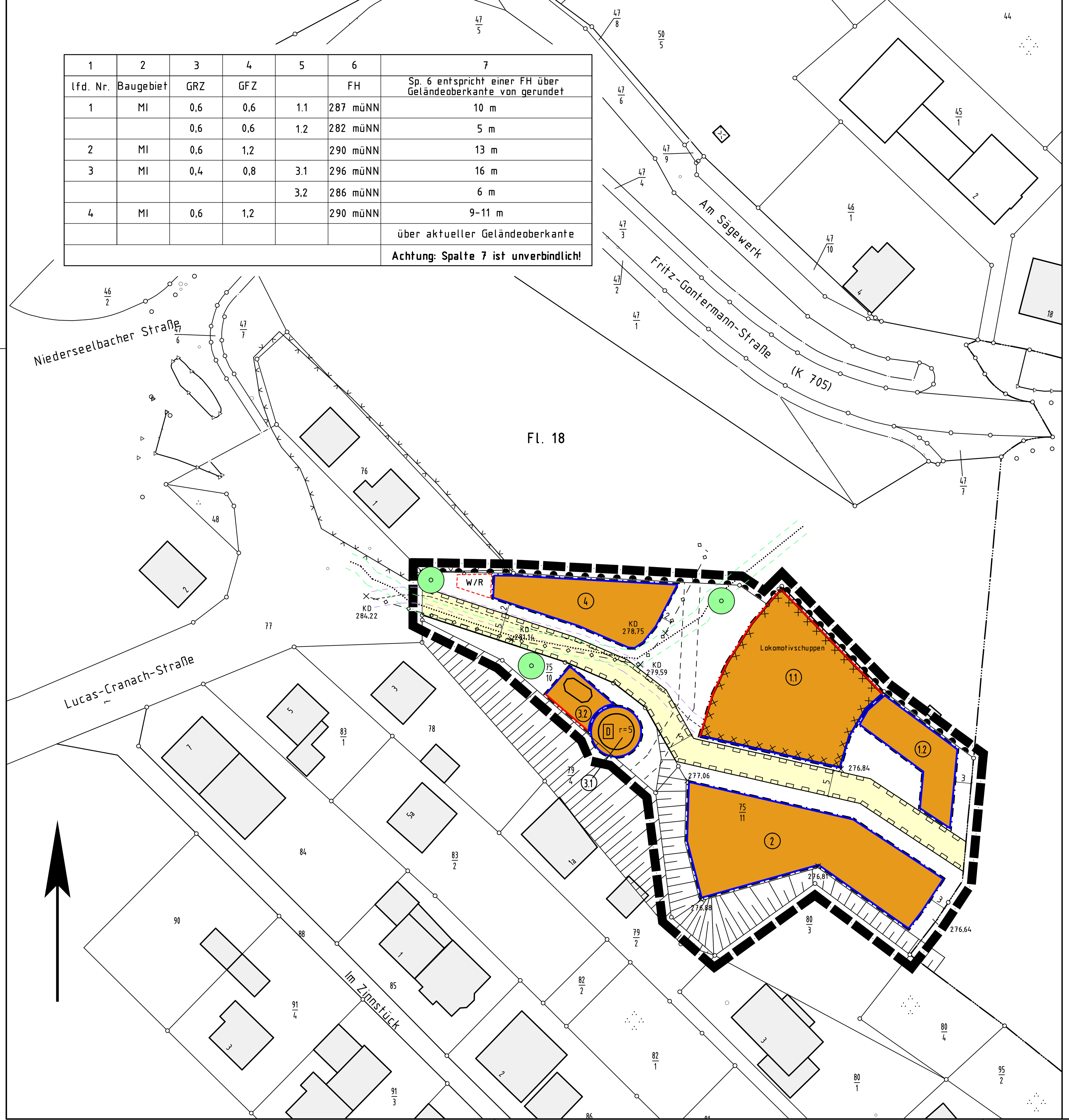
Gemeinde Niedernhausen,

Ortsteil Königshofen

Bebauungsplan "Am Wasserturm"



1	2	3	4	5	6	7
lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ		FH	Sp. 6 entspricht einer FH über Geländeoberkante von gerundet
1	MI	0,6	0,6	1.1	287 müNN	10 m
		0,6	0,6	1.2	282 müNN	5 m
2	MI	0,6	1,2		290 müNN	13 m
3	MI	0,4	0,8	3.1	296 müNN	16 m
				3,2	286 müNN	6 m
4	MI	0,6	1,2		290 müNN	9-11 m
						über aktueller Geländeoberkante
						Achtung: Spalte 7 ist unverbindlich!

