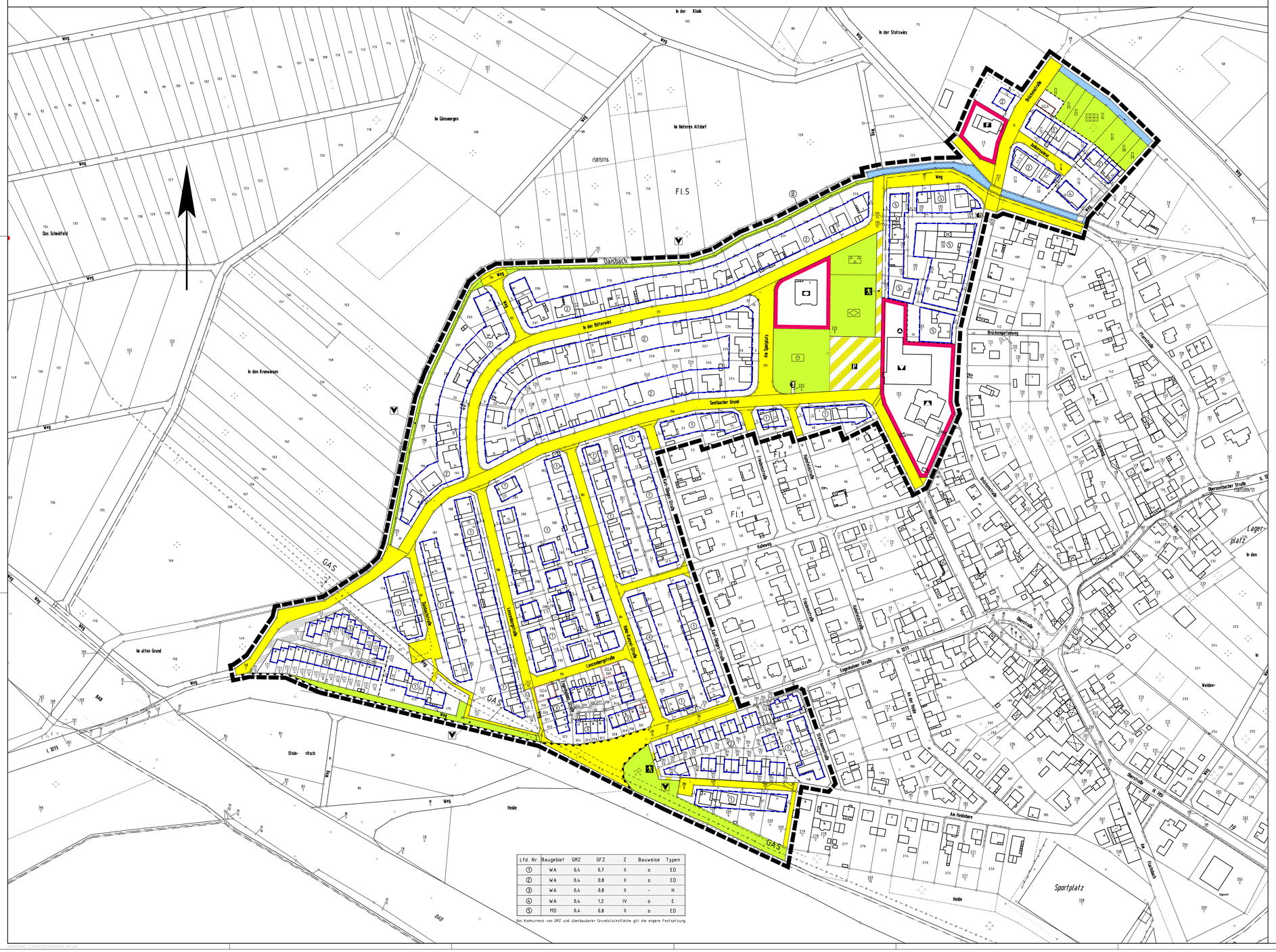
Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach

Änderung der Bebauungspläne

"In der Bitterwies", "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn", "Seelbacher Grund - Junkerswiese"



Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen
1	WA	0,4	0,7	II	o	ED
2	WA	0,4	0,8	II	o	ED
3	WA	0,4	0,8	II	-	H
4	WA	0,4	1,2	IV	o	E
5	MD	0,4	0,8	II	o	ED

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl I S. 1950),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (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. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr.14 S. 274),
Hess. Wassergesetz i.d.F. vom 22.01.1960 (GVBL. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 FL1 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 300 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

