

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN OT. NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "INNERER ORTSKERN"

TEXTLICHE FESTSETZUNG

A Nachrichtliche Übernahmen

- 0.1 Flurnummer z.B. Flur 1
- 0.2 Flurstücksgrenze vorhanden
- 0.3 Flurstücknummer z.B. 359 / 198
- 0.4 Vorhandenes Gebäude
- 0.5 Brücke
- 0.6 Mauer für die Straßengestaltung der Straßen- und Verkehrsverwaltung

B Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16 und 17 BauNVO)
- 2.1 Bezeichnung der Bereiche mit Flächen unterschiedlicher Nutzung, Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise
- 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise
- 2.3 Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
- 2.3.1 In den Gebietsbereichen 1-18 sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsorten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig
- In den Gebietsbereichen 2, 1, 3, 1, 4, 1, 5, 1, 6, 1, 11, 1, 12, 1 und 13 sind zusätzlich Geschäftsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)
- 3.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 3.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

- 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
- 4.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die überbaubaren Flächen oder die Festlegungen der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen
- 4.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO)
- 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse für Gebäude im rückwärtigen Bereich (2. Bauweise) als Höchstgrenze, für zur Straße gewandte Gebäude (1. Bauweise) zwingend
- 4.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,6
- 4.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) z.B. GFZ 0,8

- 5. Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. BauNVO)
- 5.1 Bauweise
- 5.1.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:
- Generell ist eine offene Bauweise zulässig.
- Wenn gemäß § 6 Abs. 12 HBO die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse es erfordern, kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Grenzabstände oder eine geschlossene Bebauung nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 HBO zugelassen werden (z. B. Kompaktierung oder Neubau von Hotels)

- 5.1.1.1 Abweichende Bauweise

- C.

D Hinweise

- 1. Die Fernmeldeanlagen der deutschen Telekom sind bei Planungen im Straßen- und Wegenetz zu berücksichtigen.
- 2. Bei Verdacht auf Boden und/oder Grundwasseruntersuchung im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen ist das Staatliche Umweltamt Wiesbaden einzuschalten.
- 3. Eine Überbauung der vorhandenen Anlagen der Maingaz ist unzulässig. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu Gasversorgungsanlagen beträgt 2,50 m.
- 4. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Entschärfungsmaßnahmen oder Anordnungen auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgesetzt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- 5. Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen und dargestellten Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen den Schutzvorschriften des 2. Abschnittes des Denkmalschutzgesetzes. Veränderungen und Instandsetzungen der Kulturdenkmäler und das Versehen mit Werbeanlagen bedürfen gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

6.1 Maximale Höhenlage der Erdgeschosse

6.1.1 Die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschosse beträgt 0,60 m.

6.1.2 Die Höhenlage wird wie folgt gemessen:

OK Gelände bis OKFF Erdgeschöß

Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt mit über 3% Neigung bezieht sich das zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschosses auf die Mittellinie der gesamten Fassadenbreite.

6.2 Maximale Drenpeltöhe

6.2.1 Die maximal zulässige Drenpeltöhe beträgt 0,60 m.

6.2.2 Die Drenpeltöhe wird wie folgt gemessen:

OKFF Dachgeschöß bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade.

6.3 Maximal zulässige Traufwandhöhe

6.3.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt bei

- 1-geschossigen Gebäuden 4,7 m
- 2-geschossigen Gebäuden 7,2 m

6.3.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:

OK vorhandenes Gelände bis Schnittpunkt OK Dachhaut und Außenkante Fassade.

6.3.3 Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über Dachanschnitten und Dachlaggen.

Die Länge des Dachanschnittes bzw. des zurück-springenden Gebäudeteiles darf maximal 1/3 der Gebäudebreite betragen.

a = max. zulässige Höhe
b = Traufwandhöhe am Dachanschnitt oder zurück-springenden Gebäudeteil
g = Gebäudebreite

Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschöß geführt werden.

