

ZEICHENERKLÄRUNG

Schriftliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung.

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBAUG)
 - GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1.1 BBAUG)
 - WA 0,4 (07) II
 - g
- DAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - GESCHLOSSENE DAUWEISE
 - OFFENE DAUWEISE
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- DAUGRENZE (§ 23 ABS. 3 BAUNVO)
- BAULINIE (GARAGEN)
- ÄNDERUNG DER NUTZUNGSART
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1.11 BBAUG)
 - ÖFFENTLICHE STRASSE UND FUWEGE
 - ÜBERFAHRSRECHTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A+B)
 - BESONDERE BEPFLANZUNGSFESTSETZUNG ZU PFLANZENDE BÄUME
 - VORHANDENE ZU ERHALTENDE BÄUME

TEXTFESTSETZUNG

1. Soweit keine Vermessungen eingetragen sind, gilt die zeichnerische Darstellung in der Planunterlage. Die Zahlen der Planzeichenerläuterung sind Beispiele. Die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes erfolgen nach Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Hess. Bauordnung.
2. Örtliche Vorschriften nach § 118 Abs. 1 HBO - über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - als Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 4 BBAUG.
 Hierzu gilt die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere wird auf die Zulässigkeit der Grenzbebauung von Garagen hingewiesen.
3. Örtliche Vorschriften nach § 118 Abs. 1 Ziff. 3 und 5 HBO über Einfriedigungen und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - besondere Vorschriften als Gestaltungsatzung.
 Hierzu gilt die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen.
4. Die folgenden ergänzenden Vorschriften sind maßgebend für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
 - 4.1 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)
 Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist unzulässig.
 - 4.2 GARAGEN UND STELLENPLÄTZE (§ 12 BAUNVO)
 Garagen können, soweit sie in Bebauungsplan nicht festgeschrieben sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn ein Stauraum von 5,0 m eingehalten wird. Grenzbebauung ist zulässig. Die Flächengestaltung richtet sich nach den örtlichen Vorschriften.
 - 4.3 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
 Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Strüchern in angemessenem Umfang zu bepflanzen. Auf je 300 qm Freifläche ist mind. 1 großkroniger hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.
5. Die mit der besonderen Bepflanzungsfestsetzung gekennzeichneten Flächen sind zu einer dichten Kulisse mit besonders für Lärm- und Sichtschutz geeigneten, landschaftstypischen Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.
6. HINWEISE
 Alle Bodenfunde sind dem Kreisaußschuß - Untere Denkmalschutzbehörde - Bad Schwalbach anzuzeigen, die Fundstelle muß nach Meldung bis zur Beichtigung in den Zustand zur Fundzeit belassen werden, jedoch nicht länger als eine Woche.
7. Die Wohngebäude sind zur Jdsteiner Straße hin mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen auszustatten.

