



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
 - Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 19 und 20 BauNVO
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 19 Abs. 1 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baulinie § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - Ein- bzw. Ausfahrt von Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen**
 - großen BA Bergahorn erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Laubbaum anpflanzen

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Mit Gehrechten zu belastende Fläche
 - große Laubbäume, Sa Spitzahorn, EI Eiche, Bw Bruchweide an der Grenze außerhalb erhalten
 - Grenze Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Zeichen der Kartengrundlage**
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 - Gebäude vorhanden Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude
 - Höhenlinien
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Überschwemmungsgebiet
 - Abwassersammler / Gruppensammler

TEXT - TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 und 4 BauNVO)
Festgesetzt ist das allgemeine Wohngebiet. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
 - Mischgebiet (§§ 1 und 6 BauNVO)
Festgesetzt ist das Mischgebiet. Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Weitere Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18 und 19 BauNVO)**
Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl und
- die Zahl der Vollgeschosse.
Im Plangebiet W1 wird das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss festgesetzt.
 - Dachhöhe
Die maximal zulässige Dachhöhe beträgt 6 m.
Die Dachhöhe wird wie folgt gemessen:
Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade bis OK Dachhaut am First.
 - Erdgeschosshöhe
Die OK Rohfußboden Erdgeschoss darf an keiner Stelle unterhalb des (gemäß Höhenlinien im Plan vorgegebenen) natürlichen Geländes liegen. Die OK Rohfußboden Erdgeschoss darf auch nicht unterhalb dem neu gestalteten natürlichen Gelände liegen.
 - Bezugsebene Höhen
Die Höhenfestlegungen beziehen sich auf das gewachsene Gelände. Dem Bauantrag sind Höhenschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes beizufügen.

- Höhen der baulichen Anlagen
Sofern das natürliche Gelände nicht mehr zu ermitteln ist, kann die maßgebliche Geländeoberfläche von der Gemeinde oder Bauaufsicht festgelegt werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
 - Stellplätze
Die Einrichtung von Stellplätzen ist auf den gekennzeichneten Flächen und in den Tiefgaragen zulässig.
 - Tiefgarage
Die Einrichtung einer oder mehrerer Tiefgaragen ist als Untergeschoss in den Maßstäben der rückwärtigen Baufenster zulässig. Mögliche Bereiche für Zufahrten sind gekennzeichnet.
 - Festsetzungen zur Grünordnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Je nach Baumart ist die Mindestgröße der Pflanzfläche für einen Baum mit 12 m² durchwurzelbarem Standraum vorgegeben.
- #### 2. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN
- Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Gliederung der Fassaden**
Jeweils ab einer Fassadenbreite von maximal 25 m ist eine deutliche optische Gliederung mit Höhenversprüngen gemäß der dem Verlauf des natürlichen Geländes vorzunehmen. Gebäudeversätze bis zu 0,5 m sind auch entlang der Baulinie zulässig. Ergänzend kann die Gliederung durch unterschiedliche Farben hervorgehoben werden.

- Dachform**
Die Dachform ist das Satteldach.
- Firstrichtung**
Die Firstrichtung darf parallel oder senkrecht zur Fassadenfront bzw. zur Austrasse angeordnet werden.
- Einpassung von Solaranlagen**
Sonnenkollektoren sind planeben in die Dachhaut oder die Fassade einzufügen. Sie sind parallel bzw. rechtwinklig zur First- und Traufrichtung der Gebäude anzuordnen.
- Farbgestaltung der Dacheindeckung**
Die Eindeckungen der Satteldächer sind in grauen, schwarzen oder dunkelbraunen sowie rotbraunen Farbtönen auszuführen.
- Antennenanlagen und Klimaanlagen**
Außenantennen, Parabolantennen und Klimaanlagen dürfen die Fassaden und die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.
- Verwirklichung von Zielen des rationalen Umgangs mit Energie und Wasser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Entwässerung
Die Entwässerung ist als "Trennsystem" anzulegen und an die Trennkanalisation in der Austrasse anzuschließen.
- Vorschriften über die Begründung von baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - Befestigte Flächen
Die Befestigungen von Gehwegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise, d.h. mit versickerungsfähigem Bodenbelag auszuführen.
 - Mülltonnenstellplätze
Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.
 - Gartenmauern
Terrasseneinfassungen u. ä. sind i.V. mit Stützmauern der topographischen Lage anzupassen. bzw. nur bis höchstens 0,80 m Höhe ab Geländeoberkante zulässig.