Die Länge des herabgehängten Dacheiles darf max. die Hälfte der oberen Dachlänge betragen.

h = Höhe des Vollgeschosses
l = Länge des Daches

6.4 Maximale Dachhöhe

Die maximal zulässige Dachhöhe beträgt 6,0 m.

6.4.1 Die Dachhöhe wird wie folgt gemessen:

Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Fassade bis OK Dachhaut am First

6.5 Sämtliche Höhenfestlegungen beziehen sich auf das gewachsene Gelände.

Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des vorhandenen und geplanten Geländes beizulegen.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

7.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

7.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

8.1 Die Anordnung von Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen und den Vorgartenbereichen angeordnet werden.

9. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

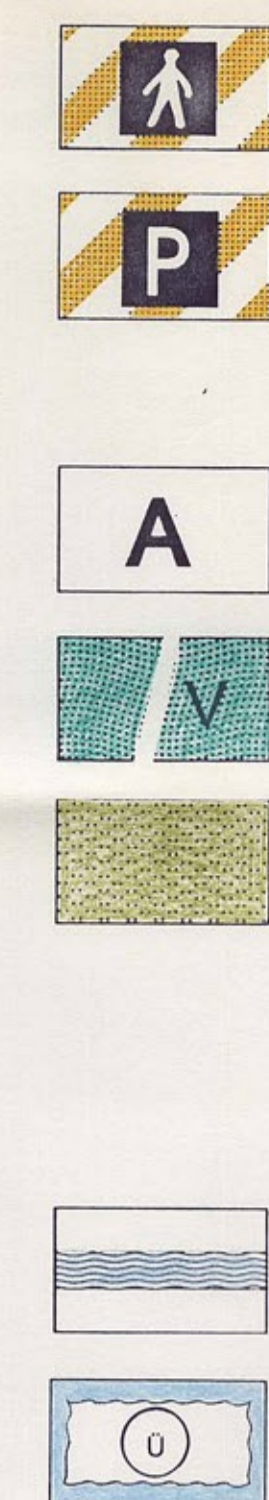
9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 Straßenverkehrsfläche vorgesehen für die Bestandserhaltung oder zukünftiger Umplanungen

9.3 Straßenverkehrsfläche mit vorhandenen Straßenplanungen: Bahnhofsstraße und Herberg sind bereits im Verlauf der Bebauungsplanverfahren umgesetzt, Wiesbadener Straße, L 3027, in Planung

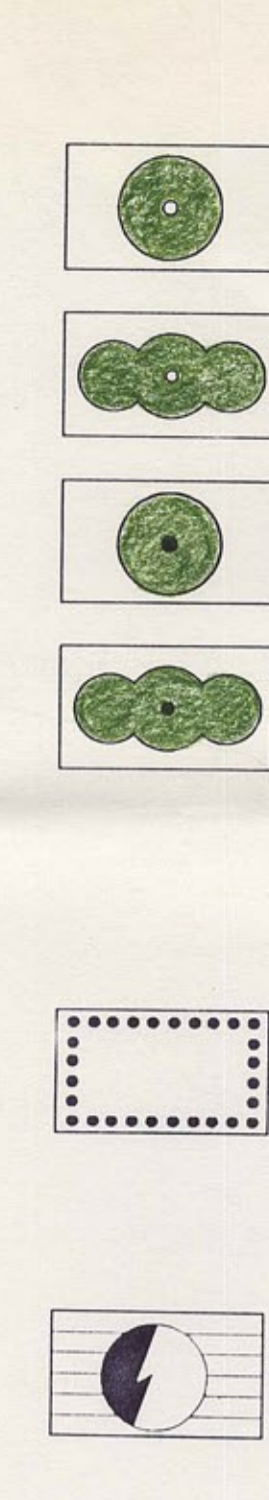
9.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

9.4.1 Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Wohnstraße im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt.

