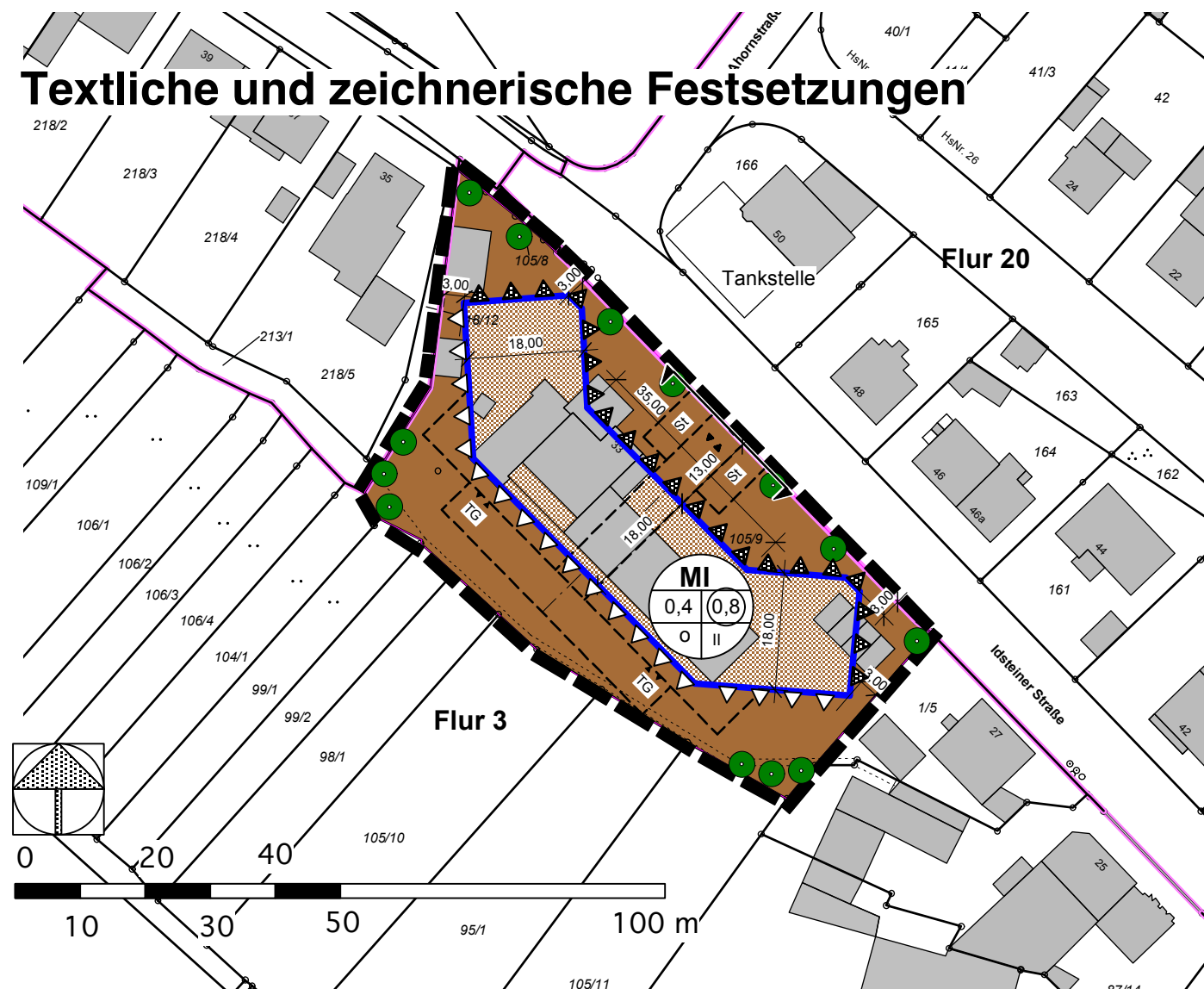


# Textliche und zeichnerische Festsetzungen



<b>0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)</b> 0.1 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurgrenze 0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 95/1 0.3 vorhandenes Gebäude		2.2 Grundflächenzahl (Höchstwert) GRZ = 0,4 2.2.1 Der Höchstwert nach § 19 (4) BauNVO darf unter Anrechnung der Grundflächen von Tiefgaragen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die weiteren Regelungen des § 19 (4) BauNVO bleiben unberührt. 2.3 Geschosflächenzahl (Höchstwert) GFZ = 0,8 2.3.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) werden auf die Geschosfläche nicht angerechnet. 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) Zweigeschossig als Höchstgrenze
<b>Teil A "Planungsrechtliche Festsetzungen"</b> 1. <b>Geltungsbereich</b> (§ 9 (7) BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		3. <b>Höhenlage der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (3) BauGB) 3.1 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OKF) für das Erdgeschoss (= 1. Vollgeschoss) beträgt max. 0,50 m über der angrenzenden öffentl. Verkehrsfläche, in Gebäudemitte gemessen. 3.2 Die Firsthöhe beträgt max. 13,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OKF).
2. <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO) 2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)		II
2.1.1 Die Nutzungen nach § 6 (2), Ziff. 6, 7 u. 8 BauNVO und Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).		MI

