ÜBERSICHT M 1:25000

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Max. Geschoßgrundfläche	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen in Gebäuden	

2. Art der baulichen Nutzung:

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung:

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II 0,15 Grundflächenzahl
II 0,15 Geschoßflächenzahl

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

o offene Bauweise
o Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Garagen können auch außerhalb ihrer gekennzeichneten Überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, soweit sie den nachfolgenden nachbarlichen Grenzabständen Ausnahmen sind im Rahmen der gültigen Garagenordnung möglich.

5. Verkehrsflächen:

Gehweg
Fahrbahn
Öffentliche Parkierungsflächen
Bestehender Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen:

Trafostation

7. Versorgungsleitungen:

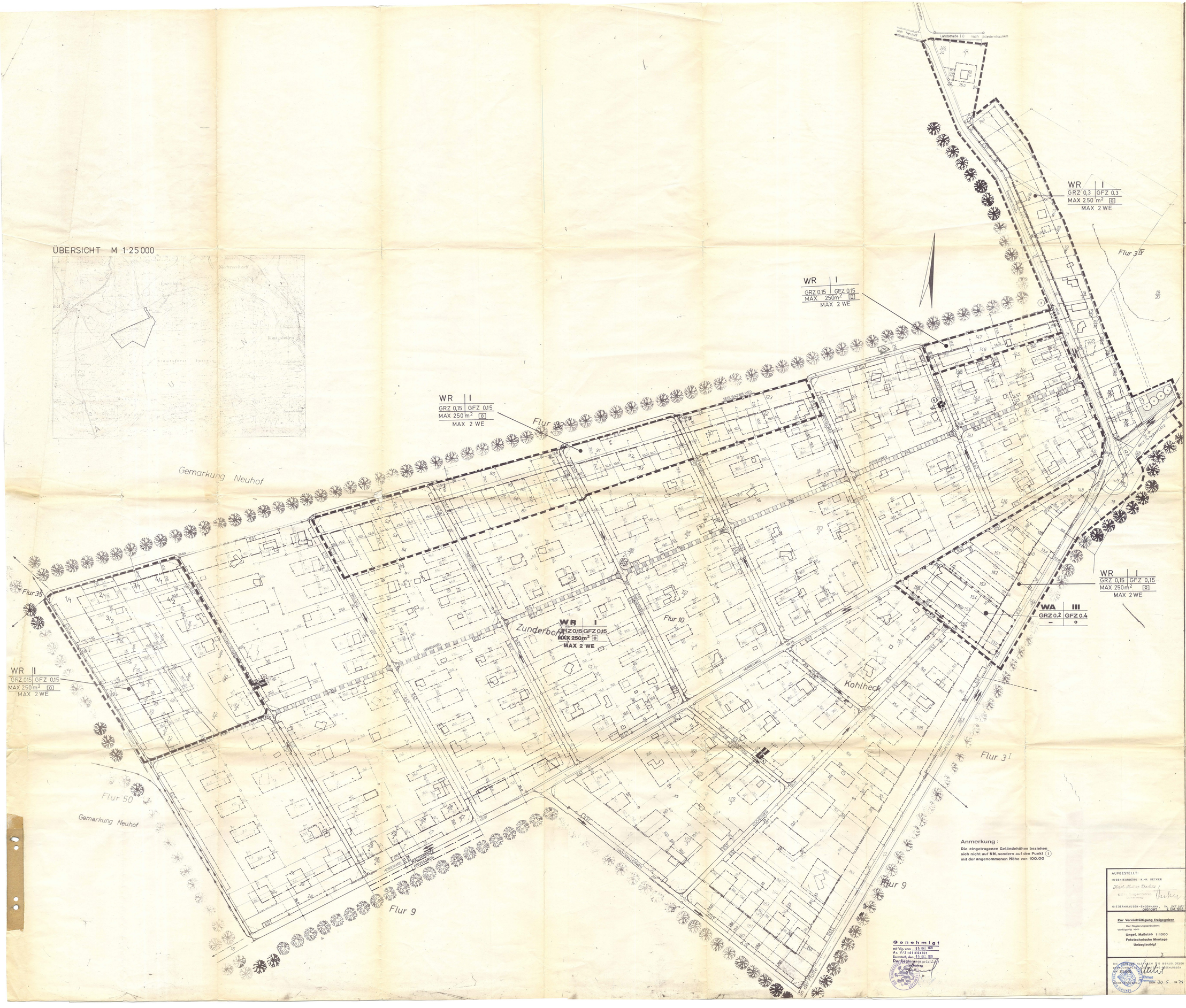
Hochspannung

8. Grünflächen:

Öffentliches Grün
Spielplatz

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

Fläche für Einzelgaragen
Straße/Weg
Pro Bauplatz sind max. 2 WE zulässig
Grundstücksgrenze
Firstrichtung
EST Einzelplätze
Fahrbahnführung
Wasserleitung
Grundstücksgrenzbebauung
Grundstücksgrenzbebauung geplant
Durchfahrtsrecht zum jeweiligen Hinterliegergrundstück
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
Pflanzgebot - Bäume und Sträucher
Nebenanlagen Garagen
G/ST Garagen und Stellplätze
PUMPSTATION



Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 2.400 qm festgesetzt.

1.2 Ausnahmen werden zugelassen soweit bereits kleinere bebaubare Grundstücke vorhanden und zugelassen sind, bzw. durch den Bebauungsplan ausgewiesen werden.
Eine Bebauung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Teilung nach dem Teilungsvorschlag des Bebauungsplans vollzogen ist.
Dies gilt auch für bebaute und bebaubare Grundstücke mit einer Mindestgröße von 2.400 m², wenn der Bebauungsplan eine neue Grundstücksaufteilung vorsieht.

