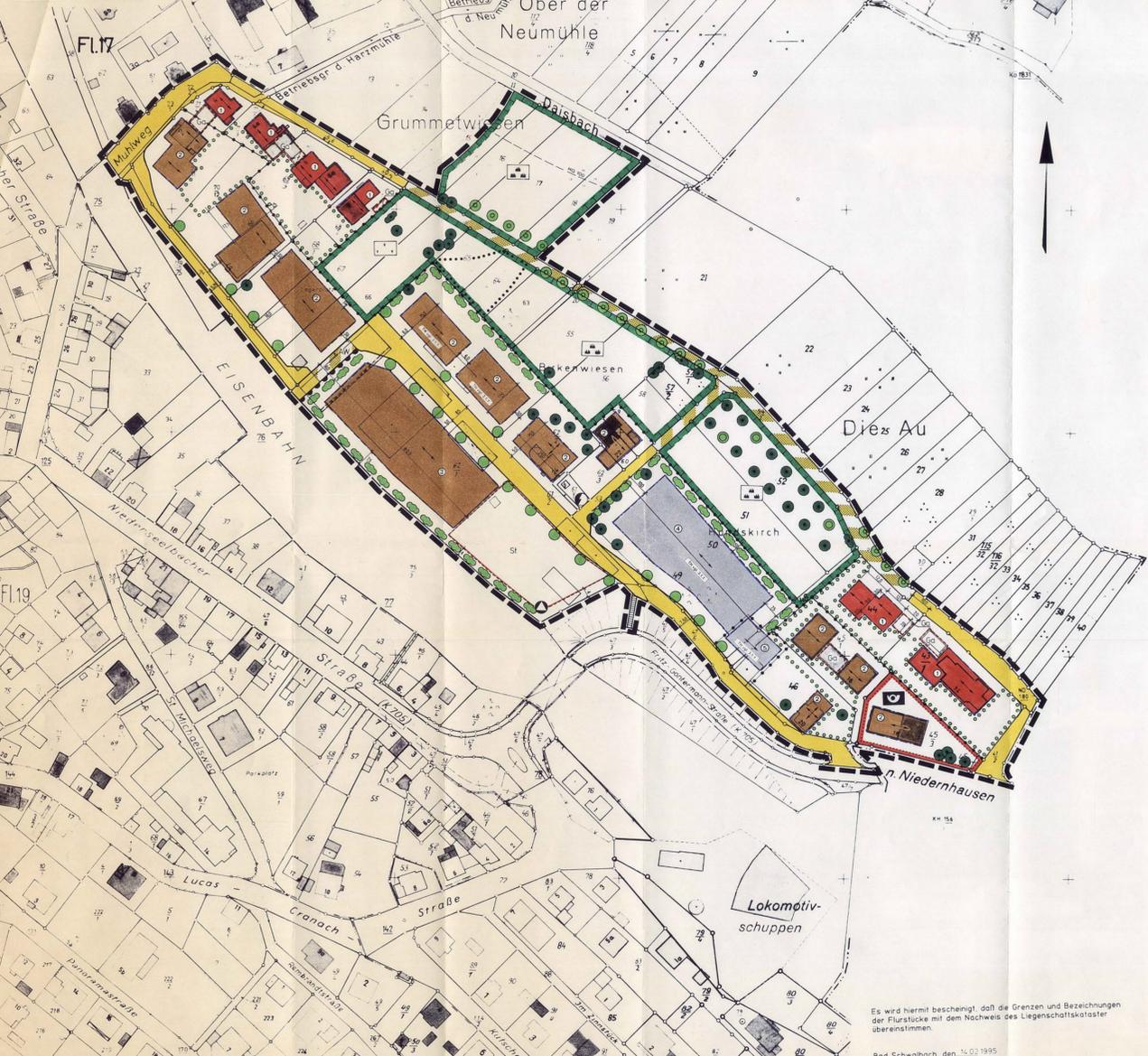


Gemeinde Niederrhausen, Ortsteil Königshofen

Bebauungsplan Nr. 38/93

>Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg/1.Änderung „Auta!“<

Plankarte 1



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,3	0,6	II	o
2	MI	0,4	0,8	II	o
3	MI	0,6	0,6	I	a
4	GE	0,6	0,6	II	a
5	GE	0,6	0,6	II	J.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3484)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1989 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.3.1993 (BGBl. I S. 1458)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 778)

