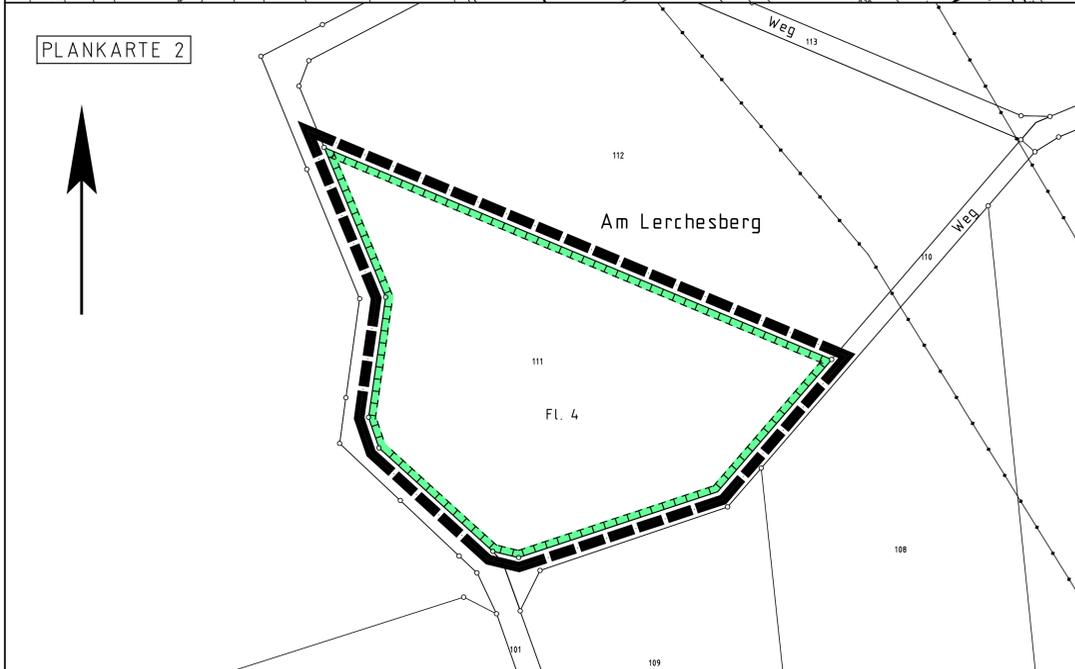
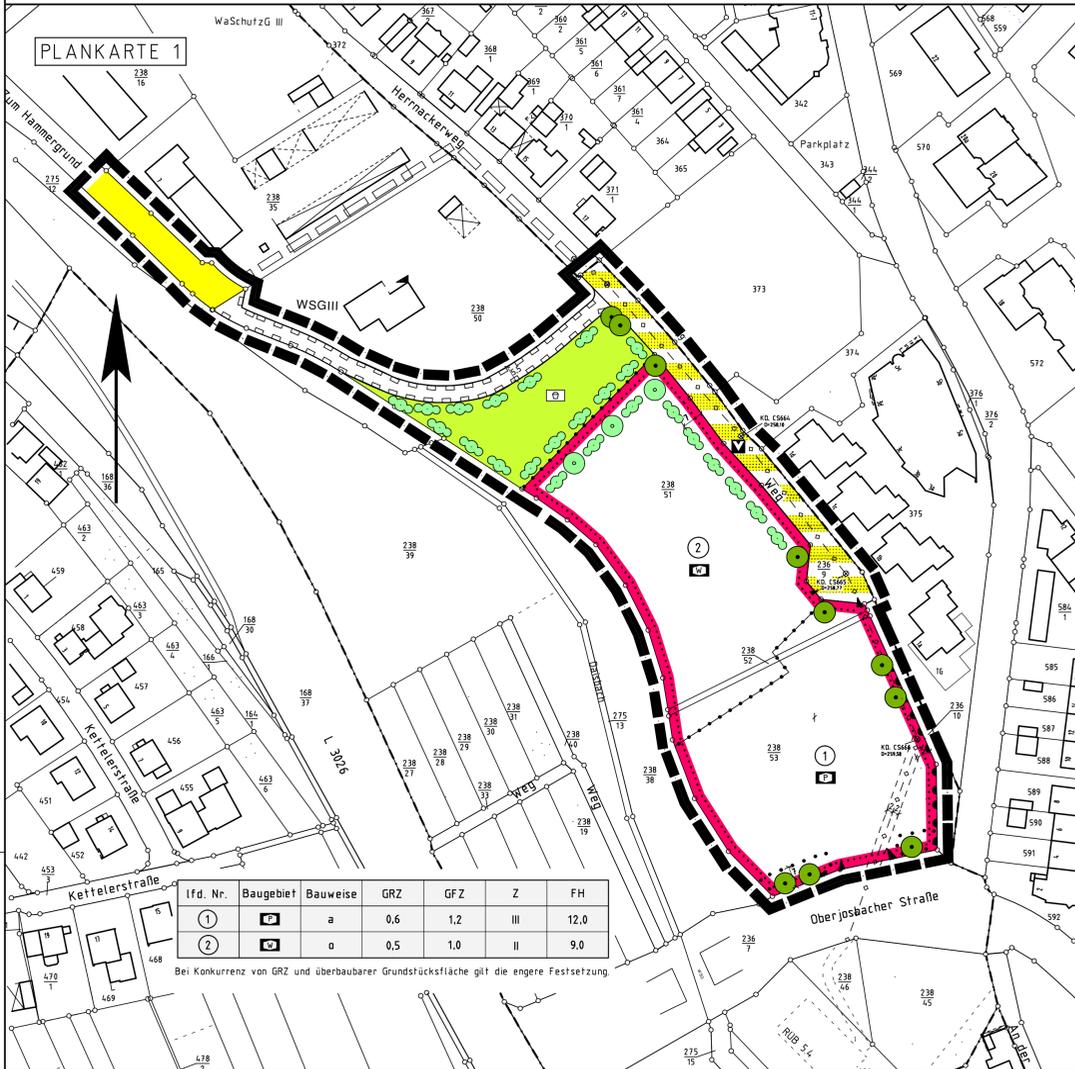


