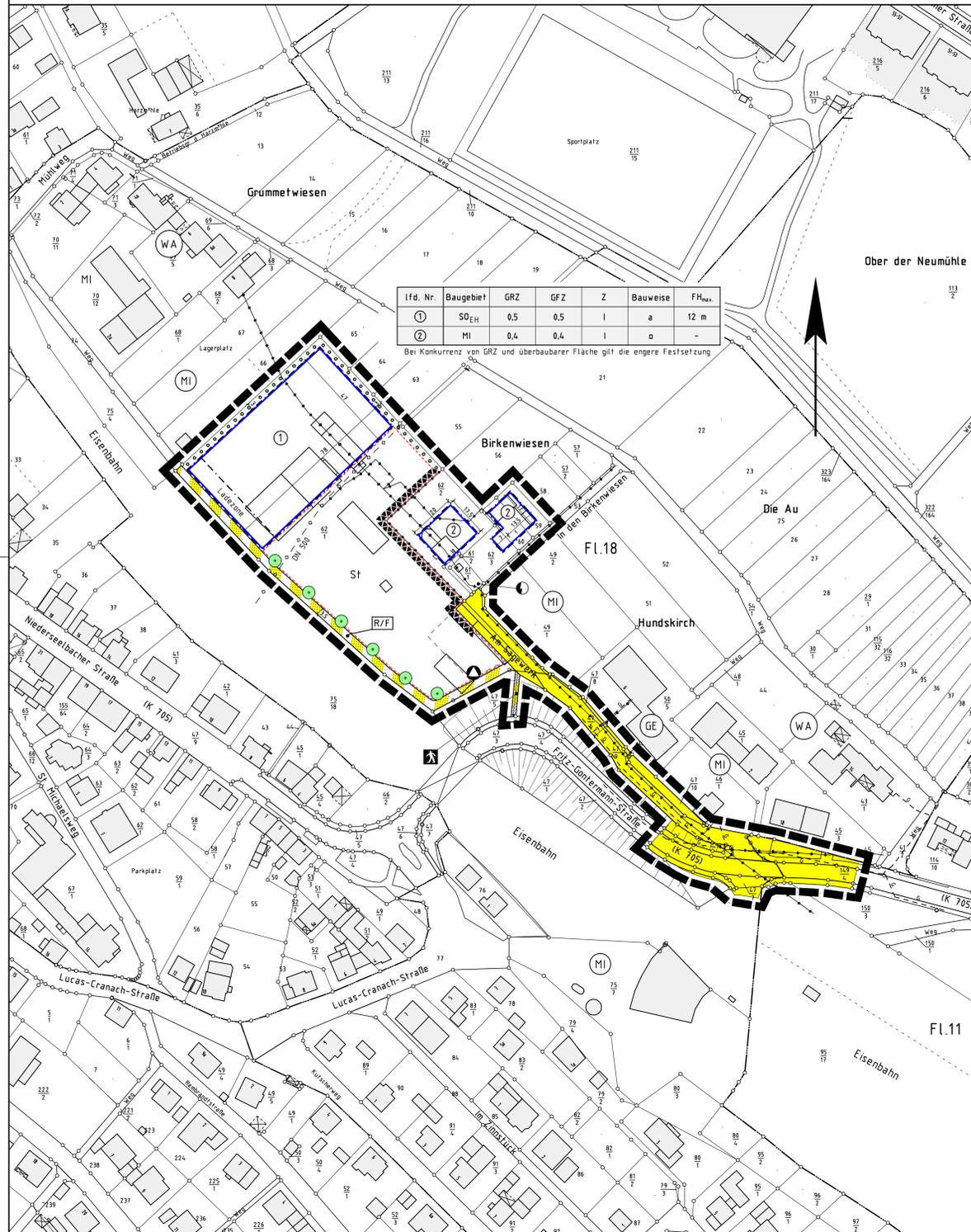


# Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen

## Bebauungsplan

### "Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg" - 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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), Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Kalendermäßige Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 18 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 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
- 1.2.1.2 SO<sub>EH</sub> Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über OK Erdgeschossrobboden
- 1.2.2.4.1 FH<sub>max</sub> Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 a abweichende Bauweise Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen eingehalten werden.
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
  - 1.2.4.3.1 R/F Rad-/Fußweg
  - 1.2.4.3.2 T Fußweg; hier: Treppe
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabteilung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Containerstandort für Bringsystem)
- 1.2.5.2 Zweckbestimmung Trafostation
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 Bahnwasserleitung (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß 2.6.2
- 1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.6.3
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche; alternative Führungen über den Parkplatz des Sondergebietes sind zulässig
- 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.5 Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,5 m über Gelände gemäß 2.5
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme
- 1.2.9.1 20 KV, 1 KV und 1 KV-Kabeltrasse der Süwag (wird im Zuge der Bauausführung in Abstimmung mit der Süwag verlegt; Lage nicht eingemessen)
- 1.2.9.2 Gasniederdruckleitung der Mainova AG (Lage nicht eingemessen)

