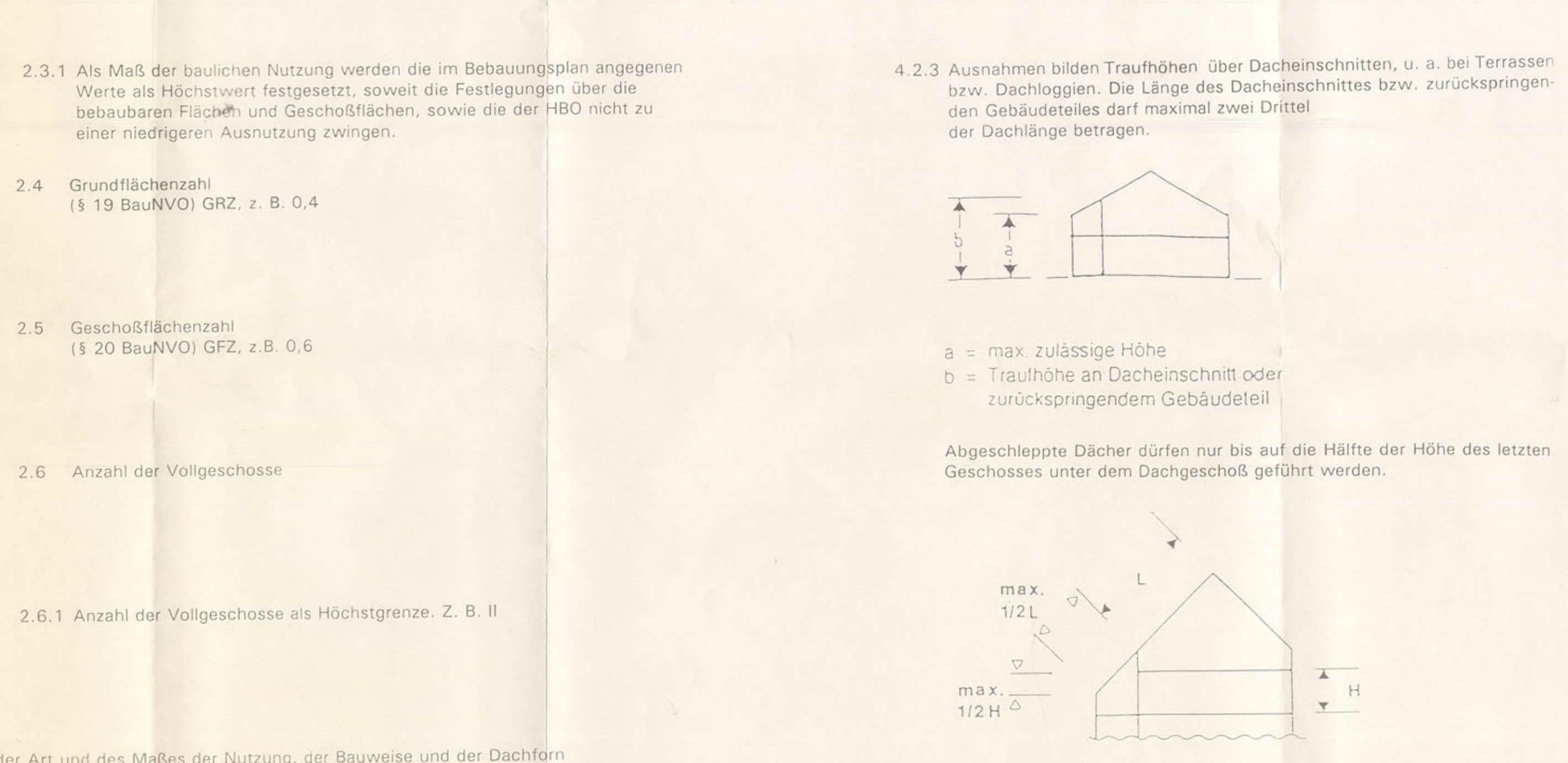
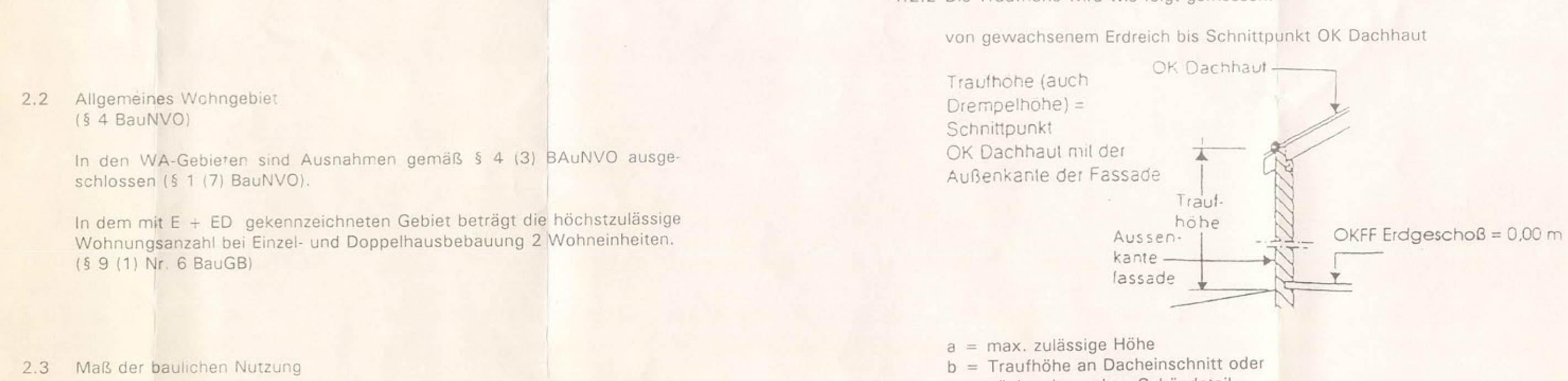


