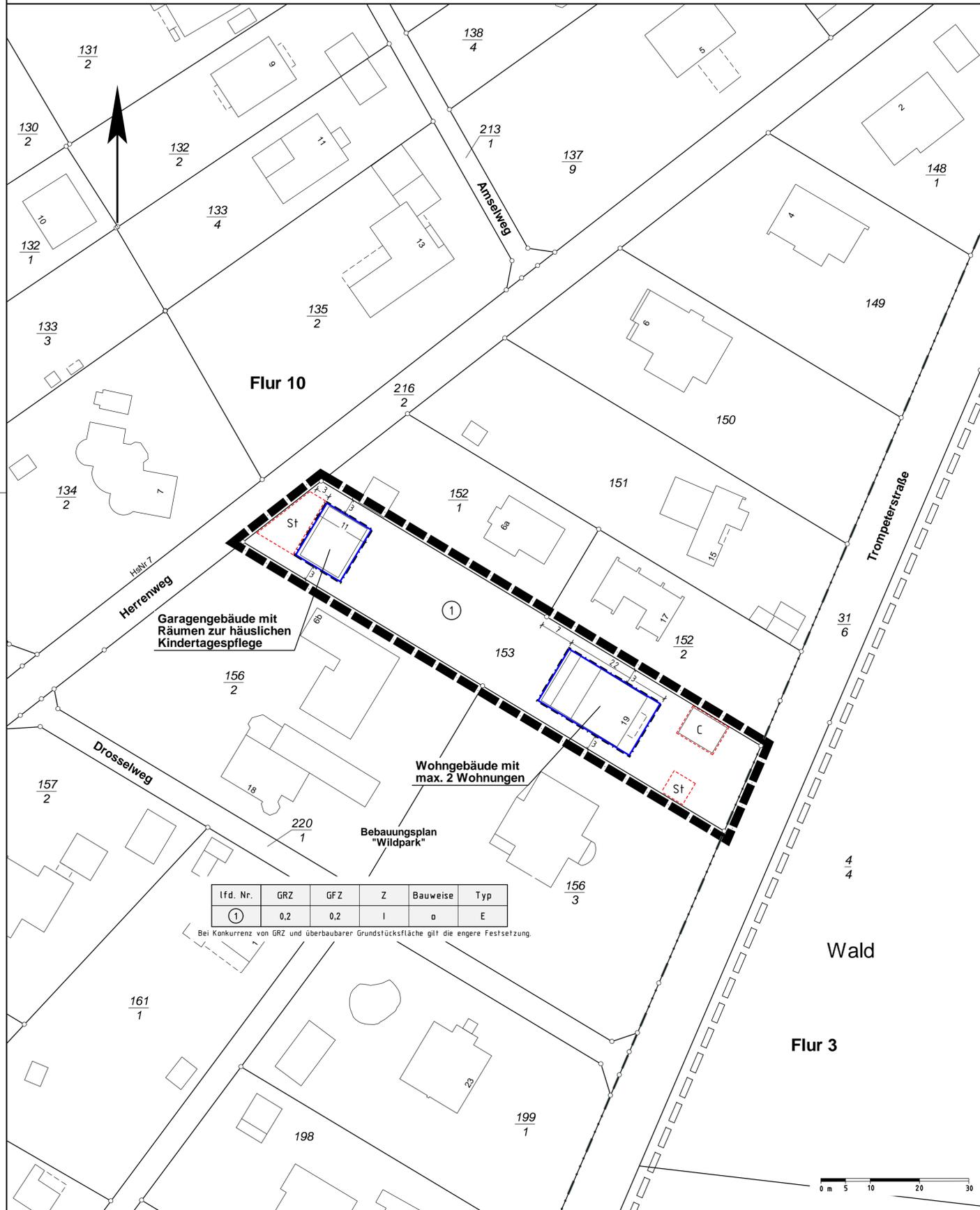


Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/2014

"Wildpark" 4. Änderung



lfd. Nr.	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typ
①	0,2	0,2	I	o	E

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 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).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Flur 10**
Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.1.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.1.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.2.1 o offene Bauweise
- 1.2.2.2 E nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.2.3 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 St Stellplätze
- 1.2.4.1.2 C Carport
- 1.2.4.2 Grenze räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB:
Zulässig sind ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen sowie ein Garagengebäude mit Räumen zur häuslichen Kindertagespflege.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO:
- 2.2.1 Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,45 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeschnittes am Gebäude. Die Geländehöhen sind dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Nivellement und den dazugehörigen Schnittplänen einzutragen.
- 2.2.2 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.)
- 2.2.3 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.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ = 0,3 überschritten werden.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2.035 m².
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO:
- 2.5.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5.2 Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.5.3 Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen, Überdachungen von Grundstücksteilen usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 2.5.4 Als Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ist auf jedem Grundstück nur ein Bauwerk zulässig, das dem Nutzungszweck des Grundstückes dient und in seiner Eigenart den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.
- 2.5.5 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.
- 2.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.6.1 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 2.6.2 Von den Grundstücksfreiflächen sind max. 25 % mit Büschen und Sträuchern aufgelockert in Gruppen zu pflanzen.
- 2.6.3 Auf je 300 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.

3 Hinweise

- 3.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Abloesatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Gemäß § 20 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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.
- 3.3 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.4 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkert, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 11.02.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.01.2016 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.01.2016 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 08.02.2016 bis 09.03.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 19.01.2016 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2016 bis 09.03.2016 einschließlich festgelegt.
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.2016 als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung:
Der Bebauungsplan wurde am 18.10.2016 ausgefertigt.

Bestätigung der Vermerke 1-5.

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.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 20.10.2016

Joachim Reimann
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

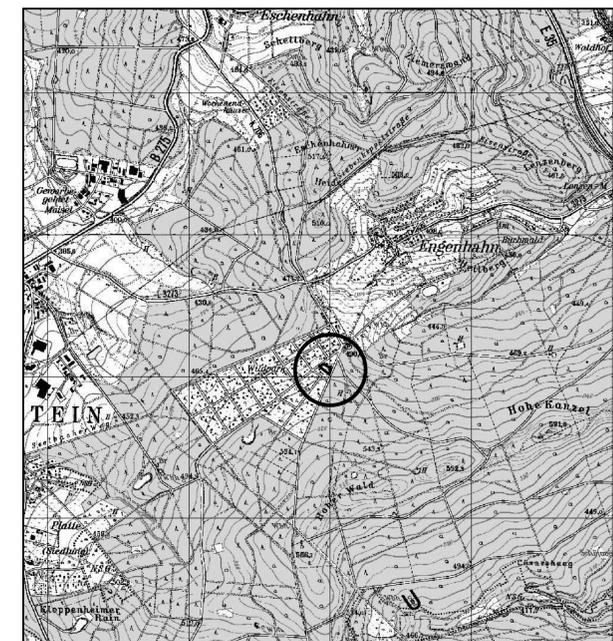
Der Bebauungsplan wurde am 27.10.2016 ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am 28.10.2016 in Kraft getreten.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 31.10.2016

Joachim Reimann
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 03.09.2015
13.10.2015
28.09.2016

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20/2014
"Wildpark" 4. Änderung
Satzung

Bearbeitet: Späth
CAD: Roefing
Maßstab: 1 : 500