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO gilt für das Sondergebiet SO<sub>EH</sub>:
- 2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO<sub>EH</sub> ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen für einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt mit 450 qm Verkaufsfläche zulässig.
- 2.1.2 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes SO<sub>EH</sub> darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit zwei Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken außerhalb von Kundenparkplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- 2.4 Gem. § 9(1)24 BauGB:
- 2.4.1 Die Fahrwege von Kundenparkplätzen innerhalb des Sondergebietes SO<sub>EH</sub> sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
- 2.4.2 Die Ladozone des geplanten Marktes im Westen des festgesetzten Bauflankens im Bereich der angrenzenden Bahnhofsfläche Flst. 75/18 ist als geschlossene sowie ladenzonenseitig lärmsorbierende Anlieferungszone auszubilden.
- 2.5 Gem. § 9(2) BauGB gilt:
- 2.5.1 Der Bau der Lärmschutzwand wird nur dann erforderlich, wenn der in dem Sondergebiet zulässige Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt länger als 21.30 Uhr geöffnet werden soll.
- 2.5.2 Wenn die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes / Getränkemarktes auf 21.30 h begrenzt werden, sind für die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Mischgebiet die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg / 1. Änderung Autal“ (Satzungsbeschluss 23.10.1996) maßgeblich.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
  - 2.6.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.2 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
  - 2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):
    - Acer platanoides – Spitzahorn
    - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
    - Carpinus betulus – Hainbuche
    - Quercus robur – Stieleiche
    - Quercus petraea – Traubeneiche
    - Tilia cordata – Winterlinde

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
  - 3.1.1 Dachgestaltung: Im Sondergebiet sind Sattel-, Warm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Sofern eine Dachbegrenzung vorgesehen ist, ist eine Dachneigung bis zu 10° zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - 3.1.2 Dachabdeckung, -farbe: Zulässig ist eine Dachabdeckung in den Farbtonen schwarz, anthrazit oder ziegelroten Farbtonen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - 3.1.3 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).
  - 3.1.4 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 100 qm, ein Strauch 5 qm (zur Artenauswahl s.u.).
- 3.4 Artenlisten (Auswahl):

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia	- Walnuss
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pinus pyramis	- Wildkiefer
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
<b>Artenliste 2 (Sträucher):</b>	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirchweide
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
<b>Artenliste 3 (Kletterpflanzen):</b>	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis vitalba	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Weinrebe
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

#### 4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG auf folgendes hingewiesen:
  - Immissionen**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Töne oder Signaltöne 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 Bebauungsgebietes zur Bahnhofsseite hin**  
Bei der Bepflanzung des Grundstückes zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Holzart (z.B. Pappel), stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) sowie Bäume, die die betrieblichen Anlagen der DB Netz AG (z.B. Oberleitungen usw.) gefährden, 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 (Bahnschottergraben)**  
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, Böschungsgelände und -schuttern, 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.
  - Kinderspielfeld, Parkanlage, Vereinsanlagen etc.**  
Im Bereich von Kinderspielfeldern, Parkanlagen, Vereinsanlagen etc. 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 Einfriedigung in diesem Bereich ist daher mit einem einmäsigen Gitter versehen werden.
  - Widerrichtlichen Betreten und Verunreinigungen von Bahnanlagen**  
Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstückbenutzern auf an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.
  - Einfriedigung**  
Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedigung 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.
- 4.3 Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzuzugig anzuzeigen.
- 4.4 Gemäß § 42 Abs. 3 HWG: Abwasser (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. (...)
- 4.5 Aufgefangesenes Niederschlagswasser von Dachflächen soll zur Minderung von Abflussspitzen entsprechenden Regenutzungs- bzw. -rückhalteanlagen zugeführt werden.

#### Verfahrensvermerke

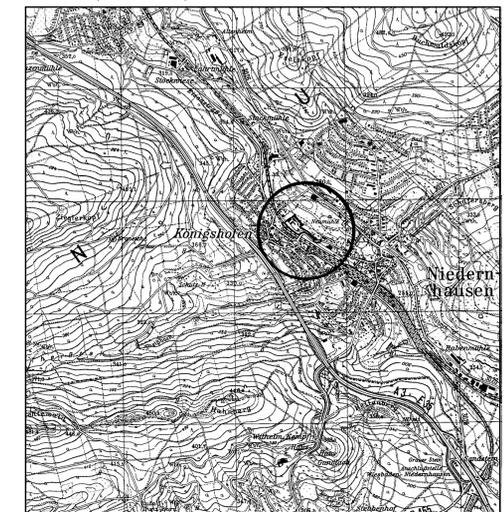
- 1. **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 21.03.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2006 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.
- 2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.10.2006 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom - bis - zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 01.11.2006 vorgestellt.
- 3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 08.02.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 10.03.2006.
- 4. **Beschluss über die Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 18.12.2006 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 02.04.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2007 bis 11.05.2007 festgelegt.
- 6. **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 02.04.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2007 bis 11.05.2007 festgelegt.
- 7. **Beschluss über die erneute Offenlegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung mit Beschluss vom 26.09.2007 geändert und die erneute Offenlegung beschlossen.
- 8. **Erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:**  
Der Planentwurf, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.10.2007 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 05.11.2007 bis einschl. 07.12.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 9. **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 30.10.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2007 bis 07.12.2007 festgelegt.
- 10. **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 12.03.2008 als Satzung beschlossen.
- 11. **Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan wurde am 30.07.2008 ausfertigt.

#### Bestätigung der Vermerke 1-11

Niedernhausen, den 30.07.2008 Döring  
Bürgermeister

Niedernhausen, den 13.11.2008 Döring  
Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25 000)



Planungsbüro Hölger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax: 9537-39  
 Sland: 19.02.07 / 26.03.07  
 26.09.07 / 21.01.08  
 12.03.2008  
 Bearbeitet: Fischer / Späth  
 CAD: Roßling  
 Plangr.: 119 x 58 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000