Zeichenerklärung

- 1.1.1 Flurgenosse
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen Teilungsbereich 1

- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 MI Mischgebiet
- 1.2.1.3 GE Gewerbegebiet

- 1.2.1.5 GE Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschosflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Offene Bauweise
- 1.2.3.2 Abweichende Bauweise

- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.4 Finrstichung
- 1.2.3.5 überbaubereich/überbaubare Grundstücksflächen (nur Farbkarte)

- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.4.1 Post (innerhalb des Mischgebietes)
- 1.2.5 Verkehrsflächen
- 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie

- 1.2.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.5.3.1 Anliegerweg
- 1.2.5.3.2 Rad-/Gehweg
- 1.2.5.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen

- 1.2.5.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- 1.2.6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.2.6.2 Zweckbestimmung Abfall (Containerstandort für Bringsystem)

- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Widmung
- 1.2.7.1.1 Extensivgrünland
- 1.2.7.1.2 Struvsiege
- 1.2.7.2 Anpflanzung von Stieleichen
- 1.2.7.3 Anpflanzung von Eschen
- 1.2.7.4 Anpflanzung fachgerecht zu pflegender, bewährter Hochstammobstbäume
- 1.2.7.5 Anpflanzung von Laubsträuchern
- 1.2.7.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- 1.2.7.7 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.7.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1.2.8.1.1 Garagen
- 1.2.8.1.2 PKW-Stellplätze
- 1.2.8.2 Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Bad Schwabach, den 14.02.1995

Der Landrat des Rheinlagers-Kreises
Katasteramt
Im Auftr. 


Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)20 BauGB: Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Anliegerweg, Garagenstellplatz, Hofflächen i.S. von Nebenanlagen und Terrassen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
Abweichend ist bei Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Rad-/Gehweg bis auf eine Breite von 2,0 m Verbundpflaster zulässig.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
2.2.1 Mischgebiet MI: Bahnsidige Fensteranlagen und schalldämmte Lüftungselemente in Wohnräumen innerhalb des MI, haben ein bewertetes Luftschalldämmmaß von $R_{w} \geq 32$ dB aufzuweisen.
Bei der Ausweisung von Aufenthaltsräumen auf den Flurstücken 70/11 und 70/12 ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen für Wohngebäude ein Schallschutznachweis vorzulegen.

2.2.2 Gewerbegebiete GE und GE: Der max. zulässige Schalleistungspegel für die Tageszeit (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) beträgt $L_{w} = 60$ dB(A) und für die Nachtzeit (22⁰⁰ - 6⁰⁰) $L_{w} = 50$ dB(A) (qm).
Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
2.3.1 Dachflächen mit einer Neigung von kleinergleich 20° sind - soweit ohne statischen Mehraufwand möglich - dauerhaft zu begrünen.
2.3.2 Pro 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbau gemäß Artenliste 1 (STU 14-16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m große, als Schnittkante (Sukzession oder Einsatz Wildblumenmischung) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.3.3 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Plankarte:
2.3.3.1 Entlang der nördlichen Grenze von Flurstück 51 ist eine 5 m breite, geschlossene Laubsträucherzone unter Verwendung der folgenden Arten anzulegen:
Sträucher
Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus laevigata - Zweifloriger Weißdorn
Rosa canina - Hundrose
Corylus avellana - Hasel

Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu jeweils 6 bis 8 Exemplaren. Mindestanzahl: 1 Strauch/qm. Mindestanteil der Dornensträucher: 80 %.

Bäume 2. Ordnung
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Salix caprea - Salweide
Prunus avium - Vogelkirsche

2.3.3.2 Sonstige: Pro Symbol sind mind. 10 Einzelpflanzen vorzusehen, wobei die einzelnen Arten Gruppen zu je 6 bis 8 Exemplaren anzupflanzen sind. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 2. Blühende Ziersträucher und Beerensträucher können bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 und 25 BauGB:
2.4.1 Flurstück 51 ist durch Heumaisaaten in Grünland umzuwandeln. Pflege analog 2.4.2
2.4.2 Die als Extensivgrünland ausgewiesenen Flächen sind zweimal jährlich (Mitte Juni und 10-12 Wochen später) zu mähen. Düngung ist unzulässig. Das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren.

