

# Ämliche Bekannlmachung der Gemeinde Niederdorfelden

**Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden**  
**Behauungsplan „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 Behauungsplan „Im Bachgange“ wurde im Juli 2018 rechtskräftig. Planziele des Behauungsplans 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 baunutzungsrechtliche Festsetzung (Ziffer B 1.1) werden entsprechend angepasst.
- Klarstellung, dass die öffentliche Grünfläche (4) nicht nur bei der Berechnung der GRZ, sondern auch der GRZ einbezogen wird (TF A 2.3.5).
- Die textliche Festsetzung Ziffer 8.1 (höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden) wird entsprechend um das Teilbaugbiet WA 4-6 ergänzt. Kleinhäufige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Teilbereich 6 (Sondergebiet).

- Modifikation der max. zulässigen Gebäuhöhen 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 Grundstücksnummern erforderlich werden.
- Zulassung einer Teilgarageneinheit im Bereich des geplanten Seniorenpflegeheims (WA Nr. 4) von der Bischofsteiner Straße aus.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie baunutzungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Behauungsplans „Im Bachgange“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage 1).

Der Entwurf des Behauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung liegt in der Zeit von **Montag, dem 16. 3. 2020, bis einschließlich Mittwoch, dem 15. 4. 2020**, im Rathaus der Gemeinde Niederdorfelden, Burgrstraße 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.

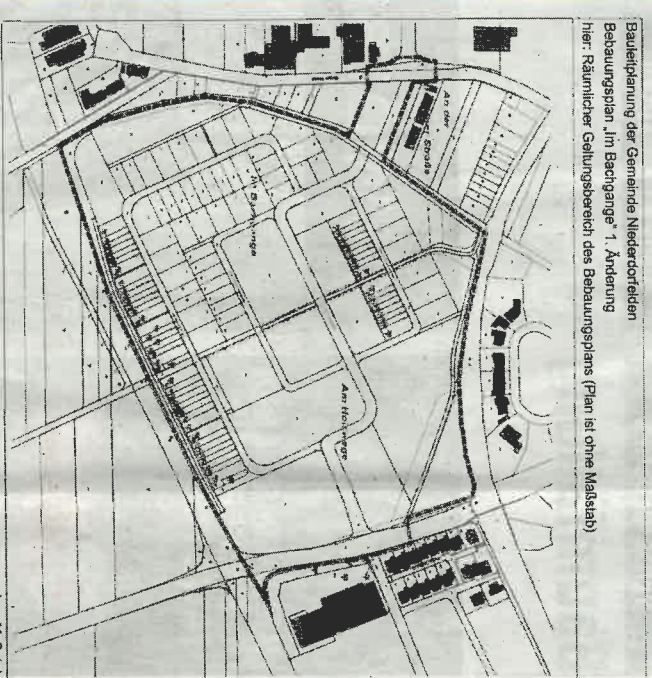
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Behauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Der Behauungsplan 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 § 4b BauGB das Planungsbüro PlanBS, Elisabeth Schade, 35392 Glefen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Niederdorfelden, den 28. Februar 2020

Der Gemeindevorstand  
 Klaus Bittner  
 Bürgermeister



Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden  
 Behauungsplan „Im Bachgange“ 1. Änderung  
 hier: Räumlicher Geltungsbereich des Behauungsplans (Plan ist ohne Maßstab)

ohne Maßstab

Am  
 stadt  
 Ort:  
 Raum  
 Öff  
 1. Er  
 Ge  
 2. W  
 (V  
 3. Ve  
 (V  
 Die  
 Die  
 Stadt  
 etze  
 Nido