

Betr.: GEMEINDE NIEDERNHAUSEN  
Bebauungsplan GEWERBEGEBIET AN DER L 3026  
(KÖ12) BEG-NIE2

#### ERLÄUTERUNG ZU DEN BEGRÜNDUNGEN STAND 05/90 + 10/92

Für das Gewerbegebiet an der L 3026 wurde der bestehende Bebauungsplan überarbeitet und neu aufgestellt.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die überbaubaren Flächen Richtung Daisbach reduziert, die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse reduziert sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens meldete der ortsansässige Falken-Verlag als größter Arbeitgeber in der Gemeinde Niedernhausen den dringenden Bedarf für den Neubau eines Verlagsgebäudes an.

Für dieses Bauvorhaben wurde in das laufende Bauleitplanverfahren eine Änderung für das einzige noch freie und für die Errichtung des Verlagsgebäudes in Frage kommende Baugrundstück eingeschoben.

Nach den aktuellen Rechtsvorschriften erfolgte für dieses Bauvorhaben die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

Für den übrigen Geltungsbereich wurde nach Abstimmung mit den beteiligten Behörden Einvernehmen dahingehend erzielt, daß durch

- die Reduzierung der überbaubaren Flächen,
- die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse,
- die größtenteils bestehende Bebauung und
- die Ausweisung umfangreicher Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft,

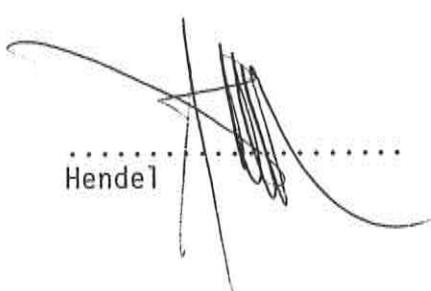
keine Ausgleichsflächen nachträglich auszuweisen sind.

Auf dieser Grundlage werden sowohl die Begründung zur 1. Änderung Stand 10/92 als auch die Begründung für den übrigen Geltungsbereich mit Stand 05/90 zur Genehmigung vorgelegt.

In die Planurkunde einschließlich der Textlichen Festsetzungen sind die Ausweisungen der 1. Änderung eingearbeitet.

Wiesbaden, den 25.03.1993

.....  
Hendel



**GEMEINDE NIEDERHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
AN DER L 3026**

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

**BEGRÜNDUNG** STAND 05/90

**PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL**

FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AK  
GUSTAV · FREYTAG · STRASSE 1  
6200 WIESBADEN · 06121/30012

## 1. GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Das Gewerbegebiet AN DER L 3026 der Gemeinde NIEDERNHAUSEN umfaßt folgenden Bereich:

Flur 5: Flurstück Nr. 38/216 teilweise, 71, 135 + 136.

Flur 6: Flurstück Nr. 2/1, 2/2, 4, 5, 6/4, 7, 7/3, 8/6, 9/6, 10/6, 11/6, 12/6, 16/28, 17/30, 18/32, 19/38, 24/61, 25/74, 27/81, 28/85, 31, 34, 35, 36, 37, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 82, 83, 84, 85/1, 86/1, 86/2, 86/3, 163/3, 163/7, 163/8, 163/9, 163/12, 163/14, 163/15, 163/16, 163/17, 163/18, 163/19, 163/20, 163/21, 163/22, 163/23, 163/24, 164/2, 164/4, 165/1, 165/2, 165/3, 181/165, 182/165 teilweise + 194/165.

Flur 7: Flurstücke Nr. 53, 54/2 teilweise + 54/1 teilweise.

Flur 17: Flurstücke Nr. 11/1, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 13/2, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 31/11, 74/20, 123/6 teilweise, 124/20 + 124/21.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12 ha.

Das geplante Gelände liegt am Nordhang des Daisbachtals unterhalb der Bahnlinie Limburg - Frankfurt am Main und fällt relativ stark bis zur Frankfurter Straße (L 3026) und etwas flacher bis zum Daisbach. Die Gesamthöhendifferenz im Planungsbereich beträgt ca. 30 m. Das Daisbachtal fällt leicht in südöstlicher Richtung.

## 2. UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

An das Planungsgebiet schließen im nordöstlichen Talbereich brachgefallene Feuchtwiesen an. Nur noch 2 kleinere Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Nach Nordosten schließt weiter Eichen-Hainbuchen-Mischwald an. Die südliche Grenze bildet die Bahnlinie, im Südosten grenzen wieder weitgehend brachgefallene landwirtschaftliche Flächen an.

Der Planungsbereich selbst ist zum großen Teil bereits bebaut. Die noch freien Flächen sind teilweise Brachland oder als Grünland genutzt. Das wesentliche landschaftsprägende Element ist der Daisbach mit seinem bachbegleitenden Baumbestand.

## 3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Planungsbereich liegt außerhalb der geschlossenen Bebauung der Gemeinde Niedernhausen im Talbereich des Daisbaches in Richtung Niederjosbach.

Durch die vorhandene Bebauung haben sich starke Eingriffe in die Talrand-situation ergeben. Störend werden die zum Teil sehr großvolumigen Baukörper empfunden, die teils quer zur Talrichtung stehen. Weitere Störelemente sind die etwa in der Mitte vorhandene, bis weit ins Tal reichende Aufschüttung, sowie die Lagerfläche an der Guldenmühle. Die Baukörper treten deshalb so stark in Erscheinung, weil bisher eine standortgerechte und intensive Eingrünung fehlt.

#### 4. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Landschaftsplan soll den zum Teil schon bebauten Gesamtbereich städtebaulich ordnen und ein weiteres Eingreifen in den Talbereich verhindern. Weiterhin werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der restlichen Bauflächen geschaffen.

Da die vorhandene Bebauung und die bisherige Entwicklung sich sehr störend in dem engen Talraum auswirken, ist es vorrangig Ziel des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan, durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen und weitere Störungen zu vermeiden.

