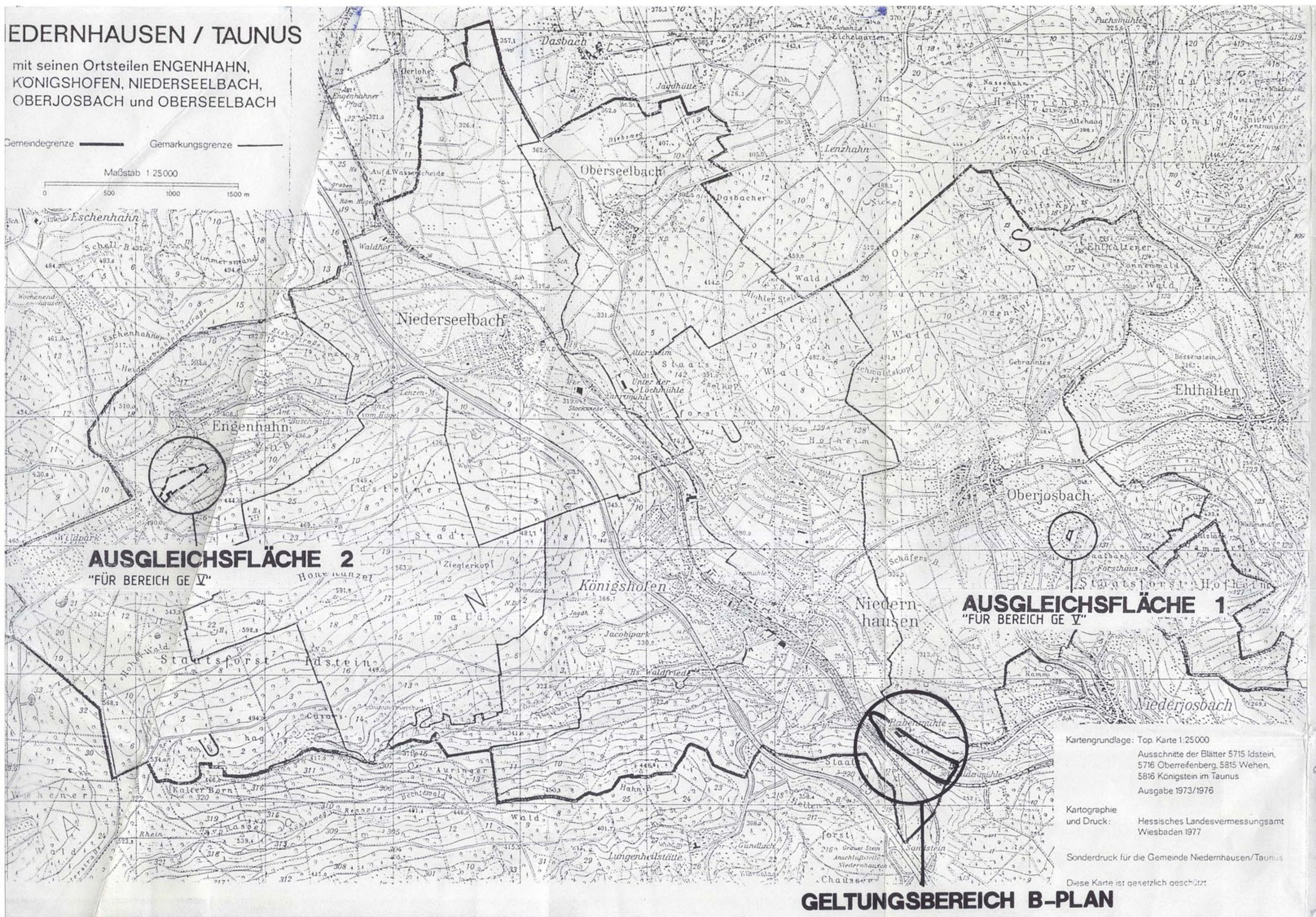
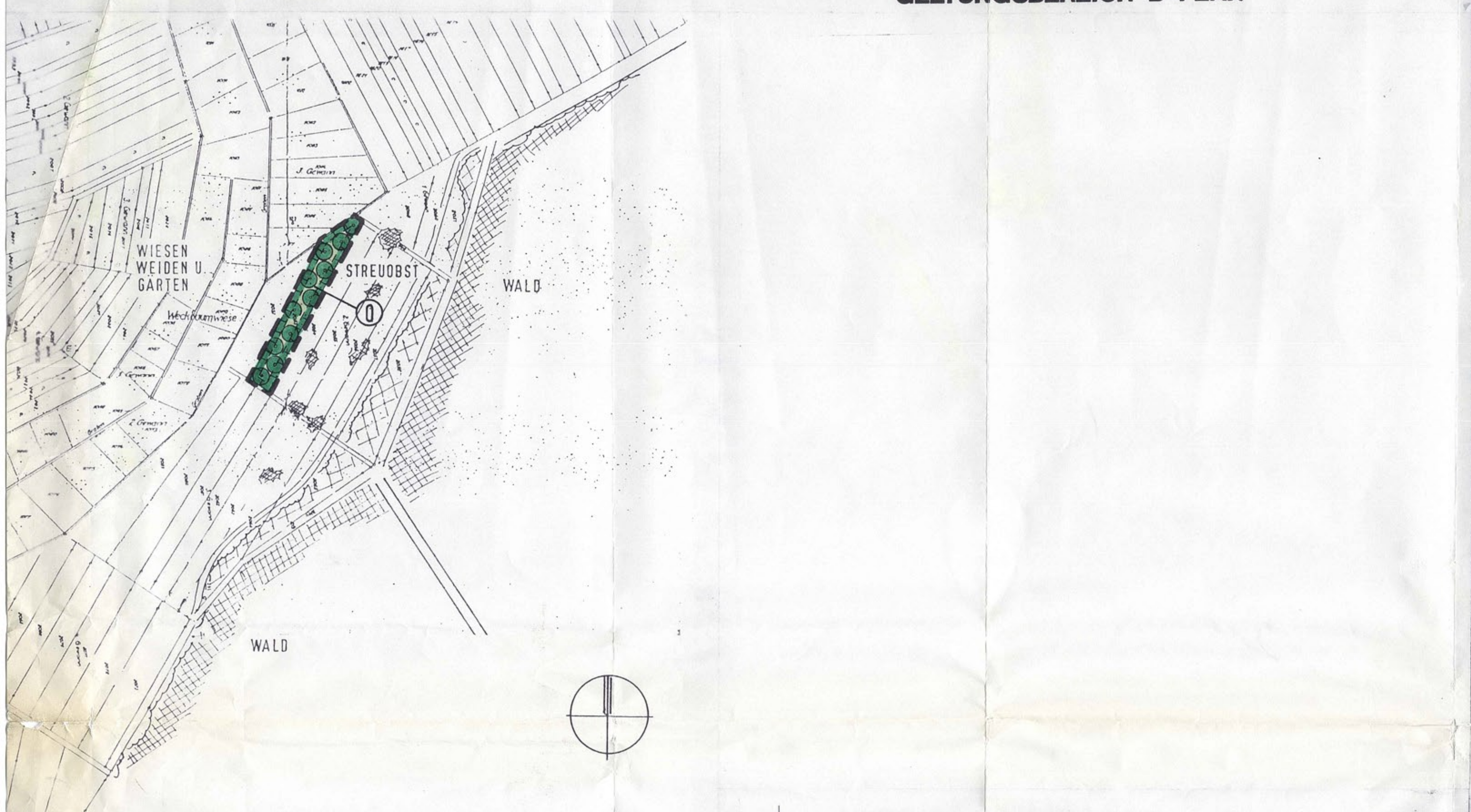
GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN NR. 23/80-86

