

# Festsetzungsschlüssel

## Art der baulichen Nutzung, Bauweise

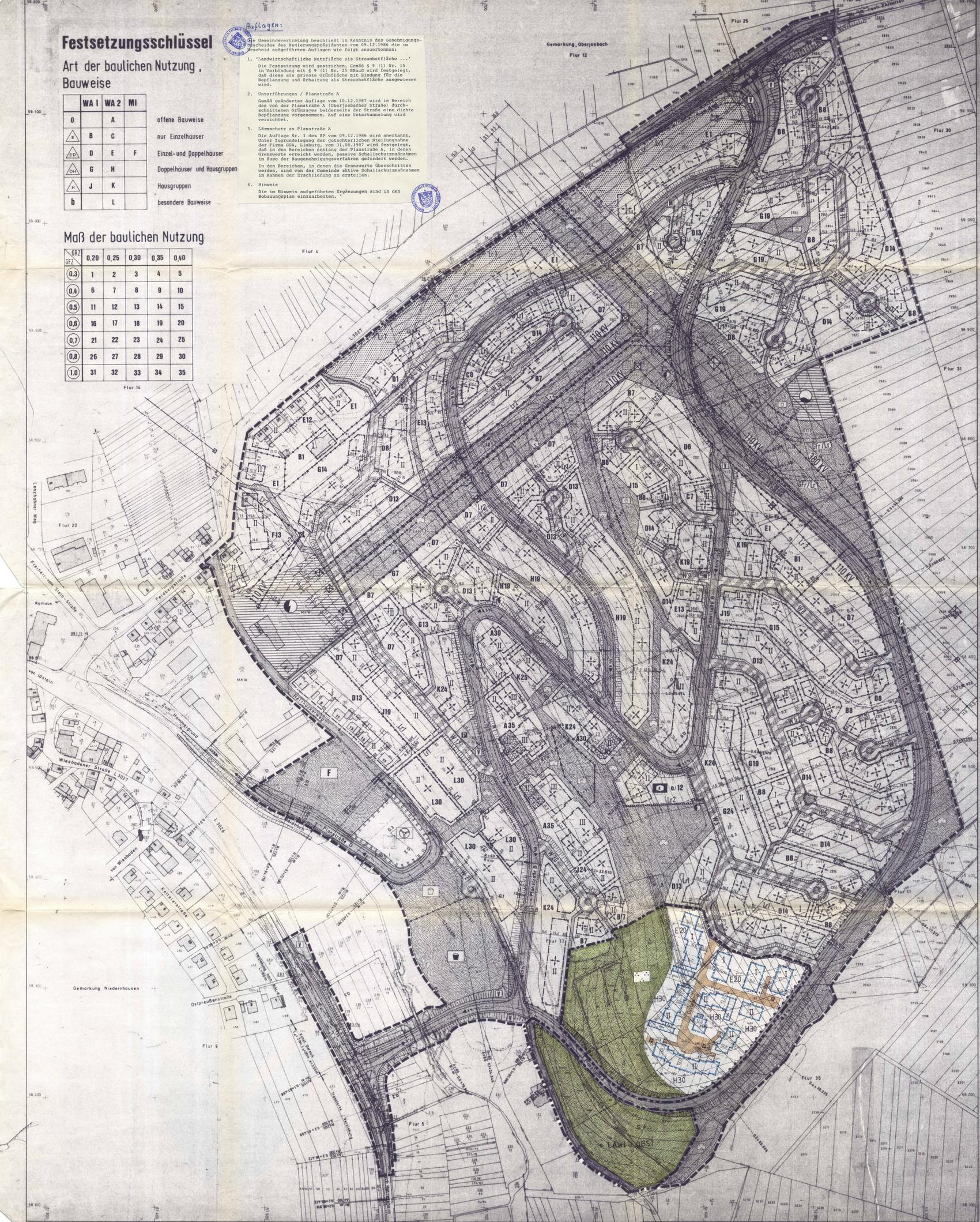
WA 1	WA 2	MI
O	A	
B	C	
D	E	F
G	H	
J	K	
L		

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser
- Doppelhäuser und Hausgruppen
- Hausgruppen
- besondere Bauweise

