PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

PLAN 2 : LANDSCHAFT

TEIL A : PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Geltungsbereich der 1. Änderung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

INTENSIV GENUTZTE GRÜNFLÄCHEN

Die Flächen sind für eine intensive Nutzung als Kinderspiel-, Bolz- bzw Festplatz oder als Quartierstreffpunkt anzulegen und pflegeintensiv zu unterhalten.

EXTENSIVE GRÜNFLÄCHEN

Die Flächen sind im Bereich der Grünzüge und der Grünverbindungen als extensive Grünflächen anzulegen und pflegeextensiv zu unterhalten.

ENTWICKLUNG VON SUKZESSIONSFLÄCHEN

Die Flächen sind als natürlicher Lebensraum langfristig der Eigenentwicklung zu überlassen.
Eine intensive Pflege ist nicht zulässig;natürlich aufwachsende Gehölze dürfen nicht entfernt werden.Eine Düngung oder Schädlingsbekämpfung ist nicht gestattet.

GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN: Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.Bodenversiegelnde Decken sind unzulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN: Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen und Wohnwegen sind flächenversiegelnde Decken unzulässig.Für Geh- und Radwege sind Natur- und Betonverbundsteinpflaster,Plattenbeläge und wassergebundene Decken zulässig.

ALLGEMEINE BEPFLANZUNGSFESTSETZUNG: ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BBauG)

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 15 v.H. mit Sträuchern und je angefangene 100 qm mit einem Laubbaum zu bepflanzen.
Vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene sowie die im Rahmen der Besonderen Bepflanzungsfestsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die Allgemeinen Bepflanzungsfestsetzungen ihrer Anzahl bzw Fläche nach angerechnet.
Auf die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen werden nur solche Exemplare angerechnet,die mindestens 3,0 m hoch sind und in 1,0 m Höhe einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen.
Sträucher müssen bei der Anpflanzung eine Mindesthöhe von 0,80 m aufweisen.
Die zu verwendenden Gehölze sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Buche
Juglans regia	Walnuß
Juglans spec.	veredelte Walnußbäume
Malus domestica	Hausapfel
Malus spec.	veredelte Apfelbäume
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	späte Traubenkirsche
Prunus spec.	veredelte Kirsch-,Pflaumen-, Pfirsichbäume
Pyrus communis	Birne
Pyrus spec.	veredelte Birnenbäume
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia pallida	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Ulme

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Weinrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

STELLPLÄTZE: Stellplatzanlagen sind durch einen 1,50 m breiten Streifen dicht einzugrünen.Für jeweils vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
Die zur Eingrünung zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste der Allgemeinen Bepflanzungsfestsetzungen zu entnehmen.

GARAGEN: Garagenlängsseiten müssen zur angrenzenden Verkehrsfläche durch einen 2,0 m breiten Streifen dicht eingegrünt werden.
Die zur Eingrünung zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste der Allgemeinen Bepflanzungsfestsetzungen zu entnehmen.

BESONDERE BEPFLANZUNGSFESTSETZUNGEN

PFLANZGEBOT A

Die festgesetzten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit besonders für Sicht- und Lärmschutz geeigneten,landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum (Solitär oder Solitärstammbusch) mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von 20 cm anzupflanzen.Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
Von den nachfolgend festgesetzten Arten sind mindestens 80 v.H. in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden.Hierbei muß jede Art mit mindestens 5 v.H. der Gesamtanzahl verwendet werden.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Ulme

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus serotina	späte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

PFLANZGEBOT B

Die festgesetzten Flächen sind differenziert gegliedert mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
Je 100 qm festgesetzter Pflanzfläche ist mindestens ein Baum (Solitär oder Solitärstammbusch) mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von 20 cm anzupflanzen.Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
Von den nachfolgend festgesetzten Arten sind mindestens 80 v.H. in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden.Hierbei muß jede Art mit mindestens 5 v.H. der Gesamtzahl verwendet werden.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Hausapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Ulme

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

PFLANZGEBOT C

Die im Randbereich der Deisbachaue festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen
Je 100 qm festgesetzter Pflanzfläche ist mindestens ein Baum (Solitär oder Solitärstammbusch) mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von 20 cm anzupflanzen.Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
Von den nachfolgend festgesetzten Arten sind mindestens 80 v.H. in einer ausgewogenen Mischung zu verwenden.Hierbei muß jede Art mit mindestens 5 v.H. der Gesamtzahl verwendet werden.