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 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S. 274),

1 Zeichenerklärung

Nr.	Zeichen	Erklärung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl.18	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	75/7	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	MI	Mischgebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschoßflächenzahl
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	FH	Höhe baulicher Anlagen in m über Normalnull (NN); hier max. zulässige Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baulinie
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.5.1		Mischwasserkanal
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.4
1.2.7		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
1.2.7.1	D	nachrichtlich: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.8.1.1	W/R	Wertstoff- und Restmüllbehälter
1.2.8.2		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Bahn AG sowie der überbaubaren Grundstücksflächen lfd Nr. 1 - 4 zu belastende Fläche
1.2.8.3		Mit Leitungsrechten zugunsten von Flurstück Fl. 18 Nr. 79/2 und 79/4 zu belastende Fläche (Hausanschluß, Kanal, Abwasser)
1.2.8.4		Mit Leitungsrechten zugunsten der deutschen Telekom zu belastende Fläche
1.2.8.5		Mit Leitungsrechten zugunsten der Mainova AG zu belastende Fläche
1.2.8.6		Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; vgl. 6.7
1.2.8.7		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(5)/(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 sind dem Wohnen dienende Räume und Gebäude nicht zulässig.

2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen, alternativ ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

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

Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche		

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO zu Einfriedungen:

3.1.1 Es sind ausschließlich Drahtgeflechtzäune zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Aeculus hippocastanum	- Kastanie	Fagus sylvatica	- Buche
Juglans regia	- Walnuß	Quercus robur	- Stieleiche
Malus sylvestris	- Wildapfel	Quercus petraea	- Traubeneiche
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica L	- Speierling		

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna/ laevigata	- Weißdorn		

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzinie
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

4 Teilungssatzung

4.1 Gem. § 19 Abs. 1 BauGB: Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Niedernhausen.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der jeweils aktuellen Fassung ergänzt.

6 Hinweise

6.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen (zitiert aus einer Stellungnahme der Deutschen Bahn AG):

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.
Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.
Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin
Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muß hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen
Vor Brücken und Durchlässen muß ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

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 (Bahnseitengraben)
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, Böschungsfuß und –schultern, Mast- und Signalfundamenten, etc), sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.

Kinderspielplatz, Parkanlage, Vereinsanlagen etc.
Im Bereich von Kinderspielplätzen, Parkanlagen, Vereinsanlagen etc. muß die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muß in jedem Falle vermieden werden, daß Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedung in diesem Bereich mit daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen
Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Einfriedung
Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinen Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger

6.2 **Leitungsinfrastruktur:** Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen.

6.3 **Hinweis Kreisausschuss Rheingau-Taunus-Kreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**
Der durch Eigentumsverhältnisse und den Verzicht auf die Durchführung einer Baulandumlegung begründete Verzicht auf die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen bedeutet u.a., dass Wertstoff- und Restmüllbehälter zur Abholung an die Lucas-Cranach-Straße vorgebracht werden müssen.

6.4 **Hinweis Gemeinde Niedernhausen, Ordnungsbehörde:**
Der Einmündungsbereich der Lucas-Cranach-Straße ist derart auszuführen, dass ein gesicherter Lkw-Verkehr gewährleistet ist. Es wird weiterhin empfohlen, das Gefälle des Grundstückes im Einmündungsbereich der Lucas-Cranach-Straße so zu reduzieren, dass ein ungehinderter Pkw-Verkehr vom und auf das Grundstück gewährleistet ist.

6.5 **Hinweis Süwag Energie AG:**
Bei Baumpflanzungen in Bereich der Leitungsinfrastruktur gilt das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

6.6 **Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt:**
Aufgrund der gutachtlichen Stellungnahme P 02021 der GSA-Limburg GmbH vom 20.03.2002 sind an den Gebäuden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der Menschen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragungen erforderlich (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. 1 der DIN 4109).

Dem kann durch folgenden Maßnahmen entsprochen werden:

- Für Aufenthaltsräume in Gebäuden ist der passive Schallschutz nachzuweisen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Außenbauteilen sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (insbesondere Tabelle 8, 9, 10) i.V.m. Anlage 8 des Gutachtens B 02021 (maßgebliche Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden) und dem Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" zu bestimmen.
- Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich zu den Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in den Fassaden auszustatten (Sicherstellung der ausreichenden Luftwechselzahl bei geschlossenen Fenstern). Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind in ihrer Dämmwirkung auf die Schallschutzfenster abzustimmen.

6.7 **Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt:**
Betreffend den Vollzug des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) und des Hessischen Altlastengesetzes teilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtl. Staatliches Umweltamt Wiesbaden, mit Schreiben vom 20.06.2001, Az. IV/Wi-43.1-439011030001040, mit:

> Im Altlastenverfahren zum Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks Niedernhausen, für das mit Bescheid vom 11.10.1996 (...) das Grundstück Flur 18, Flurstücks-Nr. 75/3 zur Altlast erklärt wurde, ergeht folgende Entscheidung: Die Altlastenfeststellung für das Grundstück Blatt 1345, lfd. Nr. 1 = Gemarkung Königshofen, Flur 18, Flurstücks-Nr. 75/7 wird aufgehoben.