Mit Schreiben vom 13. Juli 1989 hielt der RP Darmstadt im Rahmen der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB seine Bedenken aus dem Anhörungsverfahren gegen den ursprünglichen Umfang der Ausweisung von Gewerbeflächen nördlich der L 3026 aufrecht, da diese teilweise in die ökologisch sensible Talauwe des Daisbaches eingreifen.

Diese Bedenken wurden bei einem Ortstermin am 15.11.1989 mit Herrn Strauch Abt. IV/34 sowie Herrn Weiß Abt. VIII/67 als Vertreter des RP Darmstadt, Herrn Bürgermeister Doering, Frau Hirschmann und Herrn Grastat seitens der Gemeinde Niedernhausen, sowie Herrn Hendel als Planer durch eine Reduzierung der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgeräumt.

Damit wird der Erhaltung von schützenswerten, naturnahen Flächen noch stärker Rechnung getragen.

#### 5. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG

Unter Berücksichtigung der sehr schwierigen Talsituation wurde insbesondere eine Richtung der Baukörper festgesetzt und die Höhenentwicklung beschränkt. Weiterhin sind Aussagen zur farblichen Gestaltung getroffen, um zu störende Elemente zu vermeiden.

Durch grünordnerische Festsetzungen, insbesondere umfangreiche Baumpflanzungen, soll eine bessere Integration der vorhandenen Bebauung in den Talraum erfolgen. Entlang der Erschließungsstraße, d.h. im Bereich der dort vorhandenen Böschungen, sollen großkronige Laubbäume angepflanzt werden. Ein besonderes Augenmerk ist auch auf die Herstellung einer durchgehenden Randeingrünung gelegt, die bisher besonders in Richtung der Bahnlinie fehlt.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen festgelegt.

#### 6. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsbereiches erfolgt von der Frankfurter Straße (L 3026) und die vorhandene Erschließungsstraße. Wegen der schwierigen Topographie ist teilweise südlich der Frankfurter Straße eine Parallelstraße für die Erschließung der anschließenden Grundstücke geführt. Weitere Straßen sind nicht erforderlich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind über das vorhandene Leitungsnetz mit ausreichender Kapazität vorgegeben.

Wiesbaden, den 7.5.1990

.....  
Hendel



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

# **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET AN DER L 3026**

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB

LANDSCHAFTSPLAN § 4 HENatG

## **1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG** STAND 10/92

PLANUNGSBÜRO  
HUBERT HENDEL

FREIER LANDSCHAFTS + STÄDTEBAUARCHITEKT BDLA/AKH

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15  
6200 WIESBADEN  
TEL 0611/300123 · FAX 0611/304105

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. BEGRÜNDUNG

- 1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE
- 1.2 UMGEBUNG UND FLÄCHENNUTZUNG
- 1.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION
- 1.4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.5 LANDSCHAFTSPOTENTIAL
  - 1.5.1 Landschaftsbild
  - 1.5.2 Geologie
  - 1.5.3 Boden
  - 1.5.4 Klima
  - 1.5.5 Wasser
  - 1.5.6 Biotoppotential
- 1.6 EINGRIFFS- + AUSGLEICHSPANUNG
  - 1.6.1 Bestand
  - 1.6.2 Eingriff
  - 1.6.3 Flächenbilanz Bestand/Planung - Ausgleichsbilanzierung
  - 1.6.4 Eingriffsminimierung + Ausgleichsmaßnahmen

### 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. HINWEISE

### 3. PLANUNTERLAGEN

3.1 ÜBERSICHTSPLAN	M. 1 : 5.000
3.2 AUSWEISUNG BEBAUUNGSPLAN MIT LEGENDE - BESTAND	M. 1 : 1.000
3.3 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT LEGENDE	M. 1 : 1.000
3.4 BESTANDSPLAN	M. 1 : 250
3.5 ANALYSE	M. 1 : 250
3.6 GEPLANTER BAUKÖRPER	M. 1 : 250
3.7 LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE 1	M. 1 : 5.000
3.8 LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE 2	M. 1 : 5.000
3.9 AUSGLEICHSFLÄCHE 1 - BESTAND	M. 1 : 2.000
3.10 AUSGLEICHSFLÄCHE 1 - PLANUNG	M. 1 : 2.000
3.11 AUSGLEICHSFLÄCHE 2 - BESTAND	M. 1 : 2.000
3.12 AUSGLEICHSFLÄCHE 2 - PLANUNG	M. 1 : 2.000

### 4. FOTODOKUMENTATION

# 1. BEGRÜNDUNG

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAPHIE

Die Bebauungsplanänderung für das GEWERBEGEBIET AN DER L 3026 (Frankfurter Straße) umfaßt eine Fläche von ca. 7.160 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

FLUR 5:  
Flurstück-Nr. 71teilweise.

FLUR 6:  
Flurstück-Nr. 4, 5, 6/4 teilweise, 7/3, 163/20, 164/4 + 165/1.

FLUR 7:  
Flurstück-Nr. 53.

Das Gelände liegt am Nordhang des Daisbachtals unterhalb der Frankfurter Straße (L 3026) und fällt zum Daisbach hin im Randbereich steil ab. Das Daisbachtal selbst hat leichtes Gefälle in südöstlicher Richtung. Der Höhenunterschied von der Frankfurter Straße bis in die Talau des Daisbaches beträgt ca. 9 m.

### 1.2 UMGEBUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

An das Gebiet der Bebauungsplanänderung schließen im nördlichen Talbereich Feuchtwiesen und nach Westen hin Wiesenflächen an. Die südliche Grenze bildet die L 3026 - FRANKFURTER STRASSE. Im Osten grenzt das mit einer Halle bebaute Betriebsgelände der Firma Hartmann an. Auf dem Baugrundstück selbst steht jetzt das Gebäude eines ehemaligen Sägewerkes, das jedoch seit längerer Zeit stillgelegt ist. Die Flächen um das Gebäude sind vorwiegend geschottert. Auf dem Schotterbelag haben sich mangels Nutzung erste Ansätze von Ruderalvegetation entwickelt.