VERFAHRENSVERMERKE

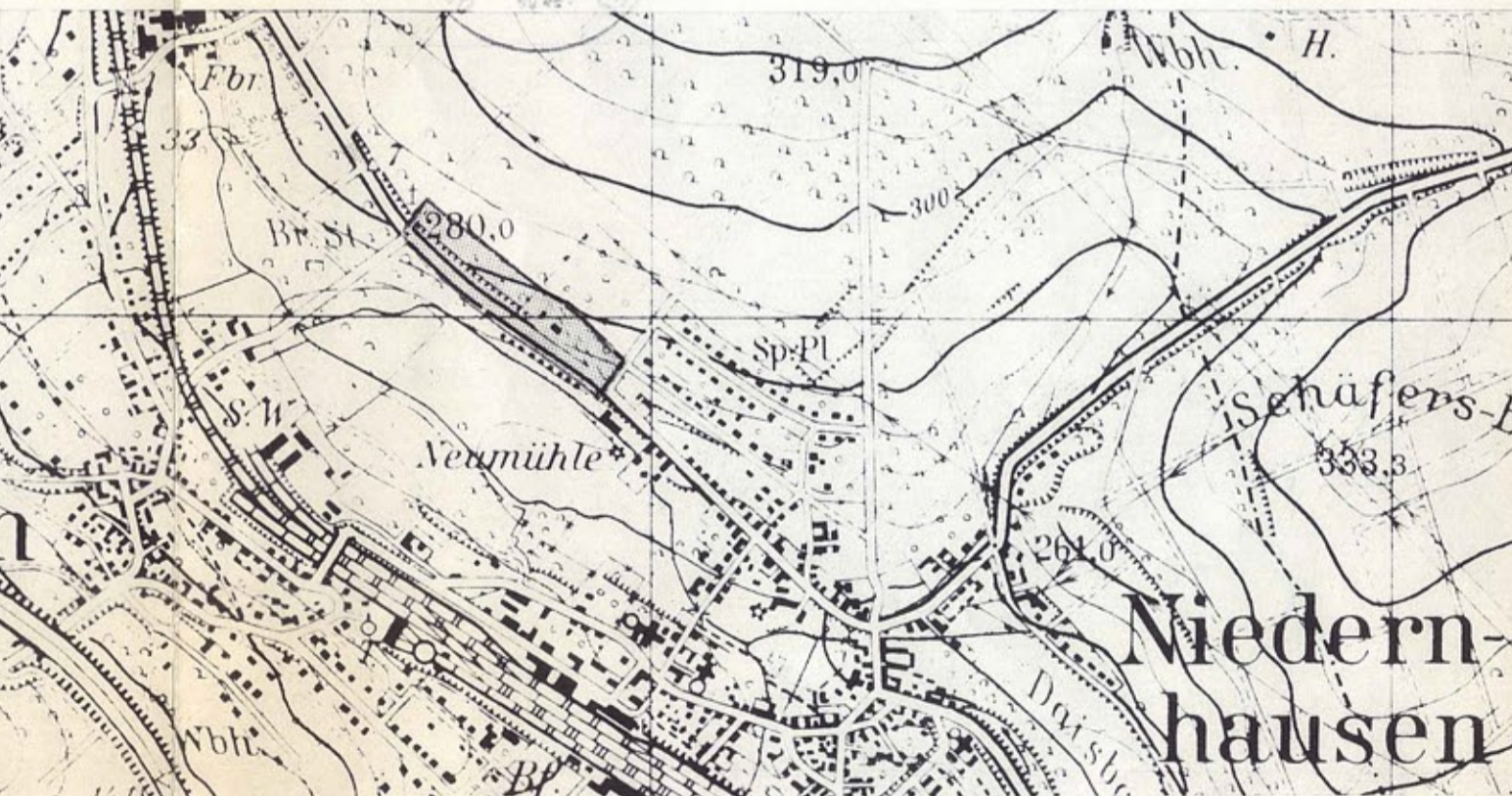
Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BBAUG ... 26.01.1983
 Bekanntmachung des Beschlusses ... 15.02.1983
 Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 2 A Abs. 2 BBAUG ... 19.04.1983
 Offenlegungsbeschuß ... 26.04.1983
 Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 2 A Abs. 6 BBAUG ... 15.04.83
 Durchführung der Offenlegung gem. § 2 A Abs. 6 BBAUG vom 23.02.83 bis ... 24.03.1983
 Beschluß über Bedenken und Anregungen ... 04. Mai 1983
 Satzungsbeschuß gem. § 10 BBAUG ... **Genehmigt**
 mit den Auflagen
 der Vig. vom 6. JUNI 1983
 Az. V/3 - 61 d 84/01
 Darmstadt, den 8. JUNI 1983
 Der Regierungspräsident
 im Auftrag

Bekanntmachung der Genehmigungen ... 27.06.1983
 Rechtskraftklärung des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Gestaltungsvorschriften ... 27.06.1983
 13.03.1984

VERMERK DES KATASTERAMTES
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 13. Jan. 1983 übereinstimmen.

Der Landrat
 des Rheingau-Taunus-Kreises
 Bad Schwalbach, den 13. Jan. 1983

Im Auftrag
 G. Wiedemann
 Katasteramt



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN
BEBAUUNGS- UND
LANDSCHAFTSPLAN NR. 51/85
- IDSTEINER STRASSE -
 M. 1:1000
 EHRHART, BÜRGERMEISTER
 NIEDERNHAUSEN, DEN 11.01.1983