GEWERBEGEBIET AN DER L 3026 M. 1:1.000

§ 9 BauGB + § 4 HENatG





STRASSENPROFIL FRANKFURTER STR. (L 3026)

FUSSWEG NORDSEITE	FAHRBAHN	FUSS- + RADWEG SÜDSEITE	PRIVAT-GRUNDSTÜCKE
ca. 1.25 – 1.50	6.00	2.75	

DER FUSS- + RADWEG AUF DER SÜDSEITE BEFINDET SICH AUF DER PARZELLE DER L 3026 UND GREIFT NICHT IN PRIVATGRUNDSTÜCKE EIN.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 30.6.1987 übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 22.1.1989

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises Katasteramt Im Auftrag

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 29.09.1986 beschlossen.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.07.1988

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.07.1988 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

4. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 15.02.1989 die eingegangenen Bedenken + Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindeverwaltung am 15.02.1989 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluß wurde am 18.05.1989 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 29.05.1989 bis 29.06.1989

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

6. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 28.03.1990 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.05.1990 bis 29.06.1990 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 17.05.1990 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß gemäß § 3 (3) BauGB Bedenken + Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den gesondert gekennzeichneten Änderungen + Ergänzungen gegenüber dem Offenlegungsexemplar vorgebracht werden können.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

8. PRÜFUNG DER BEDENKEN + ANREGUNGEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 (2) BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 06.02.1991 die vorgebrachten Bedenken + Anregungen der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

9. ERNEUTE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde die vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes mit Anhörung der unmittelbar betroffenen Träger öffentlicher Belange bzw. der Anlieger durchgeführt.

Die unmittelbar betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Anlieger wurden mit Schreiben vom 19.10.1992 mit dem Hinweis informiert, daß Bedenken und Anregungen bis zum 13.11.1992 vorgebracht werden können.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

10. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER ERNEUTEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 16.12.1992 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der erneuten Auslegung in Verbindung mit der vereinfachten Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes geprüft.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

11. SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 16.12.1992 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Niedernhausen, den 30. März 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

12. ANZEIGE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Datum vom 07.04.1993 angezeigt worden.

Niedernhausen, den -8. April 1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

13. ZUSTIMMUNGSVERMERK

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist mit Ablauf des 07.07.1993 eingetreten."

Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

14. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt: Niedernhausen, den 20.07.1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

15. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 29.07.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung dieses Planes. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Niedernhausen, den 30.07.1993

Der Gemeindevorstand Döring Bürgermeister

LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 17 (4) + 18 BauNVO)
0,8	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
2,0	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
0	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
F	MAXIMALE FIRSTHÖHE
T	MAXIMALE TRAUFHÖHE

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr 2 BauGB) / FIRSTRICHTUNG
- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE – BEFESTIGT / BEGRÜNT
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr 11 BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BauGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr 12 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG 10 - 20 KV FERNLEITUNG (§ 9 (1) Nr 13 BauGB)
- HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 (1) Nr 13 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr 20 BauGB)

PFLEGEMASSNAHMEN:

- (O) STREUOBSTWIESE – IM HERBST 1x MÄHEN + ANFALLENDES MÄHGUT ABRÄUMEN
- (B) EHEMALIGER MÜHLGRABEN: ENTFERNEN NICHT STANDORTGERECHTER GEHÖLZE, ANPFLANZUNGEN S. TEXTL. FESTSETZUNGEN TEIL A PKT 1.1 - 1.2 / JEDES 5. JAHR DURCHFORSTEN, STÄMME ÜBER 20 CM ø AUF DEN STOCK SETZEN
- (W) FEUCHTWIESEN: DIE AUFSCHÜTTUNGEN AUF DEN FLURSTÜCKEN NR. 82 + 27/81 SIND ZU BESEITIGEN. AUF DER GESAMTEN FLÄCHE SIND DIE GEHÖLZE ZU RODEN, DIE WIESENFLÄCHEN JEDES 2. JAHR IM HERBST 1x ZU MÄHEN, SOWIE DAS ANFALLENDE MÄHGUT ABZURÄUMEN.
- (S) SUKZESSIONSFLÄCHE: KEINE PFLEGEMASSNAHMEN DURCHFÜHREN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ZU PFLANZENDE BÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ZU PFLANZENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr 25 b)
- ZU ERHALTENDE BÄUME (§ 9 (1) Nr 25 b BauGB)
- ZU ERHALTENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr 25 b BauGB)
- 250 HÖHENLINIE
- VORHANDENE GRENZE
- GEPLANTE GRENZE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) NR. 4, 11 + (6) BauGB)
- FUSS- UND RADWEG (§ 5 (2) NR. 3 + (4) BauGB) 2.75 m BREIT
- FLÄCHE VORHANDENER AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN / SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- ST UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 + § 22 BauGB)
- BÖSCHUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG – § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) + (9) BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN – § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die ausgewiesenen Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug oder die Inbetriebnahme folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen:

