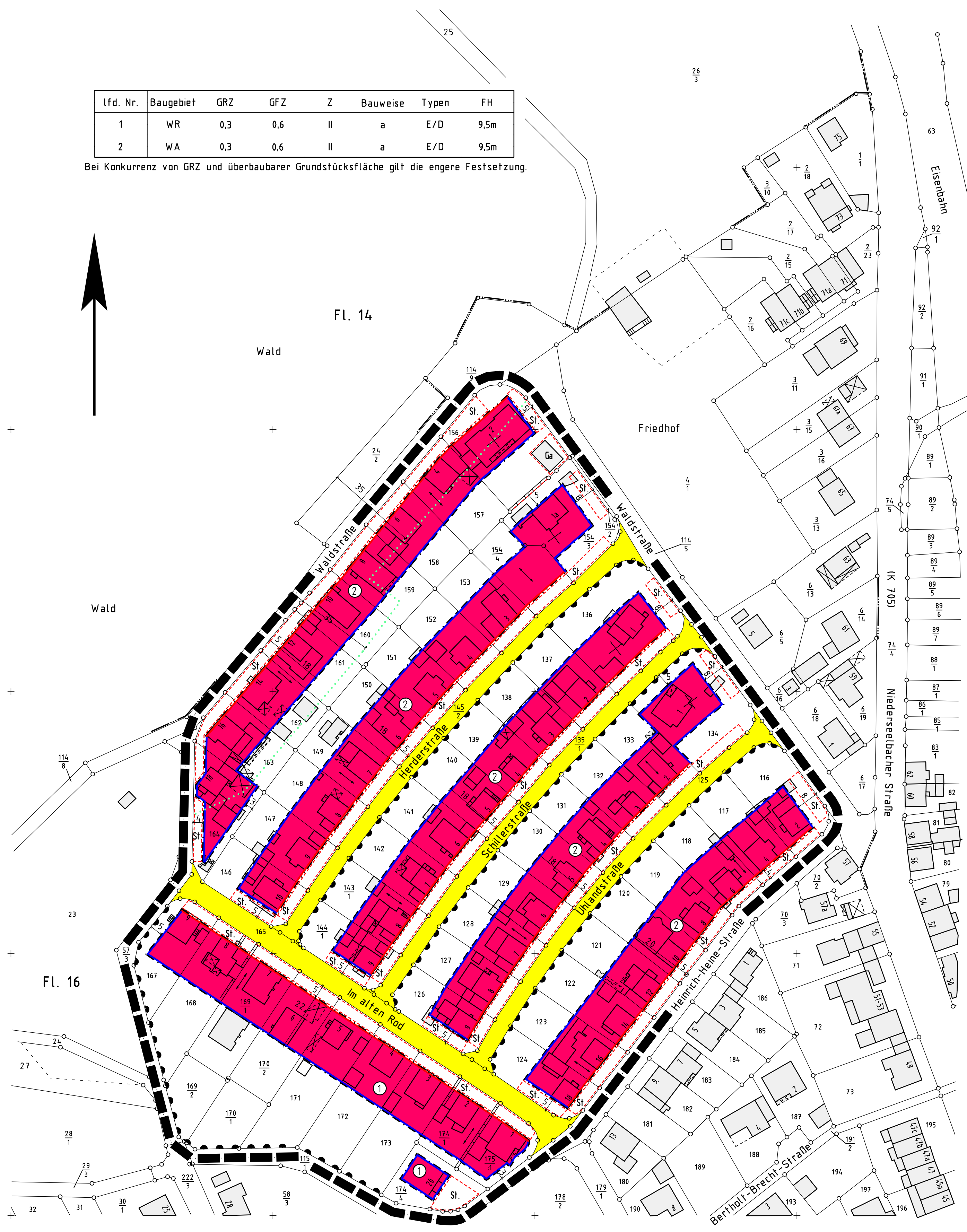


# Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen

## Bebauungsplan "Im alten Rod"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	FH
1	WR	0,3	0,6	II	a	E/D	9,5m
2	WA	0,3	0,6	II	a	E/D	9,5m

