

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Niederdorfelden

Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden

Bebauungsplan „Im Bachgange“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Die Gemeinde Niederdorfelden betreibt die o.g. Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Im Bachgange“ wurde im Juli 2018 rechtskräftig. Planziele des Bebauungsplans waren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO, eines Sondergebiets Nahversorgung i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hinzu kommt die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Die Erschließung sowie die Grundstücksvergaben sind soweit abgeschlossen. Im Zuge dieser Prozesse wurde der Wunsch nach kleineren Abweichungen deutlich.

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen:

- Die Zulässigkeit von Dachformen wird dahingehend ergänzt, dass überall dort, wo gegenwärtig bereits geneigte Dächer zulässig sind, die Dachform „Walmdach“ ebenfalls zulässig wird. Das gilt für die Teilbaugebiete Nr. 1, 2a, 2b und 2c. Die Nutzungsmatrix sowie die Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Ziffer B 1.1) werden entsprechend angepasst.
- Klarstellung, dass die öffentliche Grünfläche (4) nicht nur bei der Berechnung der GRZ sondern auch der GFZ einbezogen wird. (TF A 2.3.5)
- Die Textliche Festsetzung Ziffer 8.1 (Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden) wird entsprechend um das Teilbaugebiet WA 4-6 ergänzt.
- Kleinräumige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Teilbereich 6 (Sondergebiet)
- Modifikation der max. zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Sondergebiets.
- Allgemeine Klarstellung der Festsetzung des unteren Bezugspunkts und der max. zul. Höhenentwicklungen.
- Aktualisierung des Katasters auf den Stand Januar 2020 nach erfolgter Umlegung und kleinere Anpassungen, die aufgrund der Modifizierung der Grundstückszuschnitte erforderlich werden.
- Zulassung einer Tiefgarageneinfahrt im Bereich des geplanten Seniorenpflegeheims (WA Nr. 4) von der Bischofsheimer Straße aus.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung liegt in der Zeit von

Montag, dem 16.03.2020 bis einschließlich Mittwoch, dem 15.04.2020

im Rathaus der Gemeinde Niederdorfelden, Burgstraße 5 61138 Niederdorfelden, 1. Obergeschoss Zimmer 11, während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die allgemeinen Dienststunden der Gemeinde Niederdorfelden sind:

Montag – Freitag von 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

sowie zusätzlich

Montag, Dienstag und Donnerstag von 13:30 Uhr – 15:00 Uhr

und Mittwoch von 13:30 Uhr – 18:00 Uhr.

Während der Auslegungsfrist kann von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 b BauGB das Planungsbüro PlanES, Elisabeth Schade, 35392 Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Niederdorfelden, den 28. Februar 2020

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden

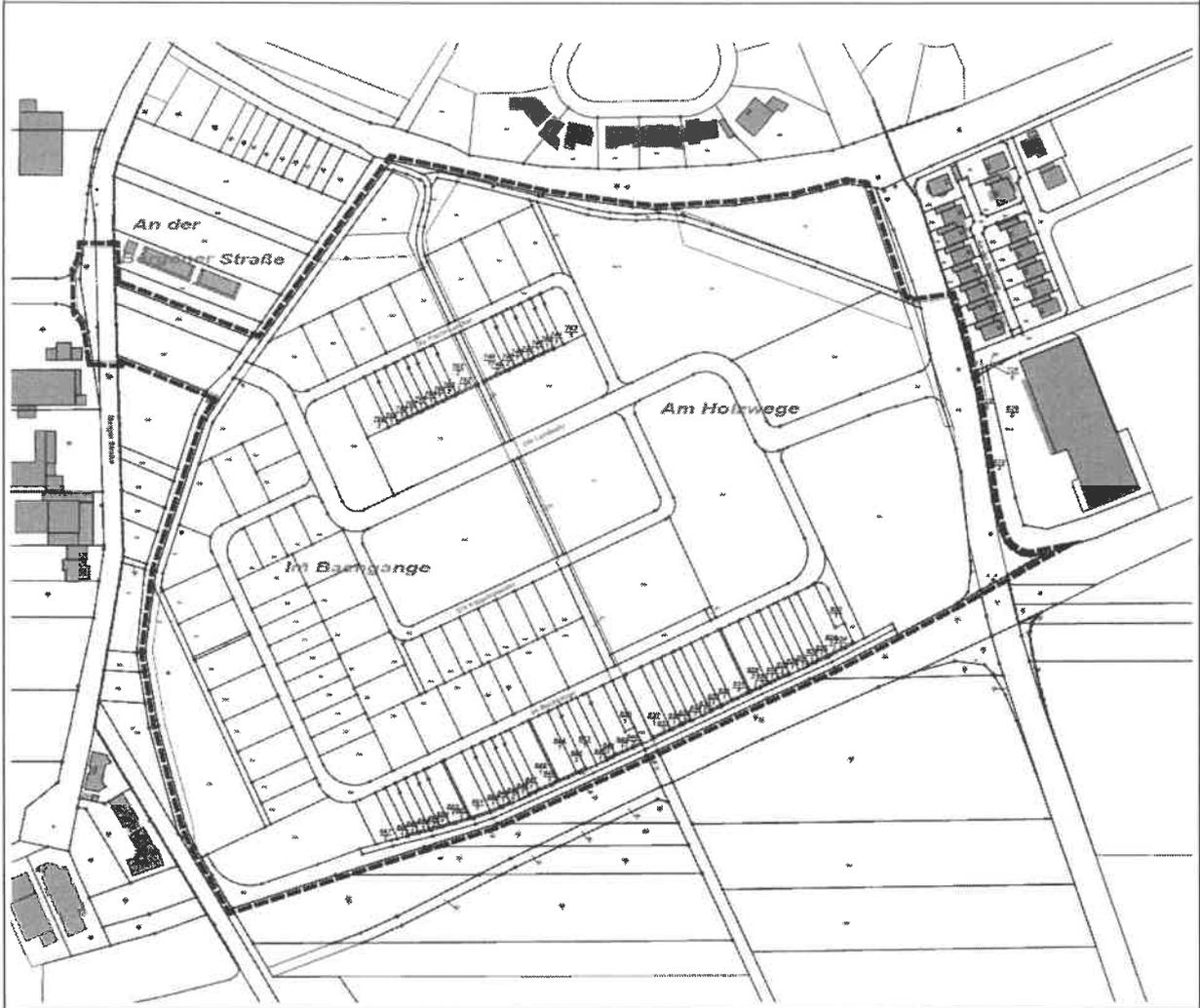


Klaus Büttner
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden

Bebauungsplan „Im Bachgange“ 1. Änderung

hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plan ist ohne Maßstab)



ohne Maßstab