

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

- 0.1 Flurnummer
- 0.2 Flurstücknummer
- 0.3 Flurstücksgrenze
- 0.4 Gebäude vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planblätter (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
 - 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 In Verbindung mit § 15 (BauNVO) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 unzulässig:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)
 - 3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
 - 3.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
 - 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
- 4.1 Maximal zulässige Sockelhöhe

NUTZUNGS-SCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BEDEUTENDHEIT
WA	III
GRF	GRF
0,35	1,05
BAUWEISE	
o	E
DACHNEIGUNG	SOCKELHÖHE
DN > 30° - 30°	SH = max. 1,00 m über GOK
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 11,00 m über OK RFB EG	FH = max. 16,00 m über OK RFB EG



- 4.1.1 Bezugspunkt der Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante gewachsenes Gelände bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss
Bei schräg verlaufendem Geländeschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der erschließungsorientierten Fassade.
- 4.2 Maximal zulässige Traufhöhe
- 4.2.1 Bezugspunkt der Traufhöhe
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenecken mit Oberkante Dachhaut
Die maximal zulässige Drempehöhe beträgt 0,50 m.
Die Drempehöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenecken mit Oberkante Dachhaut
- 4.3 Maximal zulässige Firsthöhe
- 4.3.1 Bezugspunkt der Firsthöhe
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut First
- 5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 5.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
- 5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Straßenbegrenzungslinien
- 6.2 Straßenverkehrsflächen - Haltestelle -
Festlegung der Fläche auf Grundlage der Bestandserfassung (keine Vermessungsgrundlage / Katasterplan)
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche)
Festlegung der Fläche auf Grundlage der Bestandserfassung (keine Vermessungsgrundlage / Katasterplan)
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.1 Öffentliche Grünflächen
- 7.1.1 Spielplatz

- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 8.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
 - 8.1.1 Anpflanzung: Bäume
Bäume auf privaten Grundstücken sind nicht standarddefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Freiflächenplanung detailliert festgesetzt.
Für die Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken ist nachfolgende Pflanzliste 1 zu verwenden.
Pflanzliste 1
Pflaumenblättriger Weißdorn - Crataegus crus-galli
Pflaumenobst - Crataegus x prunifolia
Zierapfel - Malus spec.
Zierkirsche - Prunus spec.
Mehlabbeere - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
Vogelkirsche - Prunus avium
Traubenkirsche - Prunus padus
Feldahorn - Acer platanoides und Sorten
Baumhasel - Corylus colurna
Linde - Tilia in Arten und Sorten
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Stieleiche - Quercus robur
Die Baumscheibe der Bäume ist auf min. 6 m² offen zu halten.
 - 8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
 - 8.2.1 Erhaltung: Bäume
 - 8.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
Die bereits vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und abschnittsweise fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch heimische standortgerechte Gehölze nach Pflanzliste 2 zu ersetzen.
Pflanzliste 2
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Vogelkirsche - Prunus avium
Traubenkirsche - Prunus padus
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Spitzahorn - Acer platanoides
Traubeneiche - Quercus petraea
Obstbäume (jedoch keine Walnusssbäume)
Sträucher:
Kornelkirsche - Cornus mas
Haselnuss - Corylus avellana
Zweiggriffel Weißdorn - Crataegus laevigata
Hundrose - Rosa canina
Wildrombeere - Rubus fruticosus
Orcheneiweide - Salix aurita
- 9. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)
 - 9.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der speziell dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 10.1 Umgrenzung der Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind
 - 11. Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Die gemäß dem Ausgleichsplan festgesetzte externe Ausgleichsfläche mit den dort beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wird wie folgt zugeordnet:
Den Straßenverkehrsflächen (Erschließungsträger) wird als Ausgleich die Fläche des Grundstückes, Gemarkung Oberseebach, Flur 2, Flurstück 31, teilweise ca. 590 m², gemäß Ausgleichsplan, zugeordnet.
Dem Eingriffgrundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 16, Flurstück 24/1, Ulmenstraße 73 a, werden als Ausgleich die auf dem Grundstück, Gemarkung Oberseebach Flur 2, Flurstück 31, teilweise ca. 590 m² gemäß Ausgleichsplan durchzuführenden Anpflanzungen, zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.1 Wasserleitung unterirdisch, DN 100 GGG
 - 1.2 Telefonkabel Deutsche Telecom, unterirdisch
 - 1.3 Gasleitung unterirdisch, 100 PE MD
 - 1.4 Versorgungsleitung iesy Hessen, unterirdisch
 - 1.5 Strom, unterirdisch