### 1.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Planungsbereich liegt außerhalb der geschlossenen Bebauung der Gemeinde Niedernhausen im Talbereich des Daisbaches in Richtung Niederjosbach.

Durch die an den Planungsbereich angrenzende Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes AN DER L 3026 sind bereits starke Eingriffe in die Talrandsituation vorhanden. Besonders störend für das Landschaftsbild werden die zum Teil sehr großvolumigen Baukörper empfunden, die vereinzelt sogar quer zur Talrichtung stehen. Weitere Störelemente sind die etwa in der Mitte vorhandene, bis weit ins Tal reichende Aufschüttung, sowie die Lagerfläche an der Guldenmühle. Die Baukörper treten deshalb so stark in Erscheinung, weil bisher eine standortgerechte und umfassende Eingrünung fehlt.

#### 1.4 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET AN DER L 3026 soll in einem kleinen Teilabschnitt am westlichen Rand des Geltungsbereiches geändert werden, um den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für den in Niedernhausen ansässigen Falken-Verlag zu ermöglichen.

Bei dem Falken-Verlag handelt es sich um den Branchenführer auf dem Markt der Ratgeberbücher. Eine Steigerung von über 30 % gegenüber dem Vorjahr erbrachte für 1990 einen Umsatz von 74,7 Mio. DM.

Aufgrund des sehr erfolgreichen Verlagskonzeptes ist auch künftig mit weiteren Umsatzsteigerungen und damit auch weiteren Arbeitsplätzen zu rechnen. Mit derzeit ca. 125 Mitarbeitern ist der Falken-Verlag der wichtigste Arbeitgeber im Bereich der Gemeinde Niedernhausen. Dies bedeutet, daß nicht nur die Frage der Gewerbesteuer, sondern vor allen Dingen auch das Arbeitsplatzangebot ein ganz wesentlicher Faktor ist, um diesen Betrieb in Niedernhausen zu halten.

Schon jetzt platzt das Verlagsgebäude aus allen Nähten, wobei sämtliche Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort ausgeschöpft sind. Es ist deshalb dringend erforderlich, einen neuen Standort für den künftigen Entwicklungsbedarf des Falken-Verlages zu finden.

Da in der Gemeinde Niedernhausen geeignete Bauplätze nur im Gewerbegebiet an der L 3026 zur Verfügung stehen, hat der Verlag dort das größte zusammenhängende Grundstück erworben, um ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten.

Da Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen, ist es deshalb notwendig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Erfordernissen für das Projekt des Falken-Verlages neu zu orientieren.

Bedingt durch das hängige Gelände muß die Geschößzahl auf fünf Vollgeschosse erhöht, die Traufhöhe angehoben und geschlossene Bebauung festgesetzt werden.

Durch den stark gegliederten Baukörper wird jedoch sichergestellt, daß sich der Baukörper in die Struktur des Baugebietes nahtlos einfügt.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung in Verbindung mit intensiver Baumpflanzung und eine unauffällige Farbgestaltung wird sichergestellt, daß der Baukörper in der Taunuslandschaft nicht störend wirkt.

## 1.5 LANDSCHAFTSPOTENTIAL

### 1.5.1 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild der Talaue des Daisbaches wird durch das bestehende GEWERBE GEBIET AN DER L 3026 mit den zum Teil quer zum Talzug angeordneten überdimensionalen Baukörpern ohne Randeingrünung stark beeinträchtigt. Durch die Stellung des geplanten Baukörpers für den Falken-Verlag in Talrichtung, sowie umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen in Form von Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen wird sich eine positive Einbindung in den Talzug am unmittelbaren Beginn des Baugebietes von Westen her ergeben.

### 1.5.2 GEOLOGIE

Auf dem in SW-NO-Richtung streichenden Gebirgszug des Hohen Taunus, sowie der angrenzenden Hochfläche des Hintertaunus herrschen Quarzit, Hermeskeilsandstein und Tonschiefer vor. Die Gesteinsschichten sind weitgehend von Schutt und Lößlehm überdeckt.

### 1.5.3 BODEN

Die Böden in den Tallagen sind als Gleyeböden anzusprechen, die eng mit Naß- oder Anmoorgleyen vergesellschaftet sind. Die Bodenarten sind als sandige, schluffige Lehme bis lehmige Sande zu bezeichnen und sind durchweg mehr oder weniger steinig. Der pH-Wert liegt im sauren Bereich.

Bei dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes ist von einer Aufschüttung der Talaue auszugehen, wodurch Relief und Topographie bereits erheblich verändert wurden.

Bei einer 1991 durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.

### 1.5.4 KLIMA

Die mittlere Niederschlagsmenge im Planungsgebiet beträgt ca. 700 - 800 mm/Jahr. Eine Beeinträchtigung der Luftaustauschsysteme, bzw. des Kaltluftabflusses ist bedingt durch die Stellung des geplanten Baukörpers in Längsrichtung des Talzuges nicht zu erwarten.

#### 1.5.5 WASSER

##### a. Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet wird durch den Daisbach zum Schwarzbach hin entwässert. Die Wasserqualität des Baches ist als gut zu bezeichnen.

##### b. Grundwasser

Die Wasserspeicherfähigkeit des Quarzits und des Sandsteins ist im allgemeinen gering, da diese Gesteine dicht und wasserundurchlässig sind. Wegen ihrer Sprödigkeit und der entstehungsgeschichtlich bedingten hohen mechanischen Beanspruchung weisen sie jedoch weite Klüfte und Brüche auf, die das Wasser speichern. Tonschiefer hat eine geringe Wasserspeicherfähigkeit. Die Tonschiefer umschließen in den Talbereichen die Quarzitvorkommen und bedingen so die relativ hohe Grundwasserhöfigkeit des Untergrundes. An den Schichtgrenzen von Quarzit und Sandstein zu Schiefer entstehen Quellaustritte, die in Hangbereichen zu finden sind. Die Gesteinsschichtung bedingt verschiedene Quelltypen: Kluft- und Überlaufquellen in 400 - 600 m, Überlaufquellen in 300 - 380 m und sekundäre Hangschuttquellen in 260 - 280 m.