- Abgrabungen und Aufschüttungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, dass eine natürlich wirkende Geländeform entsteht.
- Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**
Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Regellose Häufungen von Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nicht zulässig in Form von Blindlicht und sich bewegenden Konstruktionen, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projizierte Lichtbild.
Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Gebäudefassaden zulässig.
Zulässig sind auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos, wandvorge-setzte Schriftträger aus Metall, Holz und Glas sowie Auslegerkonstruktionen aus Metall.
Werbeanlagen und Werbezeichen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
In ihrer horizontalen Abwicklung ist das Gesamtmaß auf 1/3 der Gebädefront begrenzt. Dies gilt auch für die Gesamtentwicklung mehrerer Anlagen. Sie dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.
Werbeanlagen dürfen sich nicht über die bauliche Anlage hinaus auf benachbarte bauliche Anlagen erstrecken.
Die an Auslegerkonstruktionen befestigten Werbeschilder dürfen höchstens 0,6 m² groß sein.
Plakate und Klebebänder, die auf Schaufeln befestigt werden, dürfen einen Fensterflächenanteil von 25 % nicht überschreiten.
Bei Warenautomaten darf die Ansichtsfläche max. 1,00 m² betragen; die Ausladung ist mit max. 20 cm vorgegeben. Mehr als 2 Automaten an einem Gebäude sind nicht statthaft.

- #### 3. WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN (§ 37 Abs. 4 HWG)
- Niederschlagswasser / Regenwassernutzung**
Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Sollte auf dem Grundstück eine Versickerung des überschüssigen Wassers nicht möglich sein, wird empfohlen die Zisternen mit einem Überlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.
Eine Ableitung und flächige Versickerung im nordwestlich gelegenen Auwald ist als Möglichkeit in Betracht zu ziehen.
Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. Bewässerung bereitzustellen.
- #### HINWEISE
- Wirksamkeit 2. Änderung**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/72-12 "AUTAL" OT Niedernhausen für den Geltungsbereich der 2. Änderung gegenstandslos.
 - Satzungen**
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt in der jeweils aktuellen Fassung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 - Plangrundlage**
Die Plangrundlage wurde am 10.12.2008 von der Firma Softplan Informatik GmbH, Hermannstr. 14, in 35435 Wetzlar im Auftrag der Gemeinde Niedernhausen zur Verfügung gestellt.
 - Höhenlinien**
Die Höhenlinien entstammen dem digitalen Geländemodell DGM 10 mit gerechneten Höhenlinien des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Wiesbaden
 - Schutz von Leitungen**
Die örtlichen Freileitungen und unterirdischen Leitungen und ihr erforderlicher Schutz sind bei allen Planungen, Bauarbeiten und Pflanzarbeiten zu beachten.
 - Hochwasserschutzmaßnahmen**
Tiefliegende Keller und Tiefgarageeinheiten sind für den Hochwasserfall vor Wasserückstau zu sichern und auf von außen drückendes Wasser auszulegen.

- Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit der Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.
- Schutz von Pflanzen**
Auf die Gültigkeit von DIN 18920 - Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird verwiesen.
- Altlasten**
Der Gemeinde Niedernhausen liegen folgende Informationen über Altlastlagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen oder festgestellten Altlasten im Plangebiet vor.
Das Hessische Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) und die Akten des Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden ergaben folgende Altstandorte:
ALTIS Nr. 439.011.030-001.017 Austrasse 11 Firma Kuhnhehn (Chem. Reinigung)
ALTIS Nr. 439.011.030-001.171 Austrasse 9 Horlebein (Fahrradreparaturwerkstatt)
ALTIS Nr. 439.011.030-001.121 Austrasse 7 Nöller (Schreinerei)
- Immissionsschutz**
Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.
- Abwasseranlagen**
Die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus sind insbesondere bei der Planung sowie später beim Bau der geplanten Tiefgarage zu beachten und durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen jeglicher Art (z.B. durch Erschütterungen, Setzungen etc.) entsprechend zu sichern. Die genaue Lage der Abwasseranlagen (unterirdische Schachtbauwerke, Kanaltassen etc.) ist vor Baubeginn entsprechend nochmals vor Ort, ggf. durch Suchschlitze, zu überprüfen.
- Abwasserbeseitigung**
Die Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.
- Brandschutz**
Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleiten bestimmter Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min. 5 Min. Ausrückzeit, 15 Min. Fahrzeit) zur Verfügung steht.
Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen. Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.08.2013 (BGBl. I, S. 1482)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 734)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 21.03.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2012 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die Entwicklungsstudie wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.05.2012 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 11.06.2012 bis 12.07.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- Beschluss der Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 03.07.2013 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Der Planentwurf und die Begründung wurden nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.07.2013 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 12.08.2013 bis 13.09.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- Beteiligung der Behörden:**
Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 31.07.2013 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 13.09.2013 festgelegt.
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:**
Der Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 09.04.2014 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung:**
Der Bebauungsplan wurde am 12.05.2014 ausgefertigt.
- Bestätigung der Vermerke 1. - 7.**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die, für die Rechtswirksamkeit maßgebenden, Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niedernhausen, den 13.05.2014 (Siegel)
Reimann
Bürgermeister

Niedernhausen, den 19.05.2014 (Siegel)
Reimann
Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/72-12 "AUTAL"

2. ÄNDERUNG

RECHTSPLAN

PLAN-Nr.	M. 1 : 1.000	AZ. S 587/12
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
17.08.2012/27.08.	RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
08.01.2013	RA	
17.07.2013	RA	Rechtsgrundlagen
13.11.2013	RA	TOR Abwägung
28.04.2014	RA	Verfahrensvermerke

PLANERGRUPPE **ASL**

HEDDERHEIMER
KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 38 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@asl-planergruppe.de