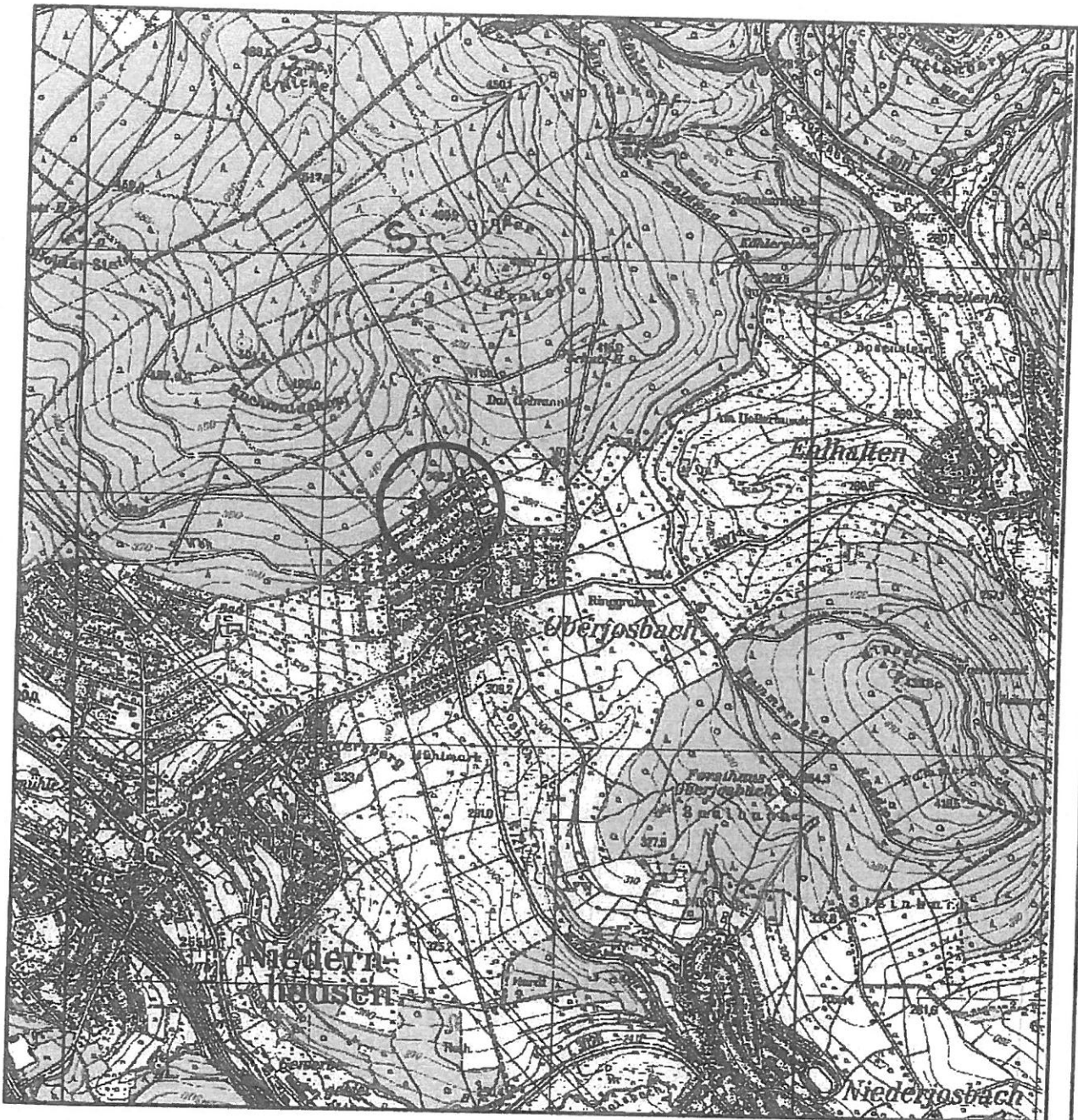


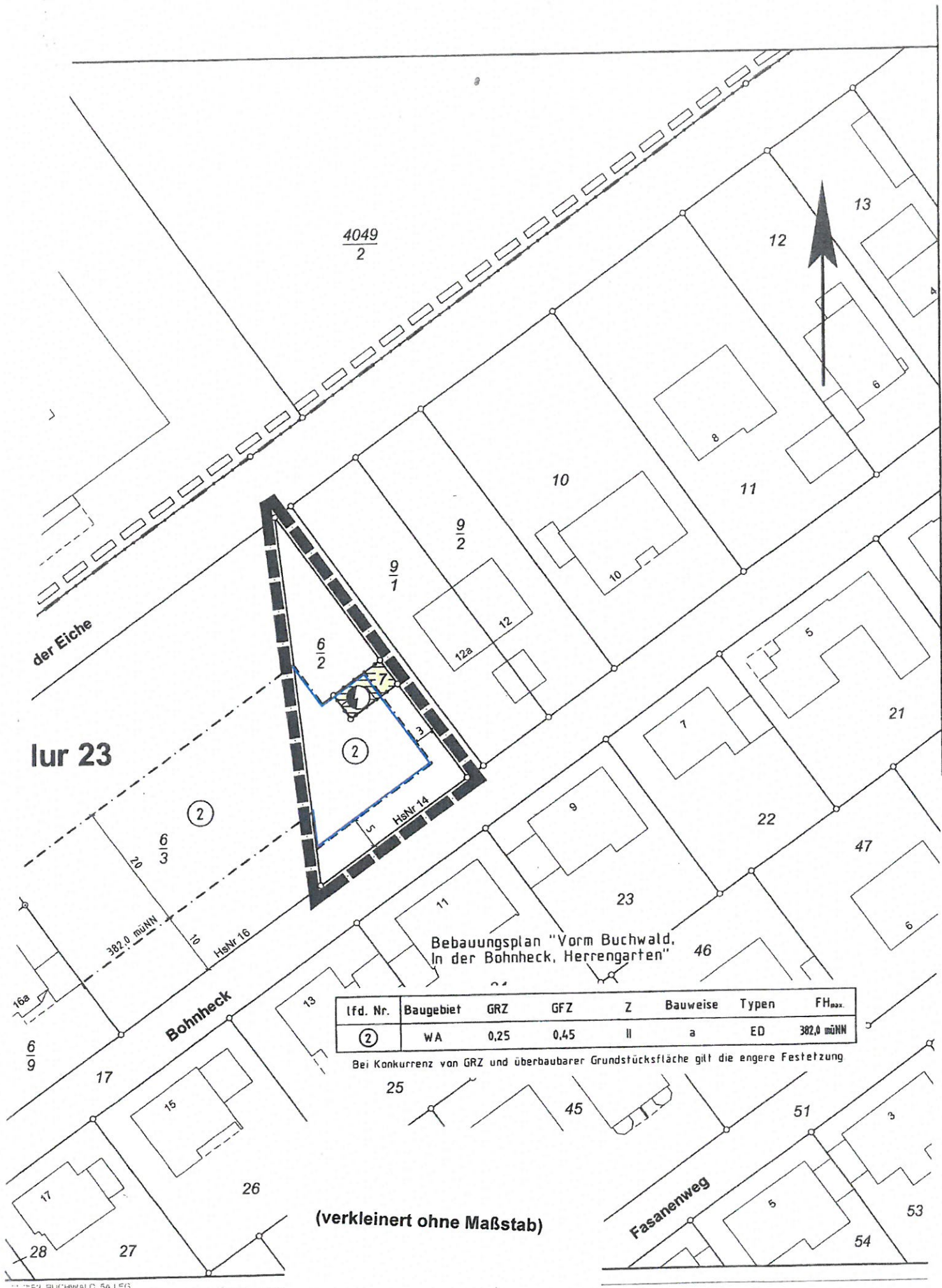
Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

▲ Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach
Bebauungsplan Nr. 21/2015 "Vorm Buchwald,
In der Bohnheck, Herrengarten" 5. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Entwurf

Stand:	14.06.2016
	06.07.2016
Bearbeitet:	Späth, Roeßing
CAD:	Roeßing
Maßstab:	1 : 500



lur 23

Bebauungsplan "Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	FH _{max.}
②	WA	0,25	0,45	II	a	ED	382,0 mÜNN

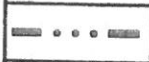
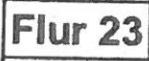
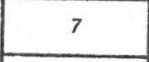
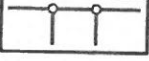
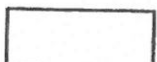
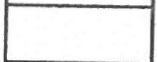
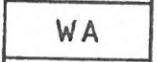
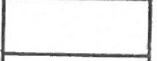
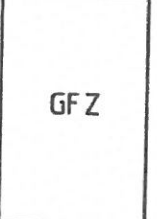
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

(verkleinert ohne Maßstab)

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 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschoßflächenzahl Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO wird bestimmt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche mitzurechnen sind.

1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:
1.2.2.4.1	FH _{max.}	maximale Firsthöhe
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1	a	Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß kein Gebäude länger als 25 m sein darf.
1.2.3.2	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.4		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbe-</u> <u>seitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen,</u> <u>die dem Klimawandel entgegenwirken</u>
1.2.4.1		Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.5		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweis

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21/2015 „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herengarten“ ist ausschließlich die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke 6/2 und 7, Flur 23. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der rechtskräftigen Bebauungspläne einschließlich 1. - 3. Änderung aus den Jahren 1970 – 1975 sowie der 4. Änderung aus dem Jahr 2001 gelten unverändert fort.

Nachrichtliche Übernahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach vom 9.6.1989, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 29/1989, S. 1523).