#### 1.5.6 BIOTOPPOTENTIAL

##### a. Vegetation

Die Talbereiche sind die Verbreitungsgebiete der Schwarzerlenwälder mit Faulbaum und Heckenkirsche in der Strauchschicht. Die anmoorigen Stellen werden von Torfmoosen besiedelt. Die Mähwiesengesellschaften lassen sich den Glatthaferwiesen zuordnen, an vernäbten Standorten sind nährstoffreiche Naßwiesen, Mädesüßstaudenfluren und Pfeifengraswiesen festzustellen. An quelligen Standorten beherrschen Binsen, Waldsimen und Seggen das Bild.

##### b. Fauna

Systematische Untersuchungen zur Tierwelt liegen nicht vor. Die Amphibienkartierung des Rheingau-Taunus-Kreises weist für Niedernhausen keine Ergebnisse aus. Nach Angaben des DBV in Niedernhausen brüten im Gemeindegebiet Niedernhausen folgende gefährdete Vogelarten: Steinkauz, Turteltaube, Kleinspecht, Neuntöter und Raubwürger. In den naturnahen Bereichen des Daisbaches leben Wasseramsel und vereinzelt der Eisvogel. Rotmilan, Sperber und Habicht haben hier ihr Nahrungsrevier.

## 1.6 EINGRIFFS- + AUSGLEICHSPANUNG

Als Eingriff in Natur und Landschaft bedarf der Bebauungsplan GEWERBE GEBIET AN DER L 3026 1. Änderung einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach §§ 5 + 6 HENatG.

Diese Planung hat als Beitrag zur Bauleitplanung die Aufgabe, mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die ökologische Gesamtsituation des Planungsraumes zu prüfen, zu bewerten und Vorstellungen zur Minimierung des Eingriffes zu entwickeln. Ausgleichende Maßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen und Eingriffe sind darzustellen und festzusetzen.

### 1.6.1 BESTAND

Bei den für die Bebauung des Falken-Verlages vorgesehenen Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerkes. Die noch vorhandenen Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand.

Die aktuelle Nutzung der einzelnen Teilflächen ist im Detail dem unter Punkt 3.4 beigefügten Bestandsplan zu entnehmen.

Da das Sägewerk schon seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb ist, hat sich auf dem Gelände in vielen Bereichen eine Ruderalflora entwickelt, so daß zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 1992 folgende Stauden vorgefunden wurden:

Vergißmeinnicht	- Myosotis sylvatica
Ackerminze	- Mentha arvensis
Weißer Pestwurz	- Petasites albus
Gemeine Schafgarbe	- Achillea millefolium
Margerite	- Leucanthemum vulgare
Trauben-Wucherblume	- Tanacetum corymbosum
Weißer Taubnessel	- Lamium album
Scharfer Hahnenfuß	- Ranunculus acris
Kriechender Hahnenfuß	- Ranunculus repens
Kanten-Hartheu	- Hypericum maculatum
Gemeiner Reinfarn	- Tanacetum vulgare
Löwenzahn	- Taraxacum officinale
Wiesen-Pipau	- Crepis biennis
Gänseblümchen	- Bellis perennis
Feld-Klee	- Trifolium campestre
Acker-Stiefmütterchen	- Viola tricolor
Weidenröschen	- Epilobium hirsutum

Schlagen-Knöterich	- Polygonum bistorta
Kuckucks-Lichtnelke	- Lychnis flos-cuculi
Gamander-Ehrenpreis	- Veronica chamaedrys
Kriechender Günsel	- Ajuga reptans
Große Brennessel	- Urtica dioica
Großer Wiesenknopf	- Sanguisorba officinale
Breit-Wegerich	- Plantago major
Spitz-Wegerich	- Plantago lanceolata

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt unmittelbar an einen noch weitgehend intakten und sensiblen Tal- und Auenbereich an. Prägendes Landschaftselement ist hier der Daisbach mit seinem natürlich mäandrierenden Verlauf und standorttypischem Gehölzsaum. Der Talraum ist Brutbiotop von Wasserramsel, Schafstelze, Gebirgsstelze und Graureiher.

#### 1.6.2 EINGRIFF

Das unter Punkt 1.4 beschriebene Bauvorhaben ist mit einer Flächenversiegelung von 3.140 m<sup>2</sup> (2.420 m<sup>2</sup> Gebäude + 720 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen) verbunden. Der 5-geschossige Baukörper stellt einen erheblichen Eingriff in den für die Taunuslandschaft typischen Talraum dar (siehe Fotodokumentation Punkt 4).

Auf die Natur und Landschaft hat ein solches Bauvorhaben unter anderem folgende nachhaltige und störende Auswirkungen:

- dauerhafter Verlust vegetationsfähiger Flächen und damit Lebensraumverlust für Fauna + Flora.
- Verhinderung der Grundwasserneubildung durch Verminderung der Wasseraufnahme und des Gasaustausches in Folge Flächenversiegelung.
- Eingriff in das Landschaftsbild.
- Veränderung des Kleinklimas.

### 1.6.3 FLÄCHENBILANZ BESTAND/PLANUNG - AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Durch die geplante Baumaßnahme erfolgt eine Veränderung der ökologischen Wertigkeit der bestehenden Flächen, welche zu bilanzieren ist, um den Umfang der Veränderung zu ermitteln und einen evtl. erforderlichen Ausgleichsbedarf festzustellen.

Als Vorbereitung eines Eingriffs in Natur und Landschaft bedarf der Bebauungsplan GEWERBEGEBIET AN DER L 3026 - 1. ÄNDERUNG einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach §§ 5 + 6 HENatG.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wurde nach den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" nach § 6 (3) HENatG gemäß Erlaß vom 17.05.1992 erstellt.

