

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 51/85 für das Gebiet „Idsteiner Straße“
 Es wird hiermit öffentlich bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 51/85 für das Gebiet „Idsteiner Straße“ im Ort Niedernhausen am 6. Juni 1983 durch den Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit folgenden Auflagen genehmigt worden ist:
 1. Die in der planmäßigen Teil- oder überbaubaren Baueisen festgesetzte geschlossene Bauweise „G“ ist in einer offenen Bauweise „O“ zu ändern.
 2. Darüber hinaus ist die Aussage, „nur Doppelhäuser zulässig“, für den nord-westlichen Planbereich festzusetzen.
 Die Gemeinderatsversammlung hat diesen Aufträgen am 15. 6. 1983 zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.



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 II
 - 0,4 (0,7)
 - g
 - ED
- BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPFLÄCHE
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - OFFENE BAUWEISE
 - 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
 - ÜBERFAHRTSRECHTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A+B)
 - BESONDERE BEPFLANZUNGSFESTSETZUNG
 - ZU PFLANZENDE BÄUME
 - VORHANDENE ZU ERHALTENDE BÄUME

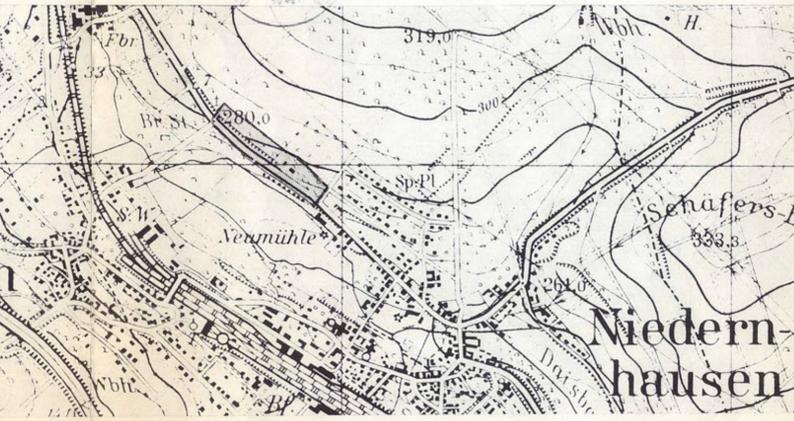
TEXTFESTSETZUNG

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 Gestaltungssatzung.
 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 Sträuchern 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 Sträuchern zu bepflanzen.
6. HINWEISE
 Alle Bodenfunde sind dem Kreis- und 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 Idsteiner 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**
- Genehmigungsvermerke mit den Auflagen der Vig. vom 6. JUNI 1983 Az. V/3-61 d. 8. JUNI 1983 Darmstadt, den 8. JUNI 1983 Der Regierungspräsident im Auftrag
- Bekanntmachung der Genehmigungen ... 27.06.1983
- Rechtskrafterlangung des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Gestaltungsvorschriften ... 27.06.1983

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
 C. Wiedt
 Katasteramt



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