

# Gemeinde Niedernhausen, OT. Niedernhausen Bebauungsplan ›Schäfersberg‹ 3. Änderung



## Rechtsgrundlagen

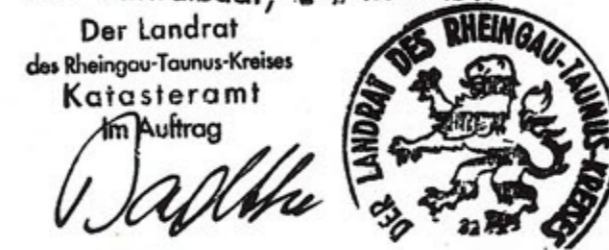
Baugesetzbuch (BauGB) id.F.v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) id.F.v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) id.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) id.F.v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

- |          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       |  | <b>Zeichenerklärung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.1.     |  | <b>Katasteramtliche Darstellungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.1.1.   |  | Flurgrenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.1.2.   |  | Flurnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.1.3.   |  | Polygonpunkt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.1.4.   |  | Flurstücksnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.1.5.   |  | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.2.     |  | <b>Planzeichen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2.1.   |  | <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.1.1. |  | Zweckbestimmung: Bauhof der Gemeinde Niedernhausen mit Standplätzen für Werkstoffcontainer im Bring-System und Sammelplatz für Schnittgut (Gehölzschnitt)                                                                                                                                                                                         |
| 1.2.2.   |  | <b>Verkehrsflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.2.2.1. |  | Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.2.2. |  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2.2.3. |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Geh- und Radweg                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2.2.4. |  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Einfahrt für Kommunalfahrzeuge                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2.3.   |  | <b>Grünflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2.3.1. |  | Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz; zulässig sind z.B. Anlagen für:<br>- Ballspiele (Bolzplatz, Basketball (Streetball), Volleyball usw.)<br>- Rollschuhfahren (Skatebahnen einschl. Halfpipe usw.)<br>- Radcross<br>- Boule<br>- Eislauf (in Frostperioden)<br>Funktionsgebäude und Flutlichtanlagen sind unzulässig. |
| 1.2.4.   |  | <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.2.4.1. |  | Gräber                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.2.5.   |  | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>                                                                                                                                                                                              |
| 1.2.5.1. |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Extensivgrünland                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.2.5.2. |  | Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.1.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.5.3. |  | Erhalt von Bäumen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2.5.4. |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; gem. 2.1.2.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.2.6.   |  | Sonstige Planzeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.2.6.1. |  | Abgrenzung unterschiedlicher Art der (baulichen) Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.2.6.2. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, 21. Nov. 1999

Der Landrat  
des Rheinlouis-Kreises  
Katasteramt  
im Auftrag



## 2. Textliche Festsetzungen

2.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25 BauGB:

- 2.1.1. Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Solitäre, STU 14-16 cm):  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Caprinus betulus - Hainbuche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Quercus petraea - Traubeneiche

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

2.1.2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist über die gesamte Länge eine 7,50 m breite, geschlossene Laubgehölzhecke unter Verwendung von

- Acer campestre - Feldahorn  
 Corylus avellana - Hasel  
 Craetaegus monogyna und laevigata - Weißdorn  
 Prunus spinosa - Schwarzdorn  
 Rosa canina - Hundrose

anzupflanzen; Mindestanpflanzung 1 Strauch/qm; Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren. Im Abstand von je 10 m sind als Überhälter bewährte Hochstammobstbäume (Wildobst) einzubringen.

## 3. Kennzeichnung gem. § 9(5) 3 BauGB

3.1 In der Gemarkung Niedernhausen, Flur 1, Flurstücke 238/41 und 238/42 dürfen keine Erdabgrabungen durchgeführt werden, da sich in diesem Bereich die 1981 stillgelegte und durch Auffüllung mit Erd-aushub rekultivierte Gemeindefülldeponie befindet.

## 4. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB

4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilträumlich in der Schutzzone III des Tiefbrunnens "Hirschborn" des WBV Niedernhausen-Naurod, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1986 (StAnz. 10/86) sind zu beachten.

## 5. Hinweis

5.1 § 68 Abs. 2 HWG: Als Uferbereich von Gewässern gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile von 5 m.

§ 70 Abs. 2 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

§ 70 Abs. 2 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

- die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
- das Aufbringen und Ablagern wasserfährdender Stoffe auf den Boden,
- die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
- das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

Auszug aus der Fassung vom 22.1.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.9.1996 (GVBl. I S. 384)

6. Ausgefertigt:

Niedernhausen, den 21. Sep. 1999



7. Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27. Sep. 1999 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Niedernhausen, den 28. Sep. 1999



## Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 18.09.1997 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.10.1997 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.

Niedernhausen, den 07. Juni 1999



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

Niedernhausen, den ...

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 01.09.1998 bis 02.10.1998 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.08.1998 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.

Niedernhausen, den 07. Juni 1999



4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 18.03.1999 als Satzung beschlossen.

Niedernhausen, den 07. Juni 1999



5. Genehmigt

am ... 09. Sep. 1999  
 Az.: V 52-2-GA 04/0A-Niedernhausen 12-

Regierungspräsidium Darmstadt  
 im Auftrag



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 66403 / 9537-0, Fax. 9537-30	
Stand:	30.01.1998
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Kal/Hof
Maßstab:	1 : 1.000