

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 Vergnügungsstätten 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 13.1 sind zusätzlich Geschäftsbetriebe, Schenke 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

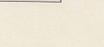
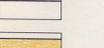