- 2. Schutzgebiete
 - 2.1 Landschaftsschutzgebiet "Osttaunus"
 - 2.2 Wasserschutzgebiet

ERGÄNZENDE HINWEISE

BAUSATZUNG DER GEMEINDE NIEDERNHAUSEN:
Es gilt subsidiär die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.

STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE NIEDERNHAUSEN:
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:
Alle Versorgungsunternehmen haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

BODENDECKMÄLE:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendeckmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

WASSERSCHUTZGEBIETE:
Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und nicht innerhalb geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern sind nicht betroffen.

ALTLASTEN:
Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach der Verdachtsflächenkarte der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sonstige Altlasten oder Altlagierungen sind der Gemeinde auch nicht bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere von Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAAltStG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt - Abt. Staat, Umweltamt zu benachrichtigen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN:
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzenmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit den Versorgungssträgern durchzuführen. Für Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DWVG-Arbeitsblatt GW 125

REGENWASSERNUTZUNGSANLAGEN:
Dem Gesundheitsamt ist die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen gemäß § 13 TrinkwV 2001 anzuzeigen. Gleichfalls sind bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

BODENAUSHUB:
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffgebiet verwendet werden (Erdmassenausgleich).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und zur Verwirklichung von Zielen des rationalen Umgangs mit Energie und Wasser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 1.1 Dachgestaltung
 - 1.1.1 Dachform
Zeltäcker sind neben den Dachformen der Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen zulässig.
 - 1.1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt: 0° - 30°. Bei untergeordneten Baukörpern wie Garagen, Gebäudeanbauten, etc. sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 - 1.1.3 Dacheindeckung
Flachdächer von Garagen, Gebäudeanbauten, etc. sind zu begrünen.
Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung Materialien in dunklen, nicht grellen Farben (rotbraun bis braun) zu verwenden, glasierte und engoblierte Materialien sind nicht zulässig; als Material sind Betondachsteine und Tonziegel zulässig.
 - 1.2 Gebäudefassaden
Für die Gebäudefassaden sind leuchtende und grelle Farben nicht zulässig.
 - 2. **Besondere Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter und die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 2.1 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
 - 2.2 Einfriedungen
In dem Baugebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig:
 - a) lebende Hecken aus Laubgehölzen
 - b) Holzzäune und Metallzäune mit vertikaler Gliederung (z. B. Holzzäune als Staketenzaun)
 - c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,00 m Höhe
 - d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,60 m Breite und bis zu 1,30 m Höhe
 Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe allgemein zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevorstellung am 28.08.2002 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.09.2002 in der Idsteiner Zeitung und dem Wiesbadener Kurier

Niedernhausen, den 07.12.2005
Döring
Bürgermeister

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.03.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 27.03.2003 bis zum 15.05.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Niedernhausen, den 07.12.2005
Döring
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.12.2004.

Niedernhausen, den 07.12.2005
Döring
Bürgermeister

ABWASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Besondere Vorschriften zur Abwasserbeseitigung nach § 51 HWG**
 - 1.1 Dachniederschlagswasser
Anfallendes Dachniederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Zisternen sind mit Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Zisternen und Leitungen sind nach DIN auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 229)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 25.03.2002 (GVBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004 (2005 I 186)

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
in der Fassung vom 18.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 229)

Hessische Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 18.12.2002 (GVBl. I, 2003 S. 10)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach
den 05.12.2005
Katasteramt
Amt für Bodenmanagement Limburg



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

6. ÄNDERUNG "LENZHÄHNER WEG"

RECHTSPLAN
- TEIL A -

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 344 / 02	2
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
25.05.2004	L.E. / H.B.		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
20.12.2004	L.E.		
18.04.2005	L.E.	Stellungnahmen CSB	
23.05.2005	L.E.	Redaktionelle Änderungen	
21.11.2005	L.CJ	Verfahrensvermerke	