Diese Planung hat als Beitrag zur Bauleitplanung die Aufgabe, mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die ökologische Gesamtsituation des Planungsraumes zu prüfen, zu bewerten und Vorstellungen zur Minimierung des Eingriffes zu entwickeln. Ausgleichende Maßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen und Eingriffe sind darzustellen und in Verbindung mit dem Bebauungsplan ebenso festzusetzen, wie Ersatzmaßnahmen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit irgendsmöglich zu minimieren und den sich aus der Maßnahme ergebenden Ausgleichsbedarf möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Diesen Zielen kann jedoch im vorliegenden Fall nicht Rechnung getragen werden, da die hohe Flächenausnutzung durch den geplanten Baukörper nur geringe Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und des Ausgleiches zuläßt.

Zur Vermeidung der Ausgleichsabgabe werden seitens der Gemeinde Niedernhausen 2 für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen geeignete Flächen zur Verfügung gestellt.

Die Integration dieser Fläche in die Planurkunde und die Begründung erfolgt im Zuge der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBE- GEBIET AN DER L 3026 - 1. ÄNDERUNG bereits eine exakte Planung der Bebauung und der Freianlagen vorliegt, kann die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit differenzierten Angaben zur Flächennutzung erfolgen.

Aus der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, daß sich für den Bestand, d.h. das jetzige Grundstück einschließlich Sägewerk ein Grundwert von 180.720 Wertpunkten (WP) ergibt, der sich durch die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück möglichen Eingriffsminimierungen und Ausgleichsmaßnahmen auf 78.960 WP reduziert. Dies bedeutet, daß erhebliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen sind.

Für das Gebäude wurde aufgrund seiner das Landschaftsbild störenden Wirkung ein Wert von -8 Punkten je m<sup>2</sup> Grundfläche berechnet. Dieser Zusatzbewertung sind Objekte zugänglich, deren Höhe 5 m übersteigt. Die Richtlinien gemäß Erlaß vom 17.05.1992 sehen hier einen Punktabzug bis zu 10 Punkten je m<sup>2</sup> vor.

Der größte Teil der Ausgleichsfläche 2 besteht aus einer Weidefläche, die sowohl intensiv beweidet, als auch regelmäßig umgebrochen wird. Dadurch verfügt sie nicht über eine dauernd geschlossene Grasnarbe.

Da die Biotoptypenliste des Ministeriums dieses Nutzungstyp nicht beschreibt, wurde als Biotopwert ein Zwischenwert zwischen Acker und Intensivweide angesetzt.

EINGRIFFSFLÄCHE

Flächenbilanz  
Bezeichnung der Maßnahme:

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
		vor Maßnahme Spalte 3	nach Maßnahme Spalte 4		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag					
10.710 Gebäude	3	470	2.420	1.410	7.260
Erschließungsfl.	-8	--	2.420	--	-19.360
10.510 - versiegelt	3	460	720	1.380	2.160
10.530 - teilvers.	6	--	940	--	5.640
10.540 Schotterrasen	7	1.210	--	8.470	--
02.100 Strauchpflanzung	36	920	--	33.120	--
02.400 Strauchpfl. neu	27	--	2.580	--	69.660
09.120 Ruderalfläche	23	2.400	--	55.200	--
06.930 Wiese	21	--	500	--	10.500
06.120 Feuchtwiese	47	1.700	--	79.900	--
04.110 Obstbäume	31	2 St. à 20 m <sup>2</sup> = 40 m <sup>2</sup>	--	1.240	--
04.110 Einzelbäume	31	--	10 St. à 10 m <sup>2</sup> = 100 m <sup>2</sup>	--	3.100
Summe/ Übertrag		7.160	7.160	180.720	78.960
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz:					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: .....		Bei Ersatzmaßnahmen:	
		Grundstücksbereitstellung: .....		Summe: .....	
		Technische Baumaßnahme: .....		Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt	
		Biologische Baumaßnahme: .....		Summe: .....	

Flächenbilanz  
 Bezeichnung der Maßnahme: **AUSGLEICHSFLÄCHE 1**

Blatt: 2 Kreis-Nr.: \_\_\_\_\_ Maßnahmen-Nr.: \_\_\_\_\_

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte Je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag				180.720	78.960
01.229 Fichtenforst	24	1.370	--	32.880	--
03.120 Streuobst	31	--	1.370	--	42.470
Summe/ Übertrag				213.600	121.430
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz:					
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen					
Planung: _____					
Grundstücksbereitstellung: _____					
Technische Baumaßnahme: _____					
Biologische Baumaßnahme: _____					
Bei Ersatzmaßnahmen:				Bei Ersatzmaß-	
Summe: _____ DM				nahmen DM/Punkt	

Flächenbilanz  
Bezeichnung der Maßnahme:

Blatt: 3 Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

AUSGLEICHSFLÄCHE 2

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4
		vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag				213.600	121.430
06.200 Weide intens. regelm. umgeb.	21	29.870	--	537.660	--
11.191 Acker	13	--	--	--	--
06.930 Wiese einsaat	21	12.900	26.170	567.600	549.570
06.310 Wiese extens. gen.	44	2.050	11.300	51.250	497.200
06.320 Wiese intens. gen.	25	--	1.100	--	27.500
02.400 Feldgehölz	27	--	6.250	--	168.750
04.110 Einzelbäume	31	--	20 St. à 10 m <sup>2</sup> = 200 m <sup>2</sup>	--	6.200
Summe/ Übertrag		44.820	44.820	1.370.110	1.370.650
Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 5 minus Spalte 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme		Biotopwertdifferenz: + 540			
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Bei Ersatzmaßnahmen: Summe: _____ DM				
Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:	Bei Ersatzmaßnahmen: Summe: _____ DM				

#### 1.6.4 EINGRIFFSMINIMIERUNG + AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Minimierung des Eingriffs sind auf dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück folgende Maßnahmen geplant:

- Anpflanzung von 2.580 m<sup>2</sup> standortgerechten Gehölzen.
- Pflanzung von 37 Laubbäumen 1. Ordnung.
- Gestaltung der Feuerwehrumfahrt mit Rasenpflaster (3,5 cm Fuge).

Für das ermittelte Defizit ist entweder eine Ersatzmaßnahme nachzuweisen oder eine Ausgleichszahlung gemäß § 6 (3) HENatG zu leisten.