2.4.3 Die als Streuwiese ausgewiesenen Flächen sind einmal jährlich (Mitte Juli) zu mähen. Düngung ist unzulässig. Das Schnittgut ist in getrocknetem Zustand abzufahren.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien
3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO:
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet

3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zutastend sind Satteldächer sowie als Modifikation der Ausführung als höhenmäßig gegeneinander verschobene Putze, mit einer Neigung von mind. 22° bei gewerblich genutzten Gebäuden und 40° bis 45° bei Gebäuden mit Wohnungen sowie Garagen.
Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Unterschreitungen zulässig, soweit die Dächer dauerhaft begrünt werden.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Eintrag 7/1 vgl. 2.1 f gilt als Gestaltungsrichtlinie ferner, daß die Sockelhöhe, d.h. der Wandbereich über Gelände bis taafelrig Oberkante Kellergeschosfußboden und bis straßenseitig Erdgeschosfußboden 0,30 m nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe, definiert als Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachstuhl, darf taafelrig 6,10 m über A und straßenseitig 3,60 m über A nicht überschreiten (Der Bezugspunkt A wird im Entwurf in m über NN angegeben.)

3.1.2 Dachdeckung: Als Dachdeckung dürfen nur rote Tonziegel oder rote Dachsteine verwendet werden.
Für Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen gilt weiterhin:
3.1.3 Die max. zulässige Gebäudebreite beträgt 14,0 m, die max. zulässige Giebelbreite beträgt 11,5 m.

3.1.4 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempl bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschos sind Drempl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.1.5 Gauen: Gauen müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauen darf 2/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gauen muß der Hauptdachneigung entsprechen.

3.1.6 Dachneigung: Dachneigung darf nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig; die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
3.1.7 Aufenthaltsräume im Kellergeschos sind nur soweit zulässig, wie ihre Belichtung i.S. des § 45(1) HBO ohne Abgrabung nachgewiesen werden kann.

3.1.8 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen; außerhalb von Nutzgärten ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig, soweit sie nicht gleichzeitig als Stützmauer fungieren.

3.1.9 PKW-Stellplätze
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.
Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen
Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet je 10 m fläch. Wandfläche (Sukzession oder Einsatz Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.1.11 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Hochstammobstbaum 35 cm, ein großkroniger Laubbau 100 cm, ein Strauch 1/3 m (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig. Die bereits oben festgesetzten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)2 HBO:
3.2.1 Bei der Neueinrichtung und wesentlichen Änderung heizungstechnischer sowie der Versorgung mit Brauchwasser dienender Anlagen und Einrichtungen dürfen flüssige Brennstoffe nicht eingesetzt werden. Feste Brennstoffe dürfen nur bei Anlagen und Einrichtungen mit einer Nennwärmeleistung von kleiner 4 kW verwendet werden. Ausgenommen sind Anlagen in Gebäuden mit einem Jahres-Heizwärmebedarf von weniger als 22 kWh je Quadratmeter beheizbarer Gebäudenfläche oder 7 kWh je Kubikmeter beheizbarem Gebäudevolumen (Niedrigst-Energiehäuser). Fest installierte Heizgeräte (Raumheizungen) dürfen nicht mit elektrischem Strom betrieben werden, sofern dieser nicht über eine hausinterne Photovoltaikanlage erzeugt wird; ausgenommen sind Infrarotstrahlheizungen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO:
3.3.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zur Oberflächenabwasserung der Freiflächen zu nutzen

Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume)			
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Eicheliche
Castanea sativa	- Kastanie	Tilia cordata	- Winterlinde
Fagus sylvatica	- Buche		
Prunus avium	- Vogelkirsche		

Artenliste 2 (Sträucher):
Prunus sanguinea - Roter Hartweilg
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweifloriger Weißdorn
sowie an blühenden Ziersträuchern
Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera vulgare - Goldregen
Nigella arvensis - Mispel
Philadelphus coronatus - Falscher Jasmin
Syringa - Flieder

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
Clematis flammula - Trompetenblume
Lonicera periclymenum - Weiß-Geißblatt
Clematis integriflora - Wieser Weis
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Hedera helix - Efeu
Polygonum aubertii - Kletterkolanter
Humulus lupulus - Wilder Hopfen
Wisteria sinensis - Blauergen, Glyzine

Zuordnungen nach § 8a(1) Satz 4 BNatSchG

4 Den Straßentrassenflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Ausgleich die Flurstücke 15 (Iv. bis 18) und die Flächen Plankarte 2 (mit Ausnahme der Anpflanzungen) mit den jeweils durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

4.2 Den Gewerbegebiete GE und GE werden als Ausgleich die Flurstücke 51 und 52 mit den hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

4.3 Den als Mischgebiet ausgewiesenen Teilen von Flurstück 62/1 werden als Ausgleich die oben auf den Flächen Plankarte 2 durchzuführenden Anpflanzungen zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Die vorstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrichtlinien werden durch die Maßgaben der Bauausführung der Gemeinde Niederrhausen, in der zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragstellung gültigen Fassung, ergänzt.