Gemeinde Niedernhausen Ortsteil Niedernhausen Bebauungsplan "Schäfersberg" 4. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I, 2002, Nr. 14 S.274)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 GFZ
- 1.2.1.2 GRZ
- 1.2.1.3 Z
- 1.2.1.4 FH
- 1.2.1.4.1 FH
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.2.1 offene Bauweise
- 1.2.2.2 abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine max. Länge von 75m erreichen dürfen.
- 1.2.3 Flächen für Gemeinbedarf
- 1.2.3.1 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Seniorenpflegeheim)
- 1.2.3.2 Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Seniorenwohnanlage/Betreutes Wohnen)
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Straßenverkehrsfläche (Bestand)
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Ein- bzw. Ausfahrt
- 1.2.4.4.1 Ein- bzw. Ausfahrt
- 1.2.4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Grünflächen
- 1.2.5.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.6.1 Plankarte 2: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als eigenständige Widmung; es gilt 2.2.1 und 2.2.2
- 1.2.6.2 Anpflanzung von großkronigen Bäumen
- 1.2.6.3 Anpflanzung von Laubsträuchern
- 1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6.5 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 unterirdisch: Mischwasserkanal DN 1300, Schutzstreifenbreite beidseitig der Kanalachse 2,0m
- 1.2.7.2 Die Festsetzung nach 1.2.7.1 beinhaltet ein Leihrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers.
- 1.2.7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Feuerwehr der Rettungsfahrzeuge sowie der Gemeinde Niedernhausen zu belastende Fläche
- 1.2.7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art der (baulichen) Nutzung
- 1.2.7.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schäfersberg 3. Änderung" von 1999

Hinweis

Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/77 „Schäfersberg“ der Gemeinde Niedernhausen werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ 4. Änderung aufgehoben. Angesprochen sind hier insbesondere die Festsetzungen zur Dachlandschaft, d.h. Flachgeneigte- und Flachdächer sind im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ zulässig.