Voraussetzung für die Aufhebung der Altlast für das Grundstück war eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis für den Bereich der Lokhalle, die regelt, dass keine Entfernung der Oberflächenversiegelung ohne behördliche Zustimmung erfolgen darf, da unterhalb der Lokhalle Kontaminationen vorliegen, die mit der vorhandenen Oberflächenversiegelung gesichert sind. Damit ist im Bereich der Lokhalle eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - erforderlich.

6.8 **Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische und paläontologische Denkmalpflege:**

Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu (§ 20 Abs. 1 HDSchG).

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 20.04.2000 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.04.2000 in der Idsteiner Zeitung und dem Wiesbadener Kurier.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 25.02.2003 — Döring, Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.09.2001 bis 12.10.2001 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ---- vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 25.02.2003 — Döring, Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 04.11.2002 bis 05.12.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 25.10.2002 in der Idsteiner Zeitung und dem Wiesbadener Kurier.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 25.02.2003 — Döring, Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss gem. §§ 10 und 19 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 12.02.2003 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 25.02.2003 — Döring, Bürgermeister

5. Genehmigungsvermerk

Genehmigt
am 17.04.2003
Az.: III 31.2 - 61 d02/01 - 40
Regierungspräsidium Darmstadt

Siegel der Gemeinde

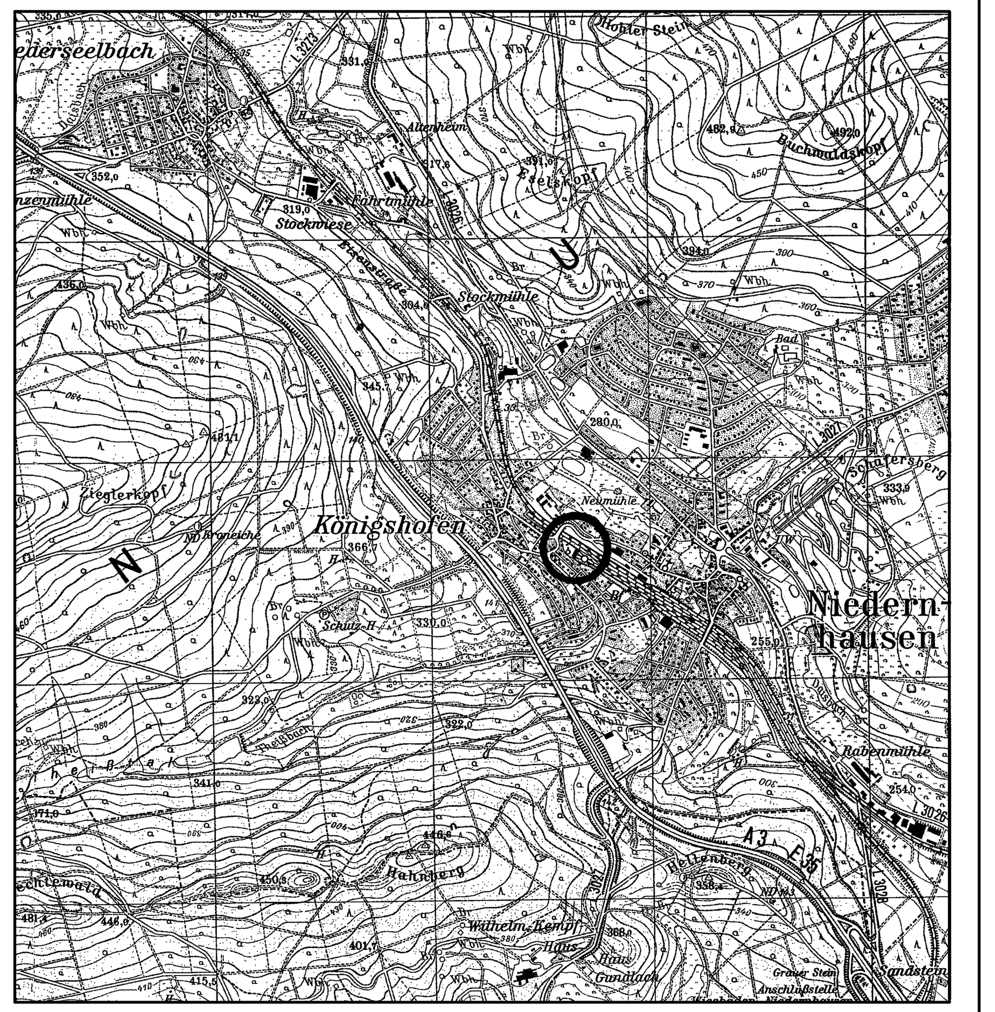
Ausgefertigt:
Niedernhausen, den 23.04.2003 — Döring, Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Niedernhausen, den 29.04.2003 — Döring, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen
Bebauungsplan "Am Wasserturm"

Satzung

Stand:	10.01.2001
	10.06.2001
	06.07.2001
	15.10.2002
	23.12.2002
Bearbeitet:	Fischer/Schade
CAD:	Hof./Beil/Schn.
Maßstab:	1 : 500