

### 1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Bau- lich. Nutzung	Zahl d. Voll- geschosse
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Max. Gebäude- grundfläche	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	

### 2. Art der baulichen Nutzung:

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung:

ZB II	Zahl der Voll- geschosse
ZB 0,15	Grundflächen- zahl
ZB 0,15	Geschoßflächen- zahl

### 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

<b>O</b>	Offene Bauweise
<b>O</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
- - -	Baugrenze
- - -	Überbaubare Grundstücksfläche

Garagen können auch außerhalb dieser gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch mit den notwendigen nachbarlichen Grenzabständen. Ausnahmen sind im Rahmen der gültigen Garagenordnung möglich.

### 5. Verkehrsflächen:

	Gehweg
	Fahrbahn
	Öffentliche Parkierungsflächen
	Befahrbarer Fußweg

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen:

	Trafostation
--	--------------

### 7. Versorgungsleitungen:

	Gasleitung
--	------------

### 8. Grünflächen:

	Öffentliches Grün
	Spielplatz

### 9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

	Fläche für Einstellplätze pro Bauplatz mind. 2 Ausserhalb der Grundstücksein- friedigung.
--	--

<b>EST</b>	Einstellplätze
	Fahrtrichtung
	Waldschützzone
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze geplant
	Sichtdreiecke von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Grün nur bis 60 cm Höhe
	Nutzungsabgrenzung
	Grenze des Wirkungsbereiches
	Pflanzgebot: Bäume mit Hochstamm
	Bestehende Gebäude
5.0	Zone für Garagen und Stellplätze
	PUMPSTATION

## Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

- 1.1 Gemäß § 9 (1) 1c Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 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 Bebauungsplanes vollzogen ist.  
Dies gilt auch für bebaute und bebaubare Grundstücke mit einer Mindestgröße von 2.400 m<sup>2</sup>, wenn der Bebauungsplan eine neue Grundstückaufteilung vorsieht.

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

*gibt es  
nicht mehr*

### 2. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen dürfen auch nicht mit Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen, Überdachungen von Grundstücksteilen usw. bebaut werden (§ 23 (5) Baunutzungsverordnung (BaunVO)).

### 3. NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 BAUNVO

- 3.1 Als Nebenanlage ist auf jedem Grundstück nur ein Bauwerk zulässig, das dem Nutzungszweck des Grundstücks dient und in seiner Eigenart den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.
- 3.2 Die Grundfläche der Nebenanlage, die als freistehendes Bauwerk zu errichten ist, darf insgesamt höchstens ein Zehntel der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhe der Nebenanlage darf 3,00 m - gemessen von Oberkante Erdreich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes - nicht überschreiten.

Anbauten an Hauptgebäude werden - unbeschadet ihrer Nutzung oder Zweckbestimmung - der Grund- und Geschoßfläche des Hauptgebäudes zugeschlagen.

### 4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN / BEPFLANZUNGSAUFLAGEN

- 4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 4.2 Von den Grundstücksfreiflächen sind max. 25 % mit Büschen und Sträuchern aufgelockert in Gruppen zu bepflanzen (§ 9 (1) 15 BBauG).
- 4.3 Auf je 300 qm Grundstücksfläche muß mindestens ein großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden (§ 9 (1) 15 BBauG).
- 4.4 Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen (siehe Eintragungen im Bebauungsplan) darf eine Bepflanzung nur so vorgenommen werden, daß eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschritten wird. Höher wachsende Sträucher und Büsche sind durch Schnittmaßnahmen in ihrem Wachstum auf diese Höhe zu begrenzen.

### 5. AUSNAHMEN GEM. § 23 (3) BAUNVO - BAUGRENZEN

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone usw. - nicht aber an- oder eingebaute Garagen - darf zugelassen werden, wenn die

Bauteile gegen den Hauptbaukörper maximal 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite maximal 1/3 - bei auskragenden Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.

## 6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1d BBAUG)

- 6.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf maximal 0,45 m über gewachsenem Gelände liegen. - Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude. - Die Geländehöhen sind in dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Nivellement und den dazugehörigen Schnittplänen einzutragen.
- 6.2 Die Oberkante Erdgeschoßdecke darf maximal 3,50 m über gewachsenem Gelände - gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude - liegen. (Bei offenem Dachraum gilt die Traufhöhe.)
- 6.3 Die Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Dach darf bei Flach- und Pultdächern 6,50 m (oberste Kante des Bauwerks), bei Sattel- und Walmdächern 8,50 m (Firsthöhe) über gewachsenem Gelände - gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude - nicht überschreiten.

## 7. WALDSCHUTZZONE

Innerhalb der Waldschutzzone darf die Genehmigung zur Bebauung des Grundstückes erst nach Abschluß eines Haftausschließungsvertrages mit dem zuständigen Forstamt erfolgen.

### WICHTIGE HINWEISE:

1. Für den Geltungsbereich dieses ~~Bebauungsplanes besteht eine Bausatzung mit zwingenden Gestaltungsvorschriften, u.a. hinsichtlich der Dachformen, Kniestöcke, Dachgaupen, Dacheinschnitte, Dachfarbe, Einfriedigungen und Außenwerbung. Die Bausatzung gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.~~

*gibt es  
nicht  
mehr*

### 2. ZUM SCHUTZ VOR BODENFUNDEN

Gemäß § 20 (1) des Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 23.9.1974 (GVBl. I Nr. 3174, S. 450) sind u.a. bei Erd- und Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (z.B. geschichtliche Mauerreste, Tonscherben usw.) der Denkmalfachbehörde - Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, 6202 Wiesbaden-Biebrich, Schloß - oder der Gemeinde bzw. dem Kreisausschuß - untere Denkmalschutzbehörde, 6208 Bad Schwalbach 1, Bahnhofstr.12 - anzuzeigen.

Anzeigepflichtig sind gem. § 20 (2) des Denkmalschutzgesetzes der Entdecker, der Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wird.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Zu widerhandlungen gegen die vorgenannten Auflagen sind gem. § 27 (1) Denkmalschutzgesetz Ordnungswidrigkeiten. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 27 (2) Denkmalschutzgesetz mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.