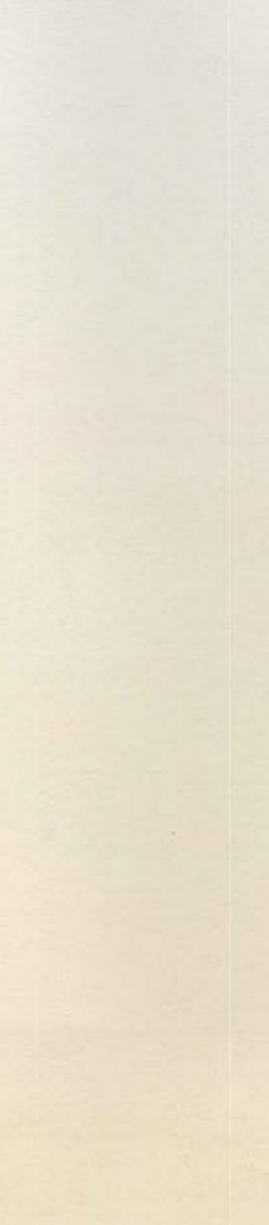


- 9.4.2 Zweckbestimmung Fußweg
- 9.4.3 Zweckbestimmung Parkplatz
- 10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 10.1 Bezeichnung der Grünflächen
- 10.2 Öffentliche Grünflächen
- 10.2.1 Verkehrsbegrünung
- 10.3 Private Grünflächen
- 11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 11.1 Zweckbestimmung Bach
- 11.2 Überschwemmungsgebiet

- 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 12.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit Bäumen, Sträuchern und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzliste).
- Anmerkung: Die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach Augenschein in die Planzeichnung übernommen.
- 12.1.1 Pflanzfestsetzungen für öffentliche und private Grünflächen
- Pflanzliste 1
- Bäume: Acer pseudoplatanus Bergahorn, Tilia platyphyllos Sommerlinde, Betula pendula Hängebirke, Carpinus betulus Hainbuche, Prunus avium Vogelkirsche, Quercus robur Stieleiche, Sorbus aucuparia Eberesche, Tilia cordata Winterlinde, Sorbus aria Rotbuche u.a.
- Sträucher: Amelanchier Felsenbirne, lamorckii u.a.
- Cornus sanguinea gem. Hartregel, Corylus avellana Haselnuß, Crataegus monogyna Weißdorn, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Rosa canina Hundrose, Rosa rubiginosa Weirose, Viburnum lantana Wolliger Schneeball, Sambucus nigra Holunder u.a.
- 12.1.2 Pflanzfestsetzungen für den Wiesenbereich "H"
- Abhängige Gehölze sollen durch Obstgehölze ersetzt werden. Die weggeleitenden Bäume sollen ebenfalls aus Obstgehölzen bestehen.
- Pflanzliste 2
- Obstbäume: Malus spec. veredelte Apfelsäule, Pyrus spec. veredelte Pfäffchen, Kirsch-, Pflaumenbäume, veredelte Birnbäume u.a. Arten
- 12.1.3 Pflanzfestsetzungen für den Bereich "A"
- Thailbach und Daibach: Für die Randbereiche der Bäche sind abhängige Gehölze durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- Pflanzliste 3
- Bäume: Alnus glutinosa Rotelle, Fraxinus excelsior Esche, Salix alba Silberweide u.a.
- Sträucher: Corylus avellana Haselnuß, Euconymus Pfaffenhütchen europaeus, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Prunus padus Traubeneisiche, Salix aurita Ohrweide, Salix purpurea Bachweide, Sambucus nigra Holunder u.a.
- 12.1.4 Pflanzfestsetzungen für Fassadenbegrünung
- Pflanzliste 4
- Akebia quinata Akebie, Clematis spec. Clematis in Sorten, Hedera helix Efeu, Hydrangea peltata Kletterhortensie, Lonicera spec. Geißblatt in Sorten, Parthenocissus spec. Wilder Wein in Sorten, Polygonum auberti Kriechend, Wistaria Wisterei u.a.
- 12.1.5 Pflanzfestsetzungen für Straßenbäume
- An den festgesetzten Standorten sind Straßenbäume mit einem Stammdurchmesser in 1,0 m Höhe von > 20 cm anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m haben.
- Pflanzliste 5
- Straßenbäume: Crataegus laevigata Rotahorn, "Paul's Scarlet", Acer platanoides Spitzahorn, Corylus colurna Baumhasel, Sorbus aria Großhauge, "Magnifica", Mehlbeere, Carpinus betulus "Fastigiat", Säulenahornbuche, Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Tilia cordata Stadtlinde, "Greenspire"
- 12.1.6 Pflanzfestsetzungen für Fassadenbegrünung
- Die Fassadenbegrünung hat in Naturschiefer, gebräunten Tonziegeln oder in Betondeckungen in den Farbönen Ziegelrot bis anthrazit zu erfolgen. Für untergeordnete Dachaufbauten oder bei besonderen öffentlichen Gebäuden sind als Ausnahme auch andere Materialien oder Farben zulässig.
- 12.1.7 Fassadengestaltung
- Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasiertem oder glänzendem Material, wie z. B. Kunststoff, Faserzement, Keramik oder Metallelementen, sind nicht zulässig.
- Materialien wie z. B. Putz, Naturstein und Holz sollen hauptsächlich Verwendung finden.
- Metallisch glänzende Verglasungen sind generell unzulässig.
- 12.1.8 Gliederung der Baukörper
- Die Dachfläche von Vollgeschossen einer in sich abgeschlossenen Gebäudeeinheit darf maximal 220 qm betragen. Die Geschosshöhe von Vollgeschossen einer in sich abgeschlossenen Gebäudeeinheit darf maximal 440 cm betragen.
- Aneinandergrenzende Gebäudeeinheiten sind untereinander optisch zu gliedern. Z. B. durch Höhenversprünge oder Farbgestaltung. Sie sind hinsichtlich der Baukörpergliederung, Farbgebung und Proportion aufeinander abzustimmen.
- 12.1.9 Antennenanlagen
- Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an Gemeinschaftsantennen möglich ist. Außenantennen dürfen die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.
- Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Parabolantennen sind unzulässig, wenn der Satellitenempfang an anderer Stelle oder durch andere Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden kann.