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 2.2.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 2.2.2 Entwicklungsziel: naturnaher Laubwald
- 2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:
- 2.3.1 Pro 4 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten 2.3.4
- 2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Tilia cordata – Winterlinde
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.
- 2.3.3 Anpflanzung von einheimischen Laubsträuchern gem. Plankarte; vgl. Artenliste 2.3.4
- 2.3.4 Artenliste 1 für Anpflanzungen:
 Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 Bäume 1. Ordnung: 3 xv., m.B., 14-16 Stm
 Bäume 2. Ordnung: 2 xv., 100-150; 10-12 Stm.
 Sträucher: 2 xv., 100-150 cm
Bäume 1. Ordnung:
 Spitzahorn Acer platanoides
 Winterlinde Tilia cordata
 Weide Salix alba
 Zitterpappel Populus tremula
Bäume 2. Ordnung:
 Faldahorn Acer campestre
 Hainbuche Caprinus betulus
 Eberesche Sorbus aucuparia
Sträucher:
 Roter Hirtentee Comus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Weißdorn Cotoneaster monogyna / laevigata
 Rote Heckenrosche Lonicera xylosteum
 Hundstee Fuchsia carnea
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Liguster Ligustrum vulgare
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:
 PKW-Stellplätze sind (vorbehaltlich der Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchung) mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbet verlegtem Pflaster zu befestigen.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Begrünungen/Grundstücksfreiflächen
- 3.2.1 Es gilt, dass Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 v.H. beträgt, mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen sind. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.
 Artenliste
 Clematis radicans Trompetenblume
 Clematis montana
 Clematis-Hybriden Clematis, Waldrebe
 Hedera helix Efeu
 Lonicera periclymenum Wald-Gelbblatt
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
 Wisteria sinensis Bauregen, Glyzine
- 3.2.2 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).
- 4 **Nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 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.
- 4.2 Es gilt subsidiär die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.
- 4.3 Es gilt die Teilungssatzung i.d.F.v. 08.06.1998
- 4.4 Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Hirschborn“ des Wasserversorgungsverbandes Niedernhausen-Naurod. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vom 10.03.1986.

5 Hinweise

- 5.1 Gem. § 68 Abs. 2 HWG: Als Uferbereiche gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landsideits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10m außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
 Gem. § 70 Abs. 2 HWG: Im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
 1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
 2. das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf dem Boden,
 3. die Umwandlung von Grün in Ackerland,
 4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.
 Auszug aus dem achten Gesetz zur Änderung des HWG vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)
- 5.2 **Leitungsinfrastruktur:** Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 08.02.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2001 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung. Siegel
- Niedernhausen, den 26.09.2003 Döring Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.10.2002 in der Verwaltung in der Zeit vom – bis – zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 20.11.2002 vorgestellt. Siegel
- Niedernhausen, den 26.09.2003 Döring Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 06.05.2003 bis 10.06.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 26.04.2003 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung. Siegel
- Niedernhausen, den 26.09.2003 Döring Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 17.09.2003 als Satzung beschlossen. Siegel
- Niedernhausen, den 26.09.2003 Döring Bürgermeister
- 5. Genehmigungsvermerk
 Genehmigt am 19.12.2003
 Z. Nr. III 2-21 502/03-13
 Regierungspräsidium Darmstadt Siegel
- Niedernhausen, den Bürgermeister
- 6. Ausgefertigt: Siegel
- Niedernhausen, den 29.12.2003 Döring Bürgermeister
- 7. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel
- Niedernhausen, den 08.01.2004 Döring Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.09.2003 übereinstimmen. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bad Schwalbach, den 22.09.2003

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
 Hauptabteilung
 Regionalentwicklung, Kataster Siegel

Übersichtskarten (Maßstab 1 : 25.000)