- II. Planzeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Hinweise
Vermerke
- Nachrichtliche Übernahmen
(Darstellung der Plankarte)
- Fl 3 Flurnummer, z.B. Fl. 3
 - vorhandene Parzellengrenze
 - 115 Parzellennummer, z.B. 115
 - vorhandenes Gebäude
 - geplante Grundstücksgrenzen

- Teil A
Planungsrechtliche Festsetzungen
- 0 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 (2-9) und § 16 (5) BauVVO
 - 2.1.1 Baugebietbezeichnung, z. B. A für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise entspr. Festsetzungsschlüssel S. Punkt 2.7.
 - 2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)
In den WA-Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauVVO ausgeschlossen (§ 1 (7) BauVVO).
In dem mit E = ED gekennzeichneten Gebiet beträgt die höchstzulässige Wohnungsanzahl bei Einzel- und Doppelhausbebauung 2 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwert festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen- und Geschosflächen, sowie die der HBO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
 - 2.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauVVO) GRZ, z. B. 0,4
 - 2.5 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVVO) GFZ, z. B. 0,6
 - 2.6 Anzahl der Vollgeschosse
 - 2.6.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Z. B. II



2.7-Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der Dachform in den einzelnen Gebieten

Tabelle Festsetzungsschlüssel

Bereich/Bauliche	Art der Nutzung	Bauweise	Geschoszahl	max GRZ	max GFZ
A	WA	ED	0,1	0,4	0,6
A1	WA	E	0,1	0,4	0,6
B	WA	ED	0,1	0,3	0,5
B1	WA	E	0,1	0,3	0,5
C	WA	ED	0,1	0,2	0,4



- Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVVO)
- Offene Bauweise (§ 12 Abs. 2 BauVVO)
- 1.1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 1.1 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptstrichtung)
Zum Zwecke der Ausnutzung von Sonnenenergie für energiesparende Bauweise sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudeausrichtung zulassen.
- 1.2 Gebäude mit differenzierten Hauptstrichtungen
- Höhe/Anlage der baulichen Anlagen und Gebäudeanschlüsse (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauVVO)
- 1.1 Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das natürlich gewachsene Gelände. Das Erdgesch. ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet.
- Traufhöhe
Maximal zulässige Traufhöhen, sowie Dremplenausladung. Es gelten die in den Skizzen angegebenen Maximalhöhen, jeweils gemessen von natürlich gewachsenem Gelände.
- 1.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden gelten die in der Skizze angegebenen Höhen. - siehe auch Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Pkt. 1.4.1 und Systemskizze
- 1.2 Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
von gewachsenem Erdbreich bis Schnittpunkt OK Dachstuhl
Traufhöhe (auch Dremplene) = Schnittpunkt OK Dachstuhl mit der Außenkante der Fassade
- 2.2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstwert festgesetzt, soweit die Festlegungen über die bebaubaren Flächen- und Geschosflächen, sowie die der HBO nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
- 2.4 Ausnahmen bilden Traufhöhen über Dachschneitritt, u. a. bei Terrassen bzw. Dachgärten. Die Länge des Dachschneitrittes bzw. zurückspringenden Gebäudeteils darf maximal zwei Drittel der Dachlänge betragen.
- 2.5 a = max. zulässige Höhe
b = Traufhöhe an Dachschneitritt oder zurückspringendem Gebäudeteil
Abgeschrägte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden.
- 2.6.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Z. B. II
Die Länge des herabgezogenen Dachteils darf maximal die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen.
- Flächen für private Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauVVO)
- 1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig.
- St Stellplätze
- G Garagen
- 1.1 Garagen müssen einen Abstand von min. 5,0 m und max. 7,0 m von der Gehwegunterkante (Grundstücksgrenze) aufweisen, soweit im Bebauungsplan nicht andere Abstände vorgegeben sind.

- Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hinweis:
Die Gliederung der Verkehrsrflächen und die Baumstandorte auf den Verkehrsrflächen haben nur informativen Charakter. Eventuelle Festsetzungen sind im Zuge der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage zu treffen.
- Öffentliche Verkehrsrflächen
- Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung öffentlicher Verkehrsrflächen für den ruhenden Verkehr (öffentl. Parkflächen, z. B. am Friedhof)
- Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich Zeichen gem. § 325 StrVG
- Öffentliche Fußwege
- Wirtschaftsweg
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der betreffenden anliegenden Baugrundstücke zu sichern.
- 1.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 13 und 14 BauGB)
- 1.1 Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität z. B.: Hochspannungsleitung 20KV
- Innere der Schutzzone unterliegt die Beplantzung einer Höhenbeschränkung von h = max. 3,00 m über vorhandenem Gelände. Die Wuchshöhe darf zu keiner Leitungsgefährdung führen.
Innere der Schutzzone dürfen keine Geländeauffüllungen über h = 1,50m vorgenommen werden.
- Nebenanlagen, die der Energieerzeugung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen, sind gemäß § 14 (2) BauVVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn für derartige Anlagen kein Standort vorgegeben ist.
- Die Standort- und Gestaltungsfrage ist auf das Umfeld abzustimmen.
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- 1.1 Friedhof
- 1.2 Parkanlage
- 1.3 Verkehrsgrün
- Private Grünfläche (Die Flächenneinleitung ist dem Landschaftsplan zu entnehmen)
- Grünordnerische Festsetzungen
- 1.0 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
- 1.1 Die im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. (§ 9 (1) 25 b BauGB) DIN 18920
- 1.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind weitflügiges Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 87 HOB.
- siehe auch Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Pkt. 3.1
- 1.3 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschleiben und in Erdmatten bis zum Wiedereinbau zu lagern. Unbelasteter Erdaustrub sollte zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 1.4 Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3,0 x 4,4 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind Schottermatten, großflüßiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 1.5 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 30 l/m² bedachte Grünfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die Entnahme und Verwendung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen.
- siehe auch Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Pkt. 4.
- 1.0 Maßnahmen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- 1.1 Freiflächen, Gartenanlagen etc. sind naturnah zu begrünen oder grünlerisch zu nutzen.
Vorgrünten sind, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugehörigen als Grünflächen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum I. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, oder eine Strauchgruppe aus 3 - 5 Sträuchern aus der Artenliste (siehe Pflanzliste Pkt. 3.4-4.5) zu pflanzen.
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgrünfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Bei Grundstücken bis 400 m² ist mindestens ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum. Vorhandene Bäume sowie durch Planzeichen festgesetzte Grünflächen sind einzeln einzurechnen.
- siehe auch Teil B (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Pkt. 3.2.1
- 1.2 Erdanschlüssen (z. B. Terrassen) sind mögliches flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden (max. Höhe 1,50 m).
Abgängige Beweche ist durch Neupflanzung zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für Flächen, auf denen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantzungen festgesetzt ist.

- Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsrfläche, soweit diese der Erschließung des Grundstücks dienen.
- Grundsätzlich sind für Pflanzungen nur heimische Gehölzen in Laubhorizont zu verwenden. Die Auswahl ist aus der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen (s. Pkt. 3.4-4.5).
- Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
- 1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB (Interne Ausgleichsfläche) TEIL A
- 1.2 Zur Talstraße L 3272 ist eine dichte Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzen in einer Breite von mindestens 7 m vorzuziehen.
- Aufbau der Gehölzplanung:
- je angefangene 150 m² 1 Baum (Heister 3 x v., 200 - 250 cm)
1. Ordnung (Stieleiche, Bergahorn, Esche ...).
Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern aufzufüllen.
Pflanzenabstand: 1 x 1 m, Pflanzqualität 2x v., 80 - 120 cm
- Verrotte Teilstücke des Grabens sind zu entfernen und der natürlichen Gewässerdynamik zu überlassen.
Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung kann auch in die Feuchtwiesenmulde eingeleitet werden.
Die Wiesennulde ist dazu aufzufüllen und mit Querschlägen zu versehen. Parteil sind Buchlohrschilzweine einzubringen, zur Sicherung der Grabensohle gegen Wasserosion und zur strukturellen Verbesserung der biologischen Bedingungen.
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
Die verbleibenden Wiesennischen sind zu sichern und zu pflegen.
Eine Düngung sowie das Applizieren von Pestiziden ist nicht zulässig. Pro Jahr sollte mind. 1 Mahd durchgeführt werden (nach dem 1. Juli). Das Mähgut muß abgeräumt werden.
Entlang der Gehölzränder ist ein Krautsaum von 2 m vorzuziehen, der im Abstand von 5 Jahren 1 x gemäht werden muß.
Die Vegetation in der Feuchtwiesenmulde bedarf keiner regelmäßigen Pflege. Im Abstand von 5 - 7 Jahren ist der Krautsaum zu je 1/3 im Winter bei gefrorenem Boden zu mähen.
- 1.2 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Externe Ausgleichsflächen) TEIL B
- 1.1 Fläche Nr. 1 Flur 3, Flurstück 19/46
Die Flächen werden als Mähweiden (Schafweide) weiterhin genutzt.
Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.
Zur Verbesserung der Vernetzungsbeziehungen und der Strukturvielfalt ist die Anlage von Feldgehölzgruppen und Streubeständen (hochstämmige Obstbäume) in der im Plan vorgesehenen Form vorzunehmen.
Anlagen von Feldgehölzgruppen unter Verwendung von Feldahorn, Eberesche, Stieleiche und Vogelkirsche.
Heisterpflanzen, 2 x verpflanzt 1,25 - 1,50 m hoch.
Obstbäume sind entsprechend Pflanzentabelle im Abstand von 12 x 15 m zu pflanzen Apfel, Birne, Hochstamm, Stammhöhe 1,6 - 1,8 m mit 3 - 4 Leitlästen.
An den Obstbäumen sind im Jugendstadium mindestens 2 Erziehungs-schnitte durchzuführen. Mit zunehmendem Alter sind im Abstand von 3 - 5 Jahren regelmäßig Erziehungs- bzw. Instandhaltungsschnitte durchzuführen.
Entlang der Gehölzränder ist ein Krautsaum von mindestens 2 m zu belassen, der im Abstand von 3 - 5 Jahren alterierend zu je 1/3 gemäht wird.
Fläche Nr. 2 Flur 3, Flurstück 158/6 und 159/6
Entlang des Weges wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen angelegt unter Verwendung folgender Gehölzer:
Bäume I. und II. Ordnung
Feldahorn, Bergahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche
Sträucher 2 x v., 800 - 1200 cm
Pflanzenabstand 1 m x 1,5 m, Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu 3, 5, 7, 9 St., Anteil 85 %
Salweide, Hasel, Weißdorn, Gem. Schneeball, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Faulbaum
An den Gehölzrändern ist ein 1,5 m breiter Krautsaum zu belassen, der in Abständen von 5-9 Jahren alterierend zu je 1/3 gemäht wird. Das Mähgut ist abzufahren.
Die Pflanzung und Pflege der Obstbäume erfolgt entsprechend Maßnahme Teil B Nr. 1.
- 1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB
An der nördlichen Grundstücksgrenze der Parz. 178/3 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die Wiesenflächen im Bereich der Flächen für Maßnahmen sind in einer Breite von 5 m als Mähweide max. 2 x pro Jahr zu mähen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein mind. 3-reihiger Gehölzstreifen anzulegen, unter Berücksichtigung folgender Gehölze:
Bäume II. Ordnung:
Feldahorn, Vogelkirsche, Hanbuche, Heister 2 x v., 150 - 180 cm H. Menganteil 15 %
Sträucher:
Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gem. Schneeball, Schwarzer Holunder, Schiele 2 x v., 60 - 100 cm
Pflanzenabstand 1 x 1 m in Gruppen zu 3 - 5 Stück.
- 1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 1.4 Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Beplantzung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von max. - 3 m zu pflanzen.
- 1.2 Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind durch den Grundstücks-eigentümer durchzuführen.
- 1.3 Die Beplantzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.
- 1.4 Baum- und Strauchpflanzung sind so zu pflanzen, zu pflegen und zu beschneiden, daß sie die Sicherheit des öffentlichen Kfz-Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 1.4.1 Folgende Gehölze sind geeignet:
Obstbäume: Apfel, Birne, Südkirschen, Walnußbäume, bevorzugt Stämm lokaler Provenienz.
- 1.4.2 Wandbegrünung: Efeu, Wilder Wein, Kletterich, Gyzine, Gelblattarten, Platanen.
- 1.4.3 Heckenpflanzungen: Hanbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Feldahorn.
- 1.4.4 Einzelbäume und Sträucher
- 1.4.5 Pflanzliste
- 1.1 Botanischer Name
- 1.2 Deutsche Bezeichnung
- 1.3 Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyn
Euonymus europaeus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juniperus nigra
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
- 1.4 Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Rotkastanie
Gemeine Birke
Hanbuche
Blau-Hartriegel
Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
- 1.5 Weißdorn
Spindelstrauch,
Pflaunderschötze
Rotbuche
Esche
Viburnum
Wald-Heckenkirsche (randknd)
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)
Vogelkirsche