- 12.2 Besondere Pflanzfestsetzungen
- 12.2.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
- 12.2.2 Anpflanzen von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen
- 12.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen
- 12.2.4 Erhaltung von Gehölzgruppen und geschlossenen Strauchgruppen
- 12.2.5 Abweichungen von geplanten Standorten festgesetzter Bäume, Gehölz- oder Strauchgruppen sind im Straßenabschnitt bis zu 5,00 m und auf privaten Grundstücken generell möglich.
- 12.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 13. Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- 13.1 Elektrizitätsversorgung (Umformstation)
- 13.2 Gärtenflächen
- Die übrigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 13.3 Multitonnenstandplätze
- Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- 13.4 Gartenmauern
- Stützmauern, Terrassenbefestigungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,30 m Höhe zulässig.
- 13.5 Abgrabungen und Aufschüttungen
- Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodellierung entsteht.
- 4. Besondere Vorschriften über die Oberflächenwasserentwässerung (§ 87 Abs. 2 Nr. 3 HBO)
- 4.1 Oberflächenwasserentwässerung
- Anfallendes Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung z. B. von Toiletten wieder verwendet werden.
- Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden.
- Verwendet werden können dafür:
 - die Flächenversickerung
 - die Dachbegrenzung zur Verzungung des Abflusses und als Wasserspeicher
- 5. Besondere Vorschriften über die Anlage von Stellplätzen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der jüngsten Fassung.
- 6. Besondere Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
- 6.1 Es gilt die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen vom 19.01.1991
- 7. Besondere Vorschriften über die Teilung von Grundstücken (§ 19 Abs. 1 BauGB)
- 7.1 Es gilt die Satzung über die Einführung einer Teilungssatzung vom 11.02.1998