4. <b>Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO) 4.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) 4.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) 4.2.1 Balkone und Terrassen dürfen geringfügig die Baugrenzen überschreiten, bis max. 1,50 m. 4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	O  	Skizze 1 Hinweis auf die Lage des Lärmpegelbereichs III Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 I-II (erf. R'w,res = 30 dB) III (erf. R'w,res = 35 dB) IV (erf. R'w,res = 40 dB) R'w,res = Notwendiges resultierende Schalldämm-Maß
5. <b>Flächen für private Stellplätze und Garagen</b> , (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) 5.1 Ein- und Ausfahrt sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Mehr als zwei Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig. 5.2 Hinweis auf die Anordnung von Stellplätzen und ihre Zufahrt (keine Festsetzung). 5.3 Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ein topographiebedingtes talseitiges Herausragen aus dem Gelände ist zulässig (s. a. Teil B "Bauordnungsrechtl. Festsetzungen", Nr. 12). Hinweis auf mögliche Standorte von Tiefgaragen und deren Zufahrt (keine Festsetzung).	  	7.5 Hinweis als Empfehlung: Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht im Lärmpegelbereich I u. II angeordnet werden, sollten mit schallgedämmten Lüftungselementen, gemäß den Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche, ausgestattet werden.
6. <b>Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 15 und 25 a BauGB) 6.1 Anpflanzung von Bäumen Abweichungen von den festgesetzten Standorten von ± 5,00 m sind zulässig. 6.2 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.		<b>Teil B "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" (§ 81 HBO)</b> 1. Zulässige Dachformen: Zulässig sind Satteldächer bis zu einer Neigung von 40°. 2. Farbe der Dacheindeckung: Die Dacheindeckung muss bei geneigten Dächern mit grauem bis anthrazitfarbenem (RAL 7016 vergleichbar) und braunem (RAL 8017 vergleichbar) Material erfolgen. 3. 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. 4. Antennenanlagen und Klimaanlagen: Außenantennen, Parabolantennen und Klimaanlagen dürfen die Fassade und die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist, nicht beeinträchtigen. 5. Farbgebung der Fassadenflächen: Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen. Weiß ist nur als "gebrochener Farbton" zulässig. 6. Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,6 m2 begrenzt. 7. Befestigte Flächen: Die Befestigungen von Gehwegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, d.h. mit versickerungsfähigem Bodenbelag auszuführen. 8. Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. 9. Einfriedungen: Einfriedungen einschl. lebender Hecken dürfen im Bereich des Vorgartens eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand wirken. 10. Vorgarten: Entlang der Idsteiner Straße ist angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche ein mind. 2,00 m breiter Grünstreifen mit z.B. Bäumen, und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen gelten für die Zuwege und zulässigen Ein- und Ausfahrten (s. Teil A, Nr. 5.1). 11. Mülltonnenstandplätze: Mülltonnenstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben. 12. Geländeanschlüsse bei Tiefgaragen: Die Wände von Tiefgaragen dürfen, mit Ausnahme der Zufahrten, talseitig max. 1,70 m aus dem Gelände herausragen. Die Geländemodellierung muss so erfolgen, dass die Tiefgarage nach den Regelungen der HBO kein Vollgeschoss ist. Die Wahrnehmung der Wände im Orts- und Landschaftsbild ist durch Geländemodellierung und Bepflanzungen auszugleichen.
7. <b>Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm</b> (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) 7.1 Schallschutzmaßnahmen bei Umfassungsbauteilen (Fenster / Fassaden, etc.) sind mindestens nach dem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" herzustellen. Das "Akustische Gutachten A 67304 /4462" der IBA Oberursel ist zu beachten. 7.2 Lärmpegelbereich I-II (erf. R'w,res 30 dB) 7.3 Lärmpegelbereich III (erf. R'w,res 35 dB) Lage im Bereich der Abstandsfläche bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Skizze 1) 7.4 Lärmpegelbereich IV (erf. R'w,res 40 dB)	  	

<b>Nachrichtl. Übernahmen</b> 1. Bodendenkmal „ehemaliger Mühlgraben“ (Informative Darstellung) Im Fall des Eingriffs in das Bodendenkmal erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. in einem gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 16 (2) HDSchG eine Prüfung.	<b>Ausfertigerungsvermerk:</b> 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 12. März 2015 Reimann Bürgermeister
<b>Teil C "Hinweise"</b> 1. Wirksamkeit der 3. Änderung Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/72 "Auta" OT Niedernhausen für den Geltungsbereich der 3. Änderung gegenstandslos. 2. Satzungen Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt in der jeweiligen Fassung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO). 3. Schutz von Leitungen Die örtlichen Freileitungen und unterirdischen Leitungen und ihr erforderlicher Schutz sind bei allen Planungen, Bauarbeiten und Pfanzarbeiten zu beachten. 4. Hochwasserschutzmaßnahmen Tieferliegende Keller und Tiefgarageeinheiten sind für den Hochwasserfall vor Wasserrückstau zu sichern und auf von außen drückendes Wasser auszuliegen.	<b>Rechtskraftvermerk:</b> Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am: 18. März 2015... gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Niedernhausen, den 19. März 2015 Reimann Bürgermeister
<b>Aufstellungsverfahren</b> Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst, am 09.04.2014. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 24.04.14. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht, am 08.08.2014. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. (einschl. ) Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte, am 08.08.2014. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung, am 11.02.2015. Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.	<b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB), in der für den Plan geltenden Fassung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der für den Plan geltenden Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der für den Plan geltenden Fassung Planzeichenverordnung, in der für den Plan geltenden Fassung Bundesimmissionschutzgesetz, in der für den Plan geltenden Fassung Hessische Bauordnung (HBO), in der für den Plan geltenden Fassung Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der für den Plan geltenden Fassung Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), in der für den Plan geltenden Fassung Hessisches Wassergesetz (HWG), in der für den Plan geltenden Fassung
<b>Niedernhausen</b> Bebauungsplan Nr. 3/72-14 "Auta" 3. Änderung	
Planverfasser: PLANUNGSBÜRO UHLE Ortsplanung und Städtebau Prof. Mathias Uhle Auf dem Acker 25 56379 Winden	Datum u. Verfahrensvermerke ergänzt
Stand: 29.11.14 03.03.15	