Durch die Bereitstellung von 2 Ausgleichsflächen und deren ökologische Aufwertung soll das ermittelte Defizit ausgeglichen werden, sodaß keine Ausgleichszahlung fällig wird.

##### - Ausgleichsfläche 1

Die Fläche liegt im Außenbereich des Ortsteils Oberjosbach Flur 20, Flurstück Nr. 2053 (siehe Lageplan Punkt 3.1 + 3.7) und hat eine Größe von 1.370 m<sup>2</sup>.

Die Fläche besteht zur Zeit aus einer Fichtenaufforstung mit einem Alter von ca. 40 - 50 Jahren.

Die Fläche wird im Osten von einer Wiesenfläche und einem gut ausgeprägten Waldrand, sowie im Südwesten und Norden von einer typischen Ortsrandstruktur mit Streuobstwiesen, Weiden und Gärten begrenzt.

Aus der Beseitigung des Fichtenbestandes und der Anlage einer Streuobstwiese als Ersatzmaßnahme ergibt sich ein positiver Saldo von 9.590 Wertpunkten.

- Ausgleichsfläche 2

Die Fläche liegt im Außenbereich des Ortsteils Engenhahn Flur 3, Flurstück Nr. 20/5 und 23/9 (siehe Lageplan Punkt 3.8) und hat eine Größe von 44.820 m<sup>2</sup>.

Der größte Teil der Fläche wird zur Zeit von einem Schäfer bewirtschaftet. Teilbereiche dieser Fläche werden im Wechsel umgebrochen, da die Schafe nach Aussage des Schäfers für ihr Nachtquartier eine vegetationsfreie Fläche brauchen.

Der östliche Bereich der Fläche ist als extensiv beweidete Fläche zu bezeichnen.

Entlang des Feldweges erstreckt sich ein etwa 6 m breiter intensiv bewirtschafteter Grünstreifen.

Die Gesamtfläche wird im Osten und Westen durch die Bebauung von Engenhahn bzw. der sogenannten Wildparksiedlung, im Süden und Norden von Wiesen mit einzelnen Obstbäumen begrenzt.

Als Ersatzmaßnahme ist die Anlage einer insgesamt 6.250 m<sup>2</sup> großen Gehölzpflanzung und die Anpflanzung von 20 Einzelbäumen entlang des Feldweges vorgesehen.

Die intensiv beweidete Fläche wird mit einer Gras-Kräuter-Mischung eingesät und extensiv gepflegt.

Die Umnutzung und die damit verbundene ökologische Aufwertung der Flächen ergibt einen Positivsaldo von 92.710 Wertpunkten.

**Gesamtübersicht Eingriffs- + Ausgleichsplanung**

Eingriffsfläche	-	101.760 WP
Ausgleichsfläche 1	+	9.590 WP
Ausgleichsfläche 2	+	92.710 WP
<hr/>		
	+	540 WP

Der Übersicht ist zu entnehmen, daß der verbleibende Ausgleichsbedarf nur durch umfangreiche Ersatzmaßnahmen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 13.10.1992

.....  
Hendel

Niedernhausen, den 26.05.1992

.....  
Gemeinde Niedernhausen  
Döring  
Bürgermeister

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# 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

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Populus tremula  
Quercus robur  
Salix alba Liempde  
Tilia cordata  
Obstbäume

- Hochstämme 2 x v. mind. 14/16  
- Spitzahorn  
- Bergahorn  
- Schwarzerle  
- Hainbuche  
- Esche  
- Zitterpappel  
- Stieleiche  
- Silberweide  
- Winterlinde  
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Hauszweitsche, Mirabelle, Quitte + Walnuß

#### 2.2 EINGRÜNUNG

Baumarten  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Prunus padus  
Quercus robur  
Salix alba Liempde  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

- Heister 2 x v. mind. 200/250  
- Feldahorn  
- Spitzahorn  
- Bergahorn  
- Schwarzerle  
- Weißbirke  
- Hainbuche  
- Esche  
- Traubenkirsche  
- Stieleiche  
- Silberweide  
- Eberesche  
- Winterlinde

## Straucharten

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus mahaleb  
Prunus serotina  
Prunus spinosa  
Rhamnus frangula  
Salix aurita  
Salix caprea  
Salix cinerea  
Salix purpurea  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

- Leichte Sträucher 1 x v. 70/90,  
1 Stk./1,5 m<sup>2</sup>
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Pfaffenhütchen
- Gemeiner Liguster
- Heckenkirsche
- Steinweichsel
- Traubenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Ohrweide
- Salweide
- Aschweide
- Purpurweide
- Wolliger Schneeball
- Wasserschneeball

## 2.3 KLETTERPFLANZEN

Clematis montana Rubens  
Hedera helix  
Hedera helix Hibernica  
Kletterrosen  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus tric. Veitchii  
Polygonum aubertii  
Wisteria sinensis

- 2 x v. mß. oder mTh. 60/100
- Anemonenwaldrebe
- Gemeiner Efeu
- Irländischer Efeu
- In Sorten
- Jelängerjelieber
- Wilder Wein
- Knöterich
- Blauregen

## ~~2.4 ERSATZPFLANZUNG FÜR NADELBÄUME~~

~~Werden Nadelbäume über 30 cm Stammumfang entfernt, ist als Ersatz je ein Laubbaum gemäß Punkt 2.1 auf dem gleichen Grundstück anzupflanzen.~~

## 2.5 WANDBEGRÜNUNGEN

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m<sup>2</sup> 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 - 2.5 sind zu erhalten. Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach 2.1 - 2.5 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

## 4. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO

1. BEBAUUNG

- 1.1 Zulässig sind Flachdächer + geneigte Dächer, Dachneigung maximal 60° (§ 118 HBO).
- ~~1.2 Nördlich der L 3026 darf die Traufhöhe max. 8,50 m, die Firsthöhe max. 11,50 m über dem Geländeanschluß betragen. In den restlichen bebaubaren Bereichen ist die Traufhöhe auf max 10,50 m, die Firsthöhe auf max. 14,00 m über dem Geländeanschluß festgesetzt (§ 118 HBO).~~
- 1.3 Für die Dachdeckung sind nur rotbraune bis schwarze Farbtöne zugelassen, Asbestzementendeckungen sind unzulässig (§ 14 + 118 HBO).
- 1.4 Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hellgetönte 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<sup>2</sup> 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- + frühgeschichtliche Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und 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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (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 18.01.1977 (GVBl. I S. 102).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVBl. I S. 429), mit Ergänzung §§ 1 + 2 vom 04.04.1990.
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270).