- 12.2.6 Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Einfriedungen und Mauern
- In den Straßenabschnitten mit geschlossener Bebauung und als Hofabschluß sind Mauern und Holzläuzen zugelassen. Mauern sind aus Naturstein, Taurus-Bruchstein oder verputztem Mauerwerk mit Abdichtung aus Naturstein oder Fiberschwanzziegel zugelassen.
- 2.1.1 Zwischen Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer Höhe von min. 2,00 m zu errichten. Vorhandene historische Hof-tore sind zu erhalten.
- 3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 3.1 Befestigte Flächen
- Unbefestigte Grundstücksflächen dürfen zur Errichtung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und dgl. bis maximal 50 % versiegelt werden, davon maximal 35 % vollversiegelt und 15 % teilversiegelt.
- Als wasserundurchlässige Decke werden empfohlen:
 - Wassergebundene Decke
 - Schotterrasen
 - Kies
 - Rindenmulch
 - Rasenpflaster mit mind. 2 cm Fuge
- 3.2 Gärtenflächen
- 3.3 Multitonnenstandplätze
- 3.4 Gartenmauern
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, BauGB)
- 14.1 Die ehemalige katholische Kirche und das Haus Wiesbadener Straße Nr. 6 unterliegen dem Denkmalschutz.
- 15. Sonstige Pflanzsetzungen
- 15.1 Uferschutzstreifen
- Der Uferbereich darf in einer Breite von 5 m nicht bebaut werden (Schutzzone), Hessisches Wassergesetz (HWG) § 68 (2).
- 15.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Bereiche, in denen bei Baumaßnahmen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm und -vibrationen (Lärmgebietsbereich II und IV)

- C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1)
- 1.1 Dachform und Dachneigung
- Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geeignete Dach zulässig.
- Die zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper beträgt:
 - 35° - 55°
- Die zulässige Dachneigung untergeordneter Baukörper, untergeordneter Nebenanlagen und Garagen beträgt:
 - 35° - 55°
- Mansarddächer dürfen nur als echte Konstruktion ausgebildet werden, vorgeblendete Dachschrägen sind nicht zulässig.
- Flachdächer sind als Ausnahmen auf untergeordneten Baukörpern, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen zulässig, wenn sie als begrünete Dachfläche ausgeführt oder als Dachterasse genutzt werden.
- 1.2 Dachgestaltung
- 1.2.1 Dachguben und Zwerchhäuser dürfen einzeln oder in ihrer Summe eine Länge von 1/2 der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten.
- Sie müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Vorderkante des Schrittpunktes der zugehörigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachfläche einhalten.
- Der First von Guben und Nebengebäude muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.
- Die senkrecht gemessene Höhe der Dachgaube darf bis zum Anschnittpunkt des Gaubendaches (OK Dachhaut) maximal 1,50 m betragen.
- Für die seitliche Abstände der Dachaufbauten von den Gebäudeseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.
- 1.2.2 Dachschneitte
- Dachschneitte dürfen nur an Fassadenflächen, die von den öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, angeordnet werden.
- Ihre Länge dürfen, einzeln oder in ihrer Summe, 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten.
- Sie müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Vorderkante des Schrittpunktes der zugehörigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachfläche einhalten.
- Die Oberkante des Dachschneittes muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches haben.
- Die senkrecht gemessene Höhe des Dachschneittes darf bis zum Anschnittpunkt der Dachfläche (OK Dachhaut) maximal 2,50 m betragen.
- Der seitliche Abstand der Dachschneitte von den Gebäudeseiten muß mind. 1,25 m betragen.
- 1.3 Dachendeckung
- Die Dachendeckung hat in Naturschiefer, gebräunten Tonziegeln oder in Betondeckungen in den Farbönen Ziegelrot bis anthrazit zu erfolgen. Für untergeordnete Dachaufbauten oder bei besonderen öffentlichen Gebäuden sind als Ausnahme auch andere Materialien oder Farben zulässig.
- 1.5 Fassadengestaltung
- Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit glasiertem oder glänzendem Material, wie z. B. Kunststoff, Faserzement, Keramik oder Metallelementen, sind nicht zulässig.
- Materialien wie z. B. Putz, Naturstein und Holz sollen hauptsächlich Verwendung finden.
- Metallisch glänzende Verglasungen sind generell unzulässig.
- 1.6 Gliederung der Baukörper
- Die Grundfläche von Vollgeschossen einer in sich abgeschlossenen Gebäudeeinheit darf maximal 220 qm betragen. Die Geschosshöhe von Vollgeschossen einer in sich abgeschlossenen Gebäudeeinheit darf maximal 440 cm betragen.
- Aneinandergrenzende Gebäudeeinheiten sind untereinander optisch zu gliedern. Z. B. durch Höhenversprünge oder Farbgestaltung. Sie sind hinsichtlich der Baukörpergliederung, Farbgebung und Proportion aufeinander abzustimmen.
- 1.7 Antennenanlagen
- Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an Gemeinschaftsantennen möglich ist. Außenantennen dürfen die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.
- Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Parabolantennen sind unzulässig, wenn der Satellitenempfang an anderer Stelle oder durch andere Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden kann.

