

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn

Bebauungsplan Nr. 17/2011 "Wildpark"

3. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenvordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

Hinweis

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ ist die Überarbeitung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Mindestgrundstücksgröße sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche für die in ihrem Geltungsbereich gelegenen Flächen. Alle sonstigen textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften (vgl. Nachrichtliche Übernahmen) des Bebauungsplanes „Wildpark“ sowie der hierzu ergangenen 1. und 2. Änderung gelten unverändert fort.

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1.1 Reines Wohngebiet
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.4 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
 - 1.2.4.1.1 Einstellplätze (pro Baugrundstück mind. 2 außerhalb der Grundstückseinfriedung)
 - 1.2.4.3 Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten, Grün nur bis 60 cm Höhe
 - 1.2.4.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB
- Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl: GRZ = 0,15
Geschossflächenzahl: GFZ = 0,15
Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Z = 1
Maximale Gebäudegrundfläche: 300 qm
zulässige Hausformen: Nur Einzelhäuser
Bauweise: offen
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2
- 2.2 Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.400 qm.
- 2.3 Zahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
- Je vollendete 2.400 qm Grundstücksfläche sind bis zu 2 Wohnungen zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

A Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

- 3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen auch nicht mit Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen, Überdachungen von Grundstücksanteilen usw. bebaut werden.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO
- 3.2.1 Als Nebenanlage ist auf jedem Grundstück nur ein Bauwerk zulässig, das dem Nutzungszweck des Grundstückes dient und in seiner Eigenart den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.
- 3.2.2 Die Grundfläche der Nebenanlage, die als freistehendes Bauwerk zu errichten ist, darf insgesamt höchstens 10 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhe der Nebenanlage darf 3,00 m – gemessen von der Oberkante Erdreich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes – nicht überschreiten.
- 3.2.3 Anbauten an Hauptgebäuden werden – unbeschadet ihrer Nutzung oder Zweckbestimmung – der Grund- und Geschossflächen des Hauptgebäudes zugeschlagen.
- 3.3 Grundstücksfreiflächen/Bepflanzungsauflagen
- 3.3.1 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 3.3.2 Von den Grundstücksfreiflächen sind max. 25 % mit Büschen und Sträuchern aufgelockert in Gruppen zu pflanzen.
- 3.3.3 Auf je 300 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.
- 3.3.4 Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen (siehe Eintragung im Bebauungsplan) darf eine Bepflanzung nur so vorgenommen werden, dass eine Höhe von max. 0,6 m nicht überschritten wird. Höher wachsende Sträucher und Büsche sind durch Schnittmaßnahmen in ihrem Wachstum auf diese Höhe zu begrenzen.
- 3.4 Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 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 1,5 m vorspringen oder ausragen und ihre Breite maximal 1/3 – bei ausragenden Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt.
- 3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.5.1 Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,45 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeschnittes am Gebäude. Die Geländegehöhen sind dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Nivellement und den dazugehörigen Schnittplänen einzutragen.
- 3.5.2 Die Oberkante Erdgeschossdecke darf maximal 3,5 m über dem gewachsenen Gelände – gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude – liegen. (Bei offenem Dachraum gilt die Traufhöhe.)
- 3.5.3 Die Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Dach darf bei Flach- und Pultdächern 6,5 m (oberste Kante des Bauwerks), bei Sattel- und Walmdächern 8,5 m (Firsthöhe) über gewachsenem Gelände – gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude – nicht überschreiten.

B Sonstiges

- 3.6 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
- Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	07.12.2011
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	09.12.2011
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt am	05.09.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	19.09.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	01.10.2012
bis einschließlich	02.11.2012
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit dem Schreiben vom	18.09.2012
Frist zur Abgabe der Stellungnahme	02.11.2012
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	13.12.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niedernhausen, den 02.01.2013

Döring
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

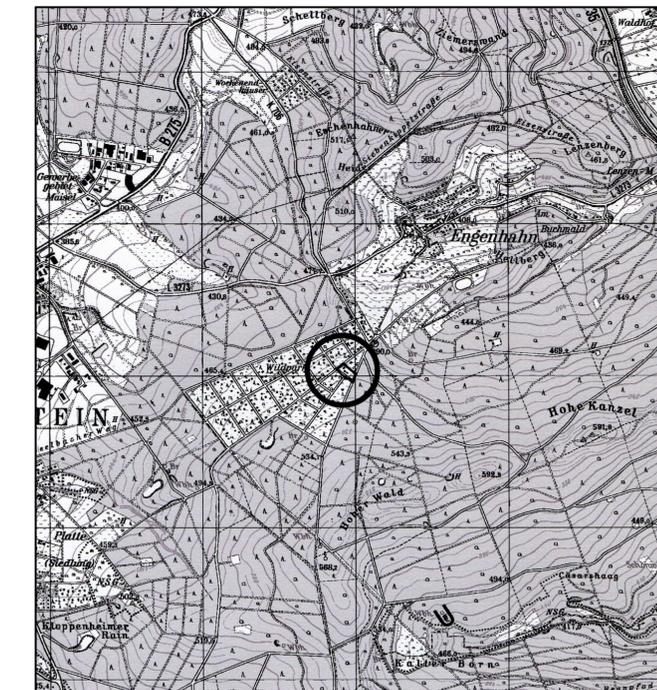
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

08.01.2013

Niedernhausen, den 08.01.2013

Döring
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 29.05.2012

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn
Bebauungsplan Nr. 17/2011 "Wildpark"
3. Änderung
Satzung

Bearbeitet: Späth
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000