5.2 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederrhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Planzeichen Teilungsbereich 2

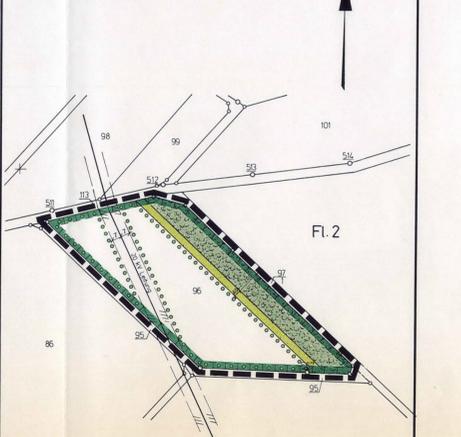
6.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eigenständige Widmung
6.1.1.1 Zweischürigen Extensivgrünland (Iv. Überstellung mit Laubgehölzen): 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd 10-12 Wochen später, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig.

Vorbereitung: Der vormalige Ackerschlag ist zunächst 5 Jahre 3 x jährlich ab Mitte Mai zu mähen, das Schnittgut ist (in getrocknetem Zustand) abzufahren, Düngung ist unzulässig.
Bauliche Anlagen sind unzulässig.
Krautraum (abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre im September)
Vorbereitung: analog 6.1.1.1

6.1.2 Anpflanzung geschlossener Laubgehölzhecken aus
Acer campestre - Feldahorn
Corylus avellana - Hasel
Crataegus laevigata - Zweifloriger Weißdorn
Prunus spinosa - Schwarzerdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Mindestanzahl 1 Strauch/Baum/qm, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren, Anteil der Dornensträucher mind. 70 % der Einzelpflanzen.

6.1.3 Anpflanzung fachgerecht zu pflegender, bewährter Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Südkirsche)
6.2 Sonstige Planzeichen
6.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Plankarte 2



M = 1:2000

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevorstellung am 3.11.1993 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.12.1993 in der „Idsteiner Zeitung“ und dem „Wiesbadener Kurier“.

Niederrhausen, den 12. Nov. 1996
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 20.11.1995 in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 5.4.1995 vorgestellt.

Niederrhausen, den 12. Nov. 1996
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 22.4.1996 bis 23.5.1996 einwöchig zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.4.1996 in der „Idsteiner Zeitung“ und dem „Wiesbadener Kurier“.

Niederrhausen, den 12. Nov. 1996
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 23.10.1996 als Satzung beschlossen.

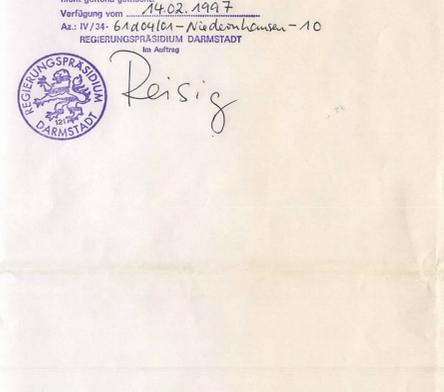
Niederrhausen, den 12. Nov. 1996
5. Anzeigevermerk
Siehe unten

Niederrhausen, den 12. Nov. 1996
6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Niederrhausen, den 2.8. Feb. 1997

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorlegung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 14.02.1997
Az: IV/34-6A/04/DA-Niederrhausen-10
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag


Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Gemeinde Niederrhausen, Ortsteil Königshofen
Bebauungsplan Nr. 38/93
->Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung „Auta!“<
Datum: 24.1.1995
26.3.1996
18.10.1996
bearbeitet: Fischer
gezeichnet: Beil
geprüft:
PGS - Breiter Weg 114 - 35440 Linden - Tel. 06403 9503-0 Fax 9503-30 Maßstab 1:1.000