

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Bebauungsplan Nr. 27/2018

"Gewerbegebiet an der L 3026", 4. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 6 Flurnummer
- 88/8 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 - TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
 - FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- R Niederschlagswasserkanal der Gemeinde Niedernhausen (Bestand)

Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung: Grundstückseingrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
 - Ga Garagen (gem. Textliche Festsetzungen Punkt 1.3)
 - Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Niedernhausen zu belastende Flächen (hier: Niederschlagswasserkanal)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- x 244.90 Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- KD = 245.28 Kanaldeckelhöhe (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Böschung (Bestand, unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	TH	FH
1	GE	0,7	1,4	253.50 m ü. NHN	256.50 m ü. NHN

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 30.10.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.

Ausfertigungsvermerk:

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

Niedernhausen, den

Bürgermeister

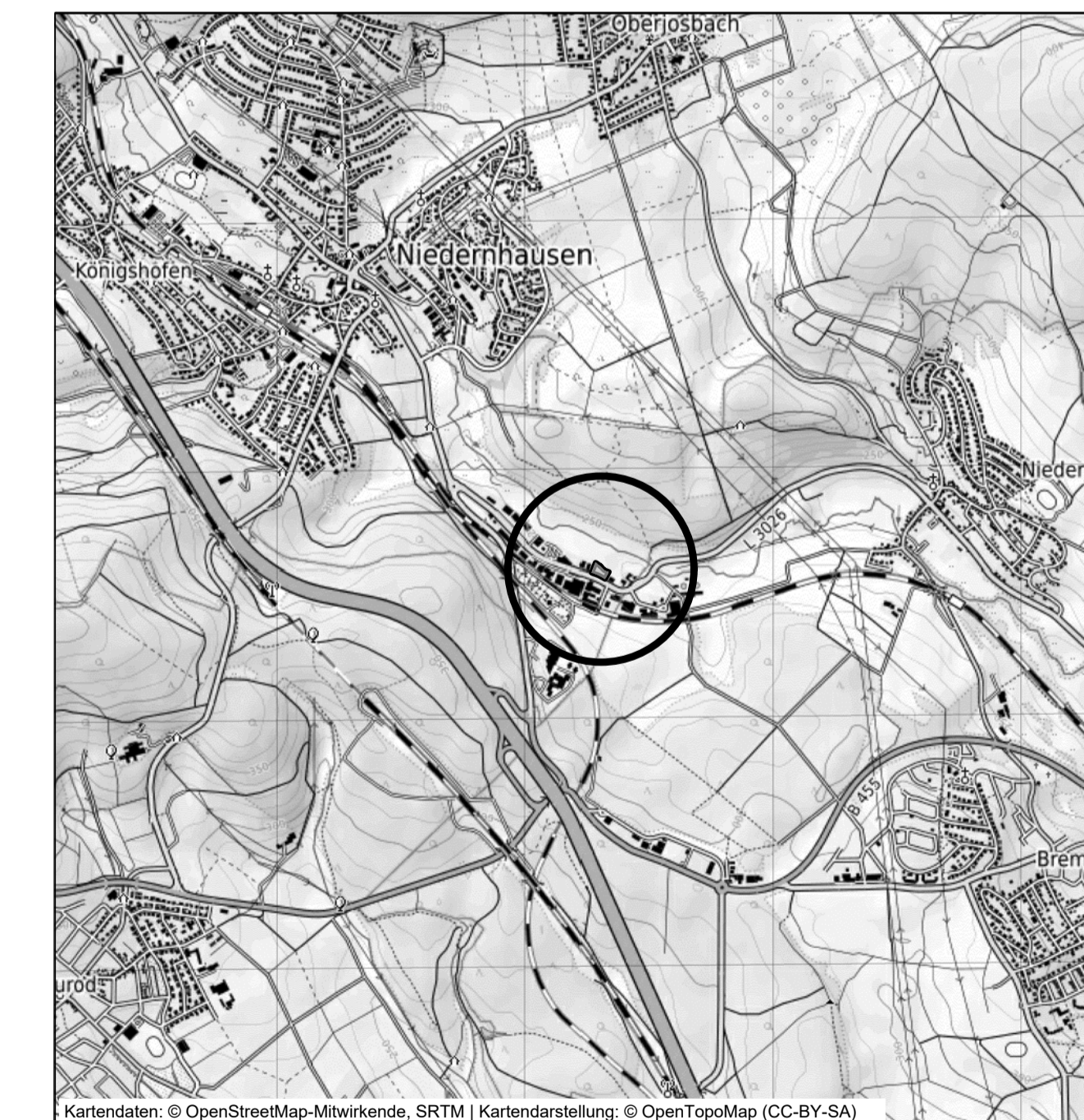
Rechtskraftvermerk:

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

Niedernhausen, den

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1, 35435 Wetzlar-Kroftorf, Tel. 0641 98441-22 Fax: 0641 98441-155

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Bebauungsplan Nr. 27/2018
"Gewerbegebiet an der L 3026", 4. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Satzung

Stand: 02.03.2020
Bearbeiter: Bode/ Bock
CAD: Bock
Maßstab: 1 : 500