Als Ergänzung gilt die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen in der jeweils gültigen Fassung.

2. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen dürfen auch nicht mit Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen, Überdachungen und Grundstückseinfriedungen, bebaut werden. (§ 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

3.1 Über eine Anlage ist auf jedem Grundstück nur ein Hauptgebäude zulässig, dass dem Wohngebiet des Grundstücks dient und in seiner Lage den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

3.2 Die Grundfläche der Nebenanlage, die als freistehendes Bauwerk zu errichten ist, darf insgesamt höchstens ein Drittel der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen, jedoch darf die Nebenanlage darf 3,00 m – gemessen an der Schnittlinie Dachrand bis zum höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschreiten.

Anbauten an Hauptgebäude werden – unbeschadet ihrer Zulässigkeit oder Genehmigung – der Grund- und Geschoßfläche des Hauptgebäudes zugeschlagen.

4. GRUNDFLÄCHEN FÜR DIE BEPFLANZUNG VORGESCHRIEBEN

4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind als „Grünflächen anzulegen".

4.2 Von den Grundstücksfreiflächen sind max. 25 % mit Flächen und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

4.3 Auf je 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum nach Baumliste gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

4.4 Im Bereich der Sichtdreiecke an den straßenseitigen Grundstücksecken sind Pflanzungen im Höhenmaß, darf eine Anpflanzung nur bis zu 0,80 m zugelassen werden, darf eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschritten wird. Höhere Einzelbäume sind zulässig und sollen einen mindestabstand in Reihenbäumen auf diesen Sichtdreiecken besitzen.

5. BAUWEISE, BAUGRENZEN

5.1 Die Bauweise ist offene Bauweise (o) zugelassen.

5.2 Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone usw., zulässig ist, aber nur oder ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Grenze gegen den Nachbarn eingehalten wird.

6. GRUNDFLÄCHEN DER HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche darf maximal 9,40 m über gewachsenem Gelände liegen. Es ist zulässig, auf den Rückseiten Teilgeschosse auszubauen, die jedoch nicht als Vollgeschosse gelten. Diese Teilgeschosse müssen vollständig in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden sein.

6.2 Der höchste Firstpunkt darf maximal 3,50 m über gewachsenem Gelände – gemessen von der talseitigen Kante des Gebäudes – nicht überschreiten. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf talseitig gemessen 10,00 m nicht überschreiten. Auch bei Hanglagen ist diese Höhe einzuhalten.

6.3 Die Gesamthöhe des Gebäudes darf talseitig gemessen 10,00 m nicht überschreiten. Auch bei Hanglagen ist diese Höhe einzuhalten.

7. WALDABSTAND

Innerhalb der Waldabstandszone darf die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen nur mit Zustimmung der Forstbehörde erteilt werden.

8. WASSERVERSORGUNG

Für die Wasserversorgung dieses Gebietes ist eine Wasserversorgungsanlage vorhanden. Diese ist ausreichend dimensioniert, um auch die Wasserversorgung dieses Gebietes sicherzustellen.

9. Die Bausatzung gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

10. INKRAFTTRETEN DIESER SATZUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten alle bisherigen Festsetzungen, soweit sie den Festsetzungen dieser Satzung widersprechen, außer Kraft.

Die Satzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Fluchtlinien und Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone usw., zulässig ist, aber nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Grenze gegen den Nachbarn eingehalten wird.

Die Firstrichtung ist durch Eintragung festgesetzt.

Die Grundstücksgrenzen sind nach dem Stand der Vermessung vom Monat Oktober 1976 eingetragen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21/77
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE NIEDERNHAUSEN ORTSTEIL ENGENHAHN ‚WILDPARK'

M. 1: 1000

AUFGESTELLT:
INGENIEURBÜRO K.-H. DECKER
NIEDERNHAUSEN-ENGENHAHN, IM OKT. 1976
geändert 2. Okt. 1978

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom Mo. 1967 übereinstimmen.
Bad Schwalbach, den 31. März 1978
Katasteramt
Im Auftrag:

Zur Vervielfältigung freigegeben
Der Regierungspräsident
Verfügung vom
Ungef. Maßstab 1:1000
Fototechnische Montage
Unbeglaubigt

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 DES BUNDESBAUGESETZES DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG IN DER ZEIT VOM 4.12.78 BIS 5.1.79 AUFGESTELLT
VORSTEHER
DEN
GEMEINDEVERTRETUNG
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 2 a DES BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM BIS 19 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDEN VOM
DEN
BÜRGERMEISTER

Genehmigt
mit Vfg. vom 23. Okt. 1979
Az. V/3-461d04/01
Darmstadt, den 23. Okt. 1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN NACH § 11 BBAUG IST GEM. § 12 BBAUG AM 19. DEZ. 1979 ERFOLGT
NIEDERNHAUSEN, DEN 21.12. 1979

DER BEBAUUNGSPLAN IST NACH ABSCHLUSS DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 28.12. 1979 IN KRAFT GETRETEN
NIEDERNHAUSEN, DEN 28.12. 1979

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 2 a ABS. 6 BBAUG DEN BÜRGERN IN DER ZEIT VOM 31.10.78 BIS 30.11.78 ÖFFENTLICH ZUR EINSICHT AUSGELEGEN
DEN 30.11. 1978