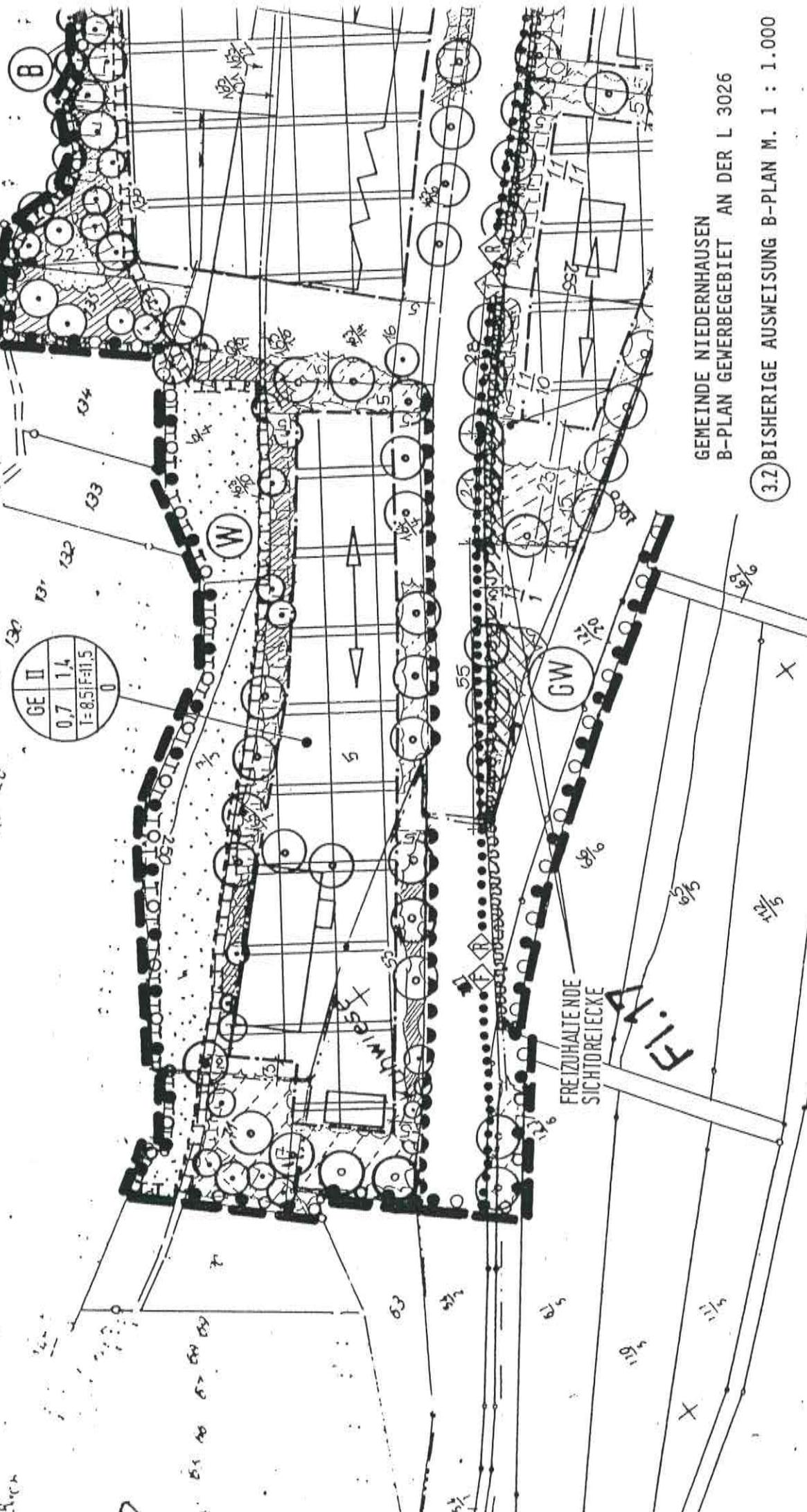
183 182 181 180 179 178 177 176 175 174 173 172 171 170 169 168 167 166 165 164 163 162 161 160 159 158 157 156 155 154 153 152 151 150 149 148 147 146 145 144 143 142 141 140 139 138 137 136 135 134 133 132 131 130 129 128 127 126 125 124 123 122 121 120 119 118 117 116 115 114 113 112 111 110 109 108 107 106 105 104 103 102 101 100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Müllers Weh