VERFAHRENSABLAUF

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.09.1989 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.10.1989 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung.
- Niedernhausen, -4. Jan. 2000
- 2. BÜRGERBETEILIGUNG
- Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.09.1991.
- Niedernhausen, -4. Jan. 2000
- 3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
- Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.08.1992 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
- Niedernhausen, -4. Jan. 2000
- 4. PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
- Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 16.12.1992 die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
- Niedernhausen, -4. Jan. 2000
- 5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung am 16.12.1992 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 28.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 06.01.1993 bis 06.02.1993.
- Niedernhausen, -4. Jan. 2000
- 6. PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
- Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 28.01.1993 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung geprüft.
- Niedernhausen, -4. Jan. 2000

ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.1997/25.08.1997/04.09.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Niedernhausen, -4. Jan. 2000

PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 14.05.1998 die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft.

Niedernhausen, -4. Jan. 2000

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung am 14.05.1998 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 07.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte für die Dauer eines Monats vom 19.10.1998 bis 20.11.1998.

Niedernhausen, -4. Jan. 2000

PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben die Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 04.11.1999 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der erneuten öffentlichen Auslegung geprüft.

Niedernhausen, -4. Jan. 2000

SATZUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 10 BauGB sowie § 9 HGO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO hat die Gemeindevertretung am 04.11.1999 den Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.

Niedernhausen, -4. Jan. 2000

ANZEIGE

Der als Sitzung beschlossene Entwurf ist dem Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt nach § 11 Abs. 1 BauGB am 1.9.2000 angezeigt worden.

Niedernhausen, 1.6. Juni 2000

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 1 ist mit Ablauf des 26.06.2000 eingetreten.

Regierungspräsidium Darmstadt

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.02.1986, BGBI. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993, BGBI. I S. 466.

Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.19 BGGI. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993, BGBI. I S. 466.

Hessische Bauordnung (HBO 93) in der Fassung vom 20.12.1993, GVBl. II S. 361.

Hessische Bauordnung (HGO) in der Fassung vom 01.01.1981, GVBl. II S. 66, geändert durch Gesetz am 06.03.1985, GVBl. I S. 57.

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

ORTSTEIL NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"INNERER ORTSKERN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLAN-NR.: 3 M 1 : 500 AZ: S152/94

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
17.07.97	HCHA	
04.08.97	DATUM	
10.02.98	HCHA	
12.05.98	HA	
22.09.98	HA	BEIDE RECHTE SPALTEN NEU ERSTELLT
10.08.99	HA	11.2.1
25.11.99	HA	VERFAHREN, SATZUNGSBESCHLUSS

PLANERGRUPPE ASL KIRSCHBAUMWEG 6 TEL. 059 / 78 89 29 60448 FRAUNFURT FAX: 059 / 78 82 46