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



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

### 1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen	
1.1	Flurgrenze
1.1.1	Flurnummer
1.1.2	Polygonpunkt
1.1.3	Flurstücksnummer
1.1.4	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.5	
Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung	
1.2.1.1	WR Reines Wohngebiet
1.2.1.2	WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
1.2.2.1	GFZ Geschößflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Erdgeschöß-Rohboden, hier:
1.2.2.4.1	FH Firsthöhe
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	
1.2.3.1	a abweichende Bauweise: Es gilt die Offene Bauweise mit der Maßgabe, daß kein Gebäude länger als 25,0 m sein darf.
1.2.3.2	E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.3	Baulinie
1.2.3.4	Baugrenze
1.2.3.5	Firstrichtung, bei Gauben sind Abweichungen zulässig
Verkehrsflächen	
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sonstige Planzeichen	
1.2.5.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
1.2.5.1.1	St Zweckbestimmung hier: Stellplätze
1.2.5.1.2	Ga Zweckbestimmung hier: Garagen
1.2.5.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.5.3	Waldabstand gem. 4.4

### 2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Gem. § 9(1)3 BauGB: Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb des nach 1.2.5.1.1 gekennzeichneten Bereiches zulässig. Sie dürfen max. 50% der dafür ausgewiesenen Flächen einnehmen. Bei Eckgrundstücken ist die Stellplatzregelung im ausgewiesenen Bereich nur auf einer (wahlweisen) Straßenseite zulässig.
- Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohngebäude) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen: Einzel- und Reihengaragen in denen übereinander geparkt wird (Doppelparker) sind unzulässig.

### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Es gilt die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- Es gilt die Teilungssatzung i. d. F. v. 08.06.1998
- Gem. § 6 Abs. 15 HBO i.V.m. dem Erlass „Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes“ vom 22. Dezember 1993 (StAnz. 1994 S. 281): Längs des Waldes ist ein zur Gefahrenvermeidung erforderlicher Sicherheitsabstand einzuhalten. Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit Ausnahme Bestandsschutz genießer Gebäude unzulässig. Der Abstand beträgt vorliegend 35 m. Auf die Möglichkeit der Abstandreduzierung durch bauliche Maßnahmen wird hingewiesen

### Vermerke

- Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 04.11.1999 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.11.1999 im Wiesbadener Kurier und in der Isteinen Zeitung.  
 Siegel der Gemeinde  
 Ehrhart  
 I. Beigeordnete  
 Niedernhausen, den 17.07.2002
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.04.2001 in der Verwaltung in der Zeit vom / bis / zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 30.05.2001 vorgestellt.  
 Siegel der Gemeinde  
 Ehrhart  
 I. Beigeordnete  
 Niedernhausen, den 17.07.2002
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.01.2002 bis 15.02.2002 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 19.12.2001 im Wiesbadener Kurier und in der Isteinen Zeitung.  
 Siegel der Gemeinde  
 Ehrhart  
 I. Beigeordnete  
 Niedernhausen, den 17.07.2002
- Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 12.06.2002 als Satzung beschlossen.  
 Siegel der Gemeinde  
 Ehrhart  
 I. Beigeordnete  
 Niedernhausen, den 17.07.2002
- Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschuß wurde am 22.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Siegel der Gemeinde  
 Ehrhart  
 I. Beigeordnete  
 Niedernhausen, den 23.07.2002

Der Gebäudebestand auf den Flurstücken 116 bis 124, 126 bis 134, 136 bis 144/1, 146 bis 164 und 167 bis 175/1 stimmt mit der Örtlichkeit überein. Der Ortsvergleich hat am 13.03.2002 stattgefunden. Die erforderlichen Gebäudeeinstellungen wurden durchgeführt und sind in der Liegenschaftskarte eingetragen.

Bad Schwalbach, den 15.07.2002

Der Landrat  
 des Rheingau-Taunus-Kreises  
 Hauptabteilung  
 Regionalentwicklung, Kataster Siegel

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

Stand: 10.07.2001  
 07.08.2001  
 29.08.2001  
 23.11.2001

Bearbeitet: Schade/Fischer  
 CAD: Beil/Hof/Kal.  
 Maßstab: 1:1000

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen  
 Bebauungsplan "Im alten Rod"  
 Satzung