

Bebauungsplan "Am Wasserturm"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)...

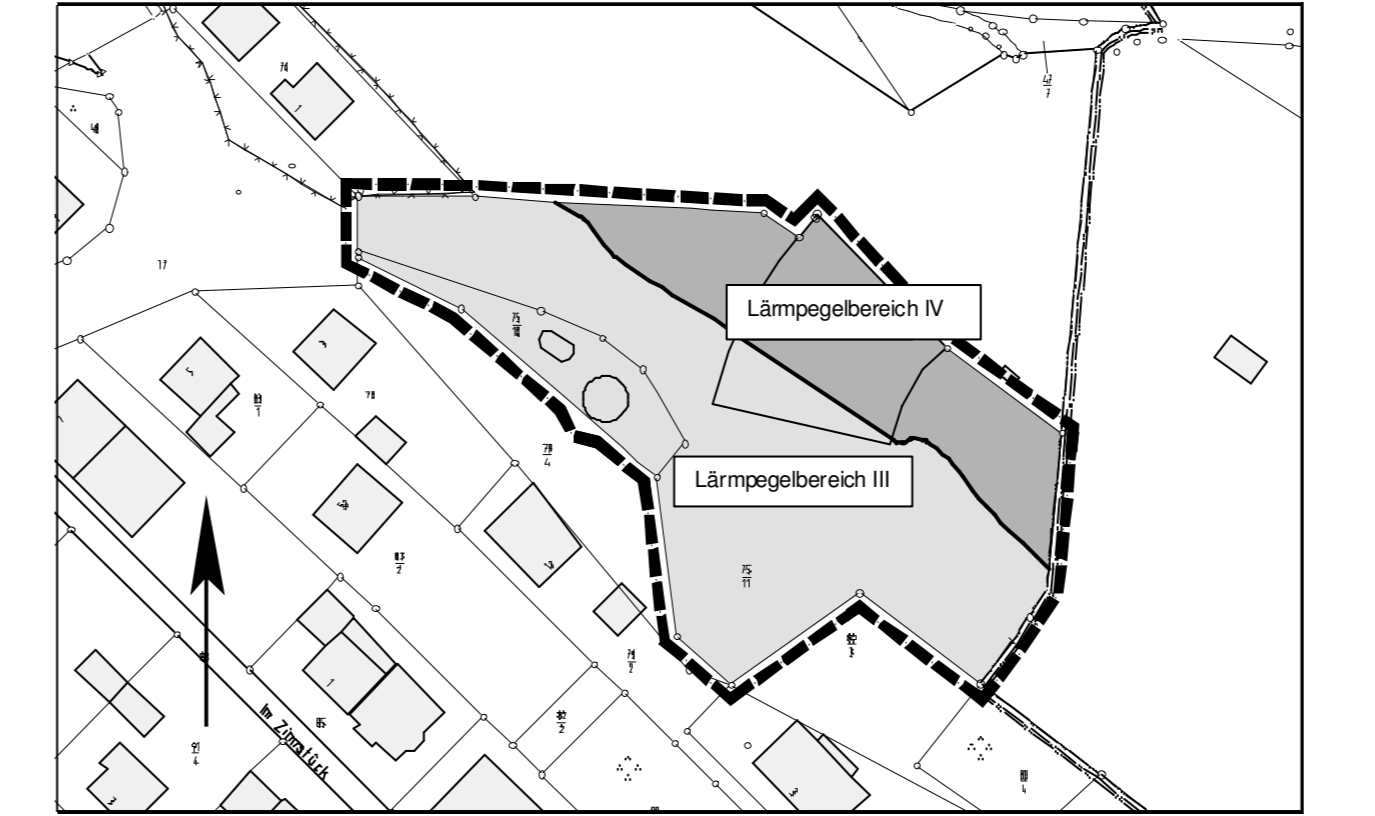
1 Zeichenerklärung

- Legend for symbols and colors used in the plan, including plot boundaries, property numbers, and various planning zones.

2 Textliche Festsetzungen

- Textual regulations regarding noise protection, building standards, and other site-specific rules.

2.4.2 Das Luftschalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. innerhalb des Lärmpegelbereiches III muss mind. 35 dB betragen...



2.5 Gem. § 9(1)25 BauGB: Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämmen, STU 14-16 cm):

- List of tree species for planting: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Acer carpinifolia, etc.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Regulations regarding fence types (Artenerliste 1 and 2), building structures, and landscaping measures.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin: Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdenden Hölzer (z.B. Pappele)...

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen: Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festbeschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden...

Zugang zu Brücken und Durchlässen: Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Oberflächen- und sonstige Abwässer: Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnselbengraben): Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie: Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungfuß und -schutten, Mast- und Signalfundamente, etc.)...

Kinderspielplatz, Parkanlage, Vereinsanlagen etc.: Im Bereich von Kinderspielplätzen, Parkanlagen, Vereinsanlagen etc. muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen...

Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen: Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.

Einfriedigung: Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufriedigen...

Öffnungen zur Gleisseite hin: Fensteröffnungen zur Gleisseite hin werden der mittelbaren Angrenzung an die betriebsnotwendigen Bahnanlagen (Oberleitungsmast Speiseleitung usw.) nicht gestattet.

Hammerrecht (Renovierung des Gebäudes zur Gleisseite hin): Ist eine Renovierung des Gebäudes im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Gebäudeeigentümer bei uns rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen.