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40
GFZ	1	2	3	4	5
0,4	6	7	8	9	10
0,5	11	12	13	14	15
0,6	16	17	18	19	20
0,7	21	22	23	24	25
0,8	26	27	28	29	30
1,0	31	32	33	34	35

- ### Auflagen:
- Landwirtschaftliche Nutzfläche als Streuobstfläche... Die Festsetzung wird genehmigt, Gemäß § 9 (1) Nr. 15 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauND wird festgesetzt, das diese als private Grünfläche als Standort für die Bepflanzung und Erhaltung als Streuobstfläche ausgewiesen wird.
  - Unterführungen / Planstraße A Gemäß geänderter Auflage vom 10.12.1987 wird in Bereich des von der Planstraße A (Oberjohanner Straße) durchschrittenen Grundstückes beidseitig der Straße eine gleiche Bepflanzung vorgenommen. Auf eine Unternehmung wird verzichtet.
  - Lärmschutz an Planstraße A Die Auflage Nr. 3 des BP vom 09.12.1986 wird anerkannt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Stellungsname der Firma GbA, Lindberg, vom 21.09.1987 wird festgesetzt, das in den Bereichen entlang der Planstraße A, in denen Grenzwerte erreicht werden, passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Bauplanungsmaßnahmen gefordert werden. In dem Bereich, in dem die Grenzwerte überschritten werden, sind von der Gemeinde aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Dringlichkeit zu erstellen.
  - Hinweise Die im Hinweis aufgeführten Ergänzungen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 2 SAACHLICHEN TEILPLÄNEN (PLAN 1: NUTZUNG/BEBAUUNG, PLAN 2: LANDSCHAFT). DIE FESTSETZUNGEN BEIDER PLÄNE SIND GEWISSEN BESTANDTEILEN DES BEBAUUNGSPLANES.

### PLAN 1: NUTZUNG/BEBAUUNG

#### TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA1** ALLEGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauWO)  
Zulässig sind Wohngebäude, die gemäß § 4 Abs. 4 BauWO nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauWO wird festgesetzt, daß 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schulen- und Spielplatzflächen sowie nicht störende Nebenbetriebe 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauWO wird festgesetzt, daß stielliche Ausbauten nach § 4 Abs. 3 BauWO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.  
**WA2** ALLEGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauWO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauWO wird festgesetzt, daß folgende Ausbauten des § 4 Abs. 3 BauWO Nr. 4, Gartenbetriebe 5, Terrassenflächen sowie nicht störende Nebenbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.  
**MI** MISCHEBIEIT (§ 4 BauWO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauWO wird festgesetzt, daß Gartenbetriebe und Tankstellen unzulässig sind.  
**ED** ERDEGSCHWÄCHE ERDEGSCHWÄCHUNG (§ 9 Abs. 3 BauWO)  
Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauWO wird festgesetzt, daß innerhalb der in Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen in Erdschicht Wohnungen unzulässig sind.  
**II** als Höchstgrenze gemäß § 17 Abs. 4 BauWO  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauWO als Höchstgrenze bezogen auf die Höhe der Außenwand (gemessen von genehmen Erdreich bis zum Scheitelpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika) wie folgt festgesetzt:  

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III
zulässige Außenwandhöhe, bergseitig	4,0	6,5	6,5
zulässige Außenwandhöhe, talseitig	6,5	6,5	9,5