Bäume:

Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	späte Traubenkirsche
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Bachweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN

An den festgesetzten Standorten sind folgende Straßenbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m und einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von 25 cm anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen.

A Acer platanoides
- Spitzahorn

B Acer pseudo-platanus
- Bergahorn

C Aesculus carnea 'Briotii'
- rotblühende Kastanie

D Corylus colurna
- Baumhasel

E Fraxinus excelsior
- Esche

F Fraxinus ornus
- Blumenesche

G Malus floribunda
- Zierapfel

H Prunus avium 'Plena'
- Vogelkirsche

K Quercus robur
- Stieleiche

L Robinia pseudoacacia 'Inermis'
- Robinie

M Robinia pseudoacacia 'Monophylla'
- Einblattrobinie

O Sorbus aucuparia
- Eberesche

P Sorbus intermedia
- Schwedische Mehlbeere

R Tilia pallida
- Kaiserlinde

S Ulmus hollandica 'Commelin'
- Holländische Ulme

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

ZU ERHALTENDE UND EXTENSIV ALS BIOTOP ZU PFLEGENDE BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN

ZU ERHALTENDE BZW LANGFRISTIG ZU ERSETZENDE EINZELBÄUME

AC	Acer platanoides	Spitzahorn
BE	Betula pendula	Birke
CA	Carpinus betulus	Hainbuche
OB		Obstbäume
PO	Populus spec.	Pappel
QU	Quercus robur	Stieleiche
SO	Sorbus spec.	Mehlbeere
KO	Koniferen	Nadelbäume

PFLANZFESTSETZUNGEN: Die nach den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffenen Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten,zu schützen und ggf. zu ersetzen.

TEIL B : SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

GRUNDSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

VORHANDENE GEBÄUDE

HÖHENLINIEN, HÖHENPUNKTE (Situation)

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

VORHANDENE HOCHSPANNUNGSMASTEN

TEIL C : HINWEISE

GESTALTUNGSVORSCHLAG UND SCHEMASCHNITTE: Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan 3 'Gestaltungsvorschlag' ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG.Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.
Die Schemaschnitte dienen der Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN: Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem sämtliche,die Freiflächen betreffenden Festsetzungen nachprüfbar hervorgehen.
Darüberhinaus ist ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu führen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN: BUNDESBAUGESETZ (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I,S. 949).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

HESSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 1980

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978, S. 2).

TEIL D : VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND BEKANNTMACHUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.10.1984 und am 12.12.1984 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 2, 2a, 8 und 9 BBauG aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 22.01.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Niedernhausen, den 23.01.1985

(Ehrhart, Bürgermeister)

BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 BBauG ist am 15.09.1981 durchgeführt worden. Eine weitere Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 15.10.1982 bis 26.11.1982 statt.

Niedernhausen, den 23.01.1985

(Ehrhart, Bürgermeister)

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 24.06.1982, übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den 8.06.1982

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises -Katasteramt-

Im Auftrag

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 12.12.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.1985 ortsüblich 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 13.02.1985 bis 12.03.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Niedernhausen, den 30.05.1986

(Ehrhart, Bürgermeister)

BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 25.06.1986 entschieden.

Niedernhausen, den 26.06.1986

(Ehrhart, Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus Plan 1: Nutzung/Bebauung und Plan 2: Landschaft sowie die textlichen Festsetzungen wurden am 25.06.1986, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Niedernhausen, den 26.06.1986

(Ehrhart, Bürgermeister)

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt
mit den Auflagen
lt. Vfg. vom 23.02.1989
Az: VJ3-61 d 04/01
Wiesbaden, den 23.02.1989
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 27.Feb.1989 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dem Tage der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Niedernhausen, den 21.April 1989

Döring
I. Beigeordneter

VERFAHRENS- ODER FORMFEHLER

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Niedernhausen, den 21.April 1989

Gemeinde Niedernhausen
Bebauungsplan 'Schäfersberg' NR. 19/77-84 M. 1:1000
Plan 2: Landschaft
1. Änderung

Niedernhausen, den 10. Dezember 1984

Der Gemeindevorstand	Gemeindebauamt
der Gemeinde Niedernhausen	der Gemeinde Niedernhausen
Ehrhart	Grastat
Bürgermeister	Bauamtsleiter