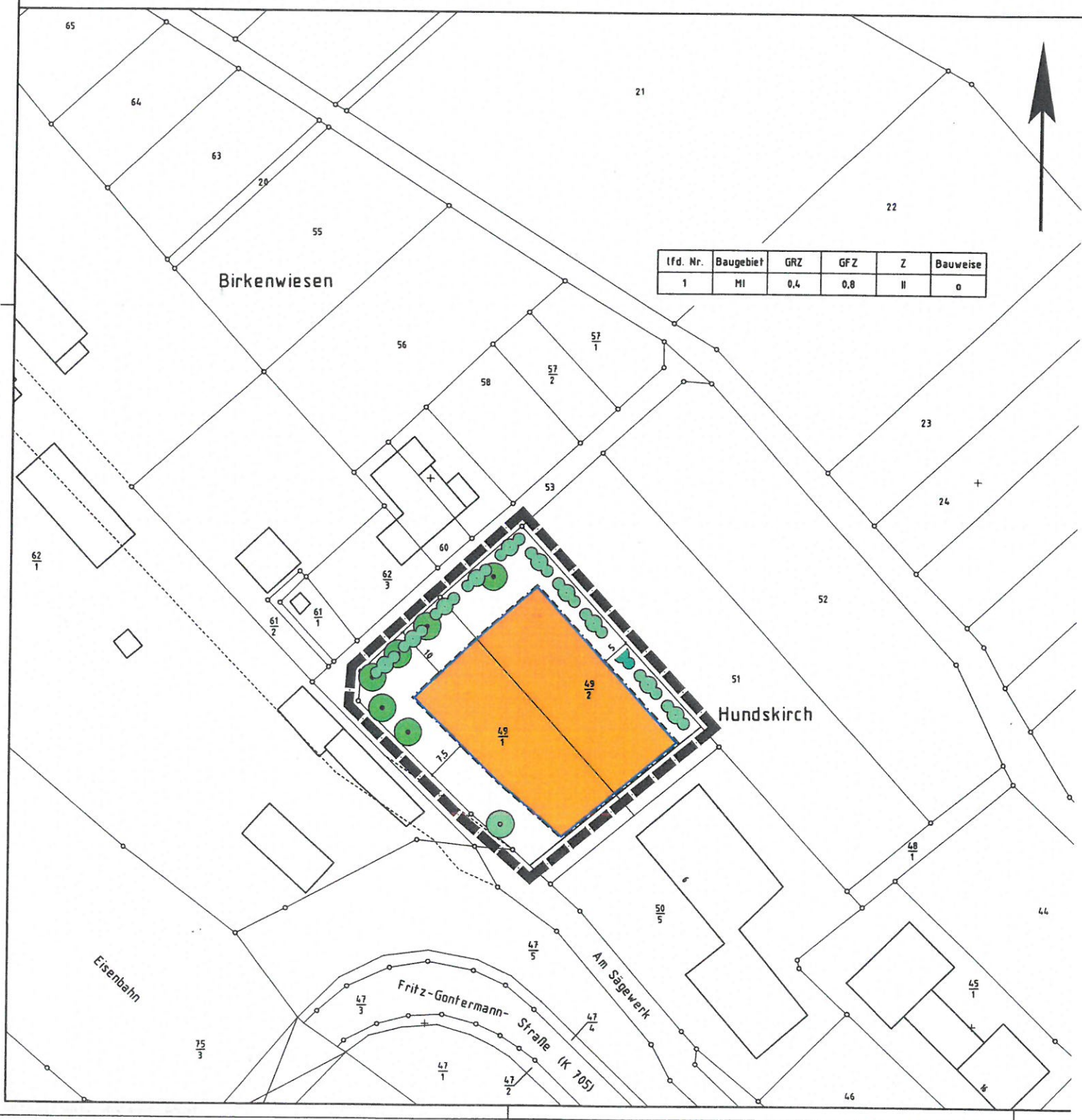


Gemeinde Niedernhausen, Ot. Königshofen

Bebauungsplan Nr. 38/93

"Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg"

2. Änderung

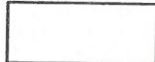
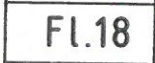
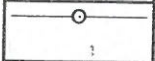
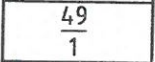
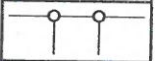
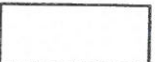
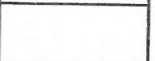
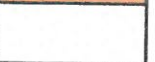
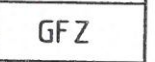
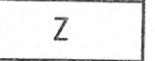
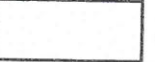
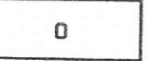
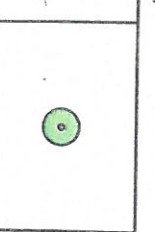


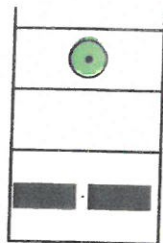
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 567)

1 Zeichenerklärung

Die mit * gekennzeichnete Festsetzung ist nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1996 übernommen. Sie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Mischgebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschoßflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß*
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.4		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.4.1		Anpflanzung von Stieleichen (<i>Quercus robur</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) und/oder Winterlinden (<i>Tilia cordata</i>): Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
1.2.4.2		Anpflanzung von Laubsträuchern gem. Ziffer 2.3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1996*



Erhalt von Bäumen*

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38/93
- 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Gegenstand der vorliegenden Änderung des von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen am 23.10.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 38/93 "Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg" ist ausschließlich

- a) die Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebietes 1.2.1.4 (Flst. Fl. 18 Nr. 49/1 und 49/2 tlw. – vormals Flst. 49 und 50) in ein Mischgebiet,
- b) die Modifizierung des Maßes der baulichen Nutzung von GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,4 und GFZ = 0,6 auf GFZ = 0,8 sowie
- c) die Aufgabe der abweichenden Bauweise 1.2.3.2 zugunsten der offenen Bauweise.

(Die Numerierung bezieht sich den rechtskräftigen Bebauungsplan.)

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.