  
**0A** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 20 BauWO) z.B. 0,4  
**0B** GESOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauWO) z.B. 0,8  
Strahlplätze und Gärten in Vollgeschossen (baulich integriert) bleiben gemäß § 21 Abs. 4 Nr. 3 BauWO bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt.  
**BALMSE, ÜBERBAU- UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BALMISCHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauWO)  
**0** OFFENE BALMSEI (§ 22 Abs. 2 BauWO)  
nur Einzelhäuser zulässig  
**E** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**EA** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig  
**EAH** nur Hausgruppen zulässig  
**b** BESONDERE BALMSEI (§ 22 Abs. 4 BauWO)  
Die Gebäude sind als Gartenhof-Terrassenhäuser zu errichten. Jeder Hofbereich ist als Gartenhof mit mind. 40 qm nicht unterbauter Gartenfläche zuzuordnen. Garten- und Gebäudehöhen richten sich nach den Bestimmungen der BBO.  
**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN MIT BALMSEI** (§ 23 Abs. 2 BauWO)  
Untergeordnete Baulinien, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen, dürfen die Baulinien in geringfügigen Umfang überschreiten. Die Baulinien dürfen jedoch nicht überschritten werden. Auf die Regelungen des § 7 Abs. 5 BBO wird verwiesen.  
**NENNANLAGEN**  
Mit Ausnahme von Stellplätzen und Gärten sowie Anlagen der Gartengestaltung, wie Gartennetze, Pergolen und dergleichen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauWO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.  
Gärten sollen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,0 m und eine Vorfahrtsbreite von mindestens 5,0 m aufweisen.  
**STELLUNG DER BALLONANLAGEN**  
Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige Richtung der Gebäudeausdehnung festgesetzt. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Baulinien bzw. Baukörper eine andere Ausdehnung zugelassen werden.  
**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNGEN**  
**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauWO)  
**KINDERGARTEN**  
VERKEHRSPFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER THEMESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauWO)  
**STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN, GGH- UND RADWEGE**  
**V** Flächen für das Parken von Fahrzeugen  
**Y** Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen (Verkehrsräume)  
**M** Fläche für das Aufstellen von Müllgefäßen  
**W** Verkehrsbehinderter Bereich (Mischfläche)  
**---** Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
**---** Fläche für den Luftverkehr (Nacht-Hubschrotterlandeplätze)  
**VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauWO)  
**---** Elektrizität  
**---** Wasser  
**---** Gas  
**VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauWO)  
**---** Charakteristische Hochspannungsleitungen, Schutzstreifen mit Nutzungsbeschränkung  
**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauWO)  
**---** öffentliche Parkanlage  
**---** öffentlicher Kinderspielfeld  
**---** öffentlicher Bolzplatz  
**---** öffentlicher Festplatz  
**---** private Dauerlingarten (Eigenlingarten)  
**---** landwirtschaftliche Nutzfläche als Streuobstfläche mit Hochstammobstbaum  
**---** MIT GEM.-, FARM- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauWO)  
**---** Gbh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
**---** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Niedernhausen und der sonstigen Erschließungsträger  
**---** Leitungsrecht zugunsten der Min-Raff-Merke AG (1980)

## TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 Abs. 4 BauWO i.V. mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 29.1.1977 und § 19 Abs. 4 BBO
- In Gebieten mit offener Bauweise sind Flächensicherungsmaßnahmen zulässig.
- Die zulässige Dachneigung wird als Mindest- und Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
- | Gebäude mit              | Satteldach | Walmdach |
|--------------------------|------------|----------|
| 1 Vollgeschos            | 22-45°     | 22-38°   |
| 2 und mehr Vollgeschosse | 22-30°     | 22-38°   |
- Doppelhäuser und Hausgruppen sollen in sich eine einheitliche Dachneigung aufweisen.  
Flächensicherungen werden für untergeordnete Baulinien und für Nebenanlagen zugelassen.  
In Gebieten mit der Anweisung 'Besondere Bauweise' (Gartenhof-Terrassenhäuser) sollen mindestens 10 v.H. der überbauten Grundfläche unterhalb der Baulinie, über der Baulinie und oberhalb der Baulinie mit 22° festgesetzt.
- ENFRIEDIGUNGEN:** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und gegen die Nachbargrundstücke kann im Vorgrabenbereich auf Lieftingengebäude verzichtet werden. Zulässig sind Häuser mit Sichtgehäusen bis 0,8 m Höhe und/oder Laubhaken von höchstens 0,8 m Höhe. Im übrigen sind gegen die Nachbargrundstücke Laubhaken oder durch Laubhaken eingegrenzte Stühle bis 1,2 m Höhe zugelassen.  
**ANTENNEN:** Antennen sind nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.

## TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 8 BauWO)

- BAUSATZUNGEN:** Soweit in den Teilen A und B keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden, sind die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Niedernhausen in der Fassung vom 11. Oktober 1978 Bestandteil des Bebauungsplanes, insoweit der 1.-3. Änderung.  
**WASSERSCHUTZZONEN-III:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III (Hitzbach). Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete der Zone III sind einzuhalten.  
**BAUKENNTNISANLAGEN, HILFENANLAGEN, HILFENANLAGEN:** Für die Schutzstreifen in Bereich der Hochspannungs-Freileitungen sind die bestehenden Bauvorschriften zu beachten.  
**HEBENANLAGEN, HEBENANLAGEN:** Für die Höhenfestlegung der Start- und Landflächen des Hubschrotterlandeplatzes (Klasse 2) sind die Richtlinien für die Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Landeplätzen für Hubschrotter (vom 24.2.1969) des Bundesministers für Verkehr zu beachten.  
**ANTENNEN:** Antennen sind nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.

## TEIL D: SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTRECKENMARKEN
- VORHANDENE GEBÄUDE
- HEBENANLAGEN, HEBENANLAGEN (Situations)
- VORHANDENE BESCHÜTZUNGEN
- VORHANDENE HOCHSPANNUNGSSTREIFEN

## TEIL E: HINWEISE

- Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan 3: 'Gestaltungsvorschlag' ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauWO. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.  
Die Schematische dienen der Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.  
**RECHTSVERHÄLTNISSE (BauWO):** In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 1974 (BGBl. I, S. 2254) zuletzt geändert durch den Gesetz zur Bereinigung von Verordnungen und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 942).  
**HESSISCHES GESETZ ÜBER NATURENSCHUTZ UND LANDSCHAFTSFLURE (NATURG) IN DER FASSUNG DER BEMANTUNG VOM 19. SEPTEMBER 1980.**  
**HESSISCHES BAURECHT (1980) IN DER FASSUNG DER BEMANTUNG VOM 16. DEZEMBER 1977 (GVBl. 1978, S. 2).**

## TEIL F: VERFAHREN

- AUFSTELLUNGSBEREICH UND BEKANNTMACHUNG**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.10.1984 mit 12/17 Stimmen beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 und § 9 BauWO aufzustellen.  
Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauWO am 22.01.1985 ostöffentlich bekanntgemacht.  
Niedernhausen, den 23.01.1985.  
*Erhart*  
(Bürgermeister)
- BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 BauWO ist am 15.09.1981 durchgeführt worden. Eine weitere Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 22.01.1985 bis zum 22.11.1985 statt.  
Niedernhausen, den 23.01.1985.  
*Erhart*  
(Bürgermeister)
- KASTATENVERNEHMEN**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen des Flurstückes mit dem Nachweis des Lippenbacher Katasters nach dem Stand vom 06.03.1987 übereinstimmen.  
Bad Schwalbach, den 06.03.1987.  
Der Landrat des Rheinlago-Tunna-Kreises  
-Kastatensamt  
In Auftrag  
*Erhart*  
(Bürgermeister)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 17.12.1984 am Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BauWO beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 23.01.1985 ostöffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Plan 1: Nutzung/Bebauung und Plan 2: Landschaft sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung, haben in der Zeit vom 11.02.1985 bis zum 22.03.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BauWO öffentlich ausgelegt.  
Niedernhausen, den 30.05.1985.  
*Erhart*  
(Bürgermeister)
- BEDEKEN UND ANWENDUNGEN**  
Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen vom 29.1.1977 entschieden.  
Niedernhausen, den 26.06.1985.  
*Erhart*  
(Bürgermeister)
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Plan 1: Nutzung/Bebauung und Plan 2: Landschaft sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.03.1985, von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Niedernhausen, den 26.06.1985.  
*Erhart*  
(Bürgermeister)
- GENEHMIGUNGSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist genehmigt.  
mit dem Auftragen  
des Vizepräsidenten  
des Landesamtes für  
Raumordnung, Städtebau  
und Wohnungswesen  
des Bundespräsidenten  
in Bonn  
*Polina*  
(Bürgermeister)
- BEKANNTMACHUNG**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauWO am 27.01.1985 ostöffentlich bekanntgemacht worden.  
Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Niedernhausen, den 27.01.1985.  
*Erhart*  
(Bürgermeister)

## Gemeinde Niedernhausen

### Bebauungsplan NR. 19/77-84

### 'Schäfersberg' M. 1:1000

### Plan 1: Nutzung/Bebauung

### 1. Änderung

Niedernhausen, den 10. Dezember 1984

Der Gemeindevorstand      Gemeindebaumeister

*Erhart*      *Erhart*  
Bürgermeister      Baumeister