1.2.1.2 MD Dorfgebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o Offene Bauweise

1.2.3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3 D nur Doppelhäuser

1.2.3.4 H nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

1.2.3.5 Baugrenze

1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

1.2.4.1 Schule

1.2.4.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindergarten

1.2.4.3 Kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Mehrzweckhalle

1.2.4.4 F Feuerwehr

1.2.5 Verkehrsflächen

1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.5.3 Private Verkehrsfläche

1.2.5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

1.2.5.4.1 P Öffentliche Parkfläche

1.2.5.4.2 R Rad-/Gehweg

1.2.5.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

1.2.5.5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

1.2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

1.2.6.2 Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Containerstandort für Bringsystem)

1.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1.2.7.1 unterirdisch Gasverteilung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen (5 m beidseits der Leitungsachse) und Kabelschutzrohranlage mit eingelegten Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH

1.2.8 Grünflächen

1.2.8.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung

1.2.8.1.1 Spielplatz

1.2.8.1.2 Festplatz

1.2.8.1.3 Parkanlage

1.2.8.1.4 V Verkehrs- und Gewässerbegleitgrün

1.2.8.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten

1.2.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

1.2.9.1 Wasserfläche - Daisbach

1.2.9.2 Nachrichtlich: Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz; hier:

1.2.9.2.1 Überschwemmungsgebiet des Daisbaches

1.2.10 Sonstige Planzeichen

1.2.10.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

1.2.10.1.1 GGa Gemeinschaftsgaragen, die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte

1.2.10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

1.2.10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne

"In der Bitterwies" vom 02.06.1975
"Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" vom 05.09.1968
"Seelbacher Grund - Junkerswiese" vom 01.03.1984

(die genannten Daten beziehen sich auf die jeweilige Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt) einschließlich aller bisher durchgeführten Änderungen gegenstandslos.

2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen (WE) in Wohngebäuden beträgt

3 WE bei Einzelhäusern
2 WE bei Doppelhäuser (je Doppelhaushälfte)
1 WE bei Hausgruppen (je Reihenhaus)

Die Festsetzung findet bei Flurstück Fl. 5 Nr. 71/10 (Pfarrstraße 24) keine Anwendung.

2.3 Gem. § 9(1)15 BauGB: Private Grünflächen, Zweckbestimmung:Kleingärten

Je Garten eine freistehende Gerätehütte / Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm incl. überdachtem Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.
Die Zulässigkeit von Gartenlauben und Gerätehütten steht unter dem Vorbehalt, dass sie außerhalb des Uferbereiches, hier: 10 m ab Böschungsoberkante, errichtet werden können (vgl. 5.3).

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: Einzel- und Reihengaragen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparker), sind unzulässig.

4 Teilungssatzung

4.1 Gem. § 19 Abs. 1 BauGB: Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Niedernhausen. (Unabhängig davon kann eine Genehmigung gemäß § 8 HBO durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich sein.)

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften finden die Vorschriften

- der Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen und
- der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen

in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung Anwendung.

5.2 Im Bereich der Gasfernleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG gilt:

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit besonderen Zustimmung der Ruhrgas AG sind statthaft die Freilegung der Leitung, Sperrungen in Leitungsnähe, Niveauänderung im Schutzstreifen.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen sind mit der Ruhrgas AG rechtzeitig abzustimmen die Anlage von kreuzenden oder parallel fahrenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann; Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen – ist die Ruhrgas AG in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlicherfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen in der Örtlichkeit markiert werden können (besonders wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kettenfahrzeugen).

Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

5.3 § 70 Abs. 2 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
2. das Aufbringen oder Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

(Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m, außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile)

§ 71 Abs. 1 HWG: Die Wasserbehörde hat von den Verboten des § 70 auf Antrag zu befreien, wenn

1. die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
2. die Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
3. wenn ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.

5.4 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:

§ 51 HWG: Abwasser

(1) ...
(2) ...
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 14.09.2000 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.10.2000 in der Idsteiner Zeitung und Wiesbadener Kurier.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 16.12.2002 — Döring, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.10.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom ---------- bis ---------- zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 07.11.2001 vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 16.12.2002 — Döring, Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 08.07.2002 bis 09.08.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27.06.2002 in der Idsteiner Zeitung und Wiesbadener Kurier.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 16.12.2002 — Döring, Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. §§ 10 und 19 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 06.11.2002 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 16.12.2002 — Döring, Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 16.12.2002 — Döring, Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 19.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 07.01.2003 — Döring, Bürgermeister

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35683 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach
Änderung der Bebauungspläne
"In der Bitterwies"
"Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn"
"Seelbacher Grund - Junkerswiese"
Satzung

Stand:	29.06.2001
	24.07.2001
	25.06.2002
	30.10.2002
Bearbeitet:	Fischer
	Schede
CAD:	Kalusche
	Bed
Maßstab:	1:1000