- 1.6 Überdachungen von Gemeinschaftsstellplätzen (z. B. als Pergola) sind zulässig.
- Fassaden
- 1.1 Fassadenverkleidungen mit glasierten und sonstigen glänzenden Materialien sind nur zulässig, wenn sie der Sonneneinstrahlung entgegen (z.B. photovoltaische Elemente, transparente Wärmedämmung etc.).
Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln.
Grelle oder glänzende Farben sind unzulässig.
- 1.2 Fassadenverkleidungen bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden sind auf- oder zurückspringende Bauteile zu beschränken.
- 1.3 Sockelausbildung
- 1.4 Der sichtbare Gebäudesockel darf in den WA-Gebieten maximal betragen (Höhe zwischen OK fertiges Gelände und OKFF Erdgesch. gemessen in der Gebäudeachse):
* bei den bergseitig erschlossenen Häusern:
zur Straße hin 0,5 m
- 1.1.1 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.1.2 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.2.1 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.2.2 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.2.3 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.2.4 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.2.5 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.
- 1.2.6 Das Einbringen der Garagen in den Hauskörper ist gewünscht, soweit der Bebauungsplan diese Möglichkeit zuläßt und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird.
In diesem Fall ist die Dachform des Hauses bestimmend.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, Seite 3486) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992, Seite 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.96 (GVBl. I, S. 456) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 18 Absatz 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 - 706) geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, Seite 775) in den Bebauungsplan eingebracht.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1996 (GVBl. I, S. 110) u. v. m. dem Erlass des HM und des HMLULF vom 07.09.1993 berücksichtigt.

Wasserswirtschaftliche Belange werden gemäß Hessischem Wasser-gesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1996 (GVBl. I, S. 110) u. v. m. dem Erlass des HM und des HMLULF vom 07.09.1993 berücksichtigt.

Planzeichen VO 1990 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) Für den Bebauungsplan ist die örtliche Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen vom 20.10.1978 in der Fassung vom 19.01.1991 berücksichtigt worden.

Das Baugesetzbuch nach § 11 Abs. 8 BauGB wird durchgeführt. Die Verteilung von Rechteverhältnissen wird nicht getrennt gemacht.
Verteilung vom 2.2.118
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
Lindner

Projekt: Fröhlich / Nies

Datum: 22.08.1994

Stand: 18.02.1997

Mittel: m,cm

Proj.-Kilanz:

Architekt:

2

Offene Kamine sind nur bis zu einer Leistung von 5 kw zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzst Bodendenkmäler, bei Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamenten, z. B. Scheben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HGO unverzüglich dem Landesamt für Denkmal-pflege zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HGO).

Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.

65205 WIESBADEN-NORDENSTADT

TURMSTRASSE 18a
TELEFON (06122) 8866 + 8665
TELEFAX (06122) 2319