2.1 EINZEL- + STRASSENBÄUME – Hochstämme 2 x v. mind. 14/16

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba Liempde	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume	- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszwetsche, Mirabelle, Quitte + Walnuß

2.2 EINGRÜNUNG

Baumarten	- Heister 2 x v. mind. 200/250
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba Liempde	- Silberweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

STRAUCHARTEN	Leichte Sträucher 1 x v. 70/90 1 St./1,5 m2
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus serotina	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix aurita	- Öhrchenweide
Salix caprea	- Salweide
Salix cinerea	- Aschweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

2.3 KLETTERPFLANZEN – 2 x v. mB. oder mTb. 60/100

Clematis montana Rubens	- Anemonenwaldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera helix Hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

2.4 WANDBEGRÜNUNGEN

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m^2 sind Kletterpflanzen gemäß Punkt 2.3 zur Wandbegrünung anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen.

3. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN – § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die ausgewiesenen Bäume + Strauchgruppen, sowie die Neuanpflanzungen nach Punkt 2.1 - 2.4 sind zu erhalten. Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt 2.1 - 2.4 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

Für jedes Grundstück und für jeden Betrieb, auch wenn er mehrere Grundstücke umfaßt, sind max. 2 Zufahrten zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Zulässig sind Flachdächer + geneigte Dächer, Dachneigung max. 60° (§ 118 HBO).

1.2 Für die Dachdeckung sind nur rotbraune bis schwarze Farbtöne zugelassen, Asbestzementeindeckungen sind unzulässig (§§ 14 + 118 HBO).

1.3 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zugelassen (§§ 14 + 118 HBO).

2. FREIFLÄCHEN

2.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauausführung zu schützen – (§ 13 (6) HBO).

2.2 Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden, soweit betriebsbedingt nicht geschlossene Flächen erforderlich sind (§ 10 (1) HBO).

2.3 Die als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" bezeichneten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Betriebshof oder Lagerfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen gemäß Punkt A.2.1 einzufrieden (§ 10 (1) HBO).

2.4 Entlang der Erschließungsstraße L 3026 ist je 12 m Grundstückslänge ein Laubbaum gemäß Punkt A.2.1 zu pflanzen und zu unterhalten (§ 10 (1) HBO).

3. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung sind Holzzäune, abgepflanzte Drahtzäune und Stahlmattenzäune bis 2,00 m Höhe, sowie lebende Hecken zugelassen (§ 11 (1) HBO).

4. WERBEANLAGEN – § 15 HBO

4.1 Alle Werbeanlagen über 1 m^2 Fläche bedürfen einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

4.2 Die Werbeanlagen müssen sich in der Gestaltung und Farbgebung dem Gebäude anpassen.

4.3 Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht übersteigen.

4.4 Leuchtreklame darf nicht mit Intervallschaltung betrieben werden.

5. ABWASSERBESEITIGUNG – § 59 HBO + § 118 HBO

5.1 Im Falle eines Brandes darf belastetes Löschwasser nicht in den Talraum abfließen.

5.2 Oberflächenwasser darf nicht unkontrolliert in den Talraum abgeführt werden. Dies gilt unabhängig davon, ob dieses Oberflächenwasser mit Stoffen aus der gewerblichen Tätigkeit belastet ist.

6. HINWEISE

6.1 Vor- und frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten, sowie in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

6.2 Anfallender Erdaushub ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

6.3 Bei der Pflege und Betreuung der Grünflächen ist die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel unzulässig.

C. GESETZE + VERORDNUNGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund §§ 2 + 10 BauGB nach folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GVBl I S. 476).
- Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 833).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18. Januar 1977 (GVBl. I S. 102).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1988 (GVBl. I S. 429), mit Ergänzung §§ 1 + 2 vom 04.04.1990.
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 270).

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN
GEWERBEGEBIET AN DER L 3026
BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB MIT LANDSCHAFTSPLAN § 4 HeNatG

PROJEKT-NR.	38.07
PLAN-NR.	(38.07) 10
MASSTAB	1:1000
DATUM	04.03.93
GRÖSSE	85/185
BEARBEITER	NK

PLANUNGSBÜRO HUBERT HENDEL – FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH – GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 35 · 6200 WIESBADEN · TELEFON: 0611 / 300123 · TELEFAX: 0611 / 304105