10-20 m

FI. 5

ten Bachen im Hammergrund



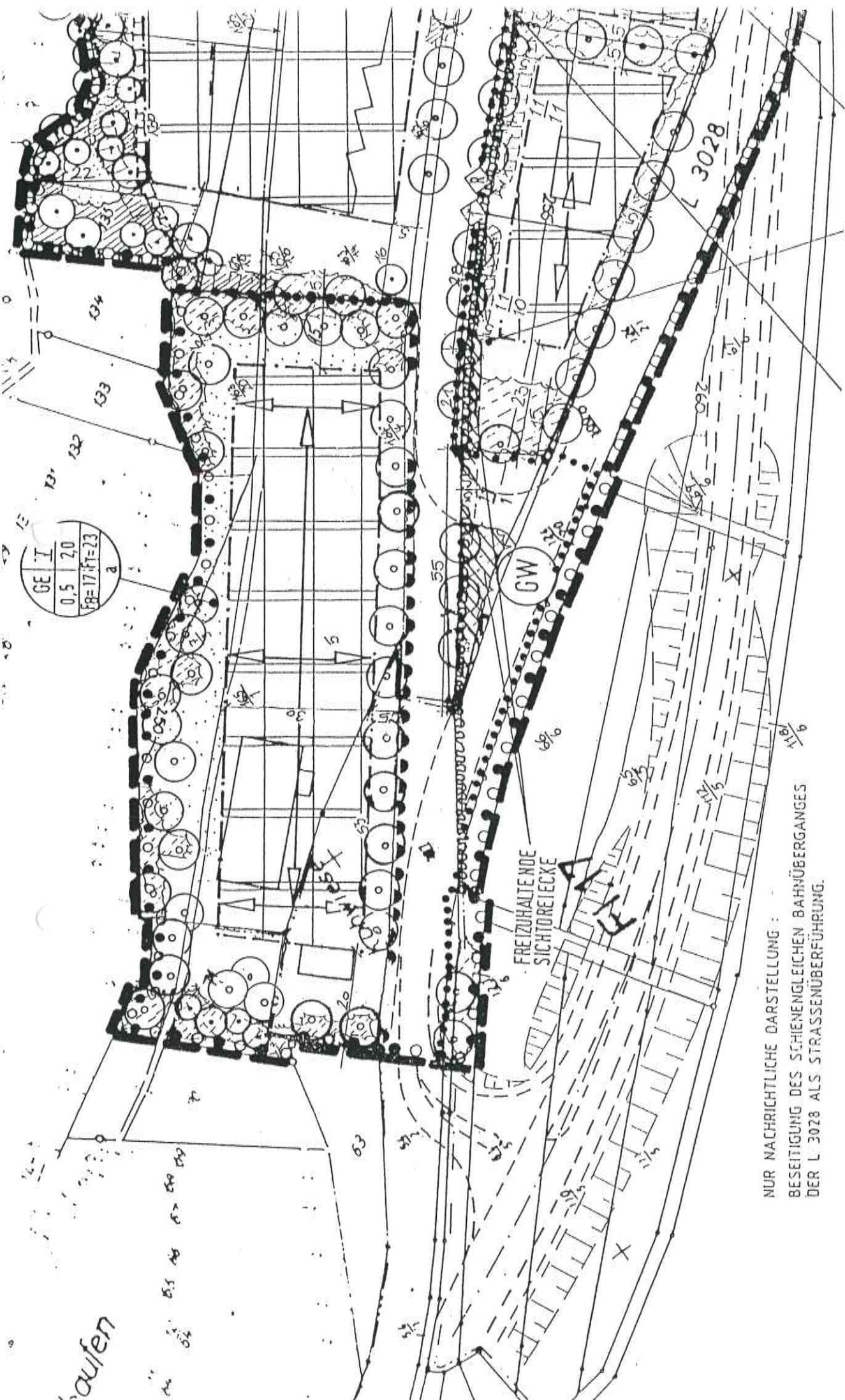
GE II	
0,7	1,4
I=8,5 F=11,5	
0	

GEMEINDE NIEDERHAUSEN  
B-PLAN GEBIRGEBIET AN DER L 3026

3.2) BISHERIGE AUSWEISUNG B-PLAN M. 1 : 1.000

FREIZUHALTENDE  
SICHTRECKE

FI. 1



NUR NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG :  
 BESEITIGUNG DES SCHIENENGLEICHEN BAHNÜBERGANGES  
 DER L 3028 ALS STRASSENÜBERFÜHRUNG.

GEMEINDE NIEDERHAUSEN  
 B-PLAN GEWERBEGBIET AN DER L 3026

3.3 ÄNDERUNG B-PLAN M. 1 : 1.000

# 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 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

2,0 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE-EINZELHAUS ÜBER 50 m LÄNGE (§ 22 (4) BauNVO)

T MAXIMALE TRAUFHÖHE F MAXIMALE FIRSHÖHE

F<sub>B</sub> MAXIMALE FIRSHÖHE BERGSEITS F<sub>T</sub> MAXIMALE FIRSHÖHE TALSEITS



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) / FIRSTRICHTUNG



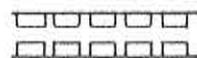
BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)



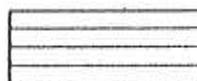
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - BEFESTIGT / BEGRÜNT



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



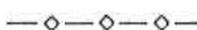
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



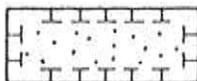
ELEKTRIZITÄT



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 :



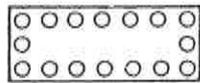
EHEMALIGER MÜHLGRABEN: ENTFERNEN NICHT STANDORTGERECHTER GEHÖLZE,  
ANPFLANZUNGEN S. TEXTL. FESTSETZUNGEN TEIL A PKT. 1.1 -1.2. / JEDES 5. JAHR  
DURCHFÖRSTEN, STÄMME ÜBER 20 CM Ø AUF DEN STOCK SETZEN



FEUCHTWIESE : GEHÖLZE RODEN, WIESENFLÄCHEN JEDES 2. JAHR IM HERBST  
1x MÄHEN / MÄHGUT ABRÄUMEN



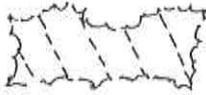
SUKZESSIONSFLÄCHE: KEINE PFLEGEMASSNAHMEN DURCHFÜHREN



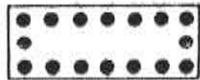
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



ZU PFLANZENDE BÄUME (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



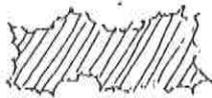
ZU PFLANZENDE GEHÖLZE (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



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)



HÖHENLINIE



VORHANDENE GRENZE



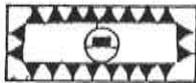
GEPLANTE GRENZE



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) NR. 4, 11 + (6) BauGB)



FUSS- UND RADWEG (§ 5 (2) NR. 3 + (4) BauGB)



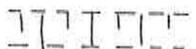
FLÄCHE VORHANDENER AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN / SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 + § 22 BauGB)



BÖSCHUNG