Hinweis Gemeinde Niedernhausen: Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird seitens der Gemeinde Niedernhausen darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb...

Hinweis Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: Der durch Eigentumsverhältnisse und den Verzicht auf die Durchführung einer Bauumdübelung begründete Verzicht auf die Ausweisung von Straßenerkennungsfeldern...

Hinweis Kreiswasserwirtschaft: Der Einmündungsbereich der Lucas-Cranach-Straße ist derart auszuführen, dass ein gesicherter Lkw-Verkehr gewährleistet ist.

Hinweis Süwag Energie AG: Bei Bauplanzungen im Bereich der Leitungsinfrastruktur gilt das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt: Betreffend den Vollzug des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen...

Im Altlastenverfahren zum Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks Niedernhausen, für das mit Bescheid vom 11.10.1996 (...) das Grundstück Flur 18, Flurstück-Nr. 75/3 zur Altlast erklärt wurde...

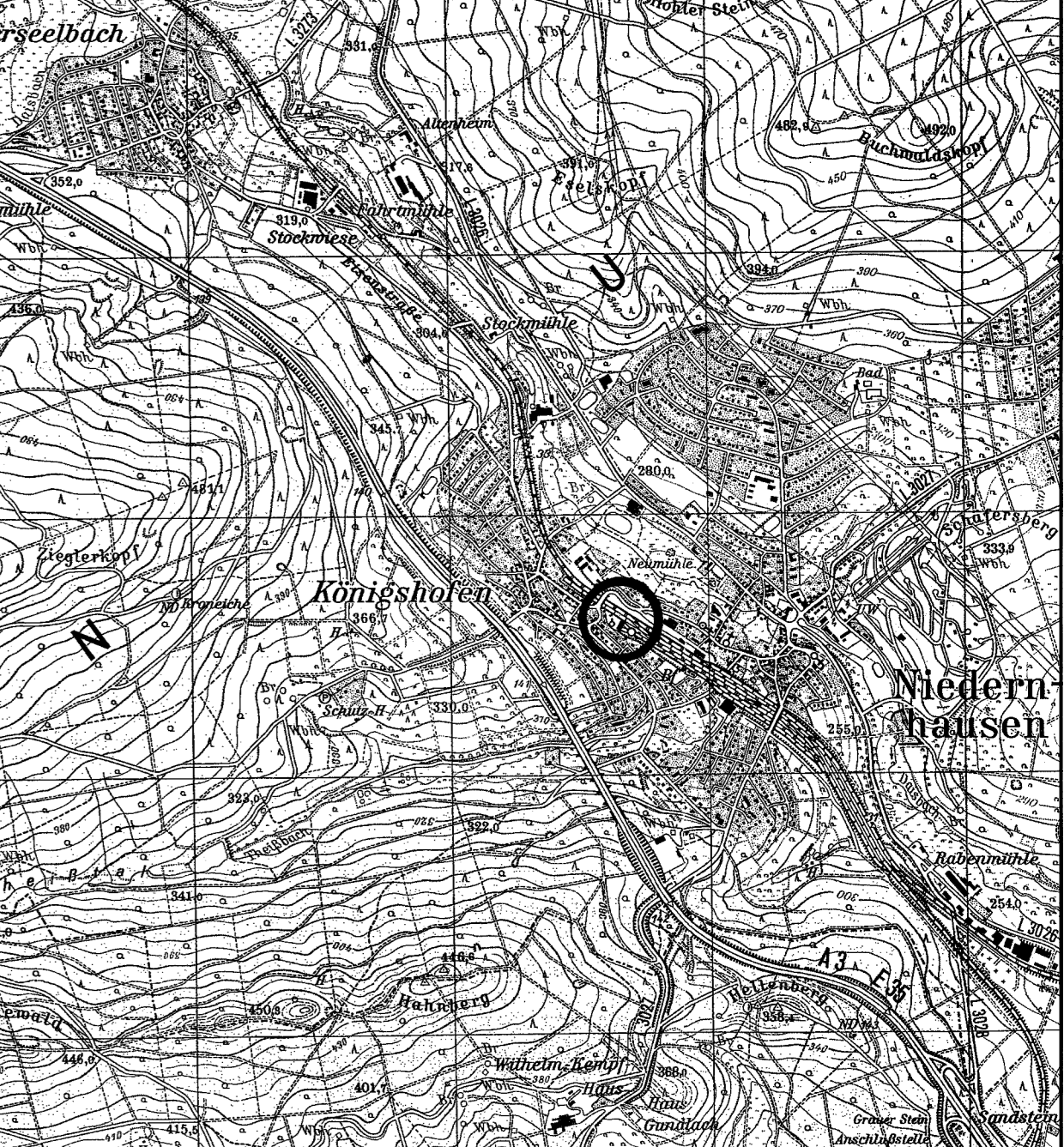
Voraussetzung für die Aufhebung der Altlast für das Grundstück war eine Eintragung in das Baulastverzeichnis für den Bereich der Lokhalle, die regelt, dass keine Entfernung der Oberflächenversiegelung ohne behördliche Zustimmung erfolgen darf...

Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische und paläontologische Denkmalpflege: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalbehörde anzuzeigen.

Vermerke

- Notes and dates of official actions, including council decisions and public consultations.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planning office contact information: Planungsbüro Holger Fischer, Komrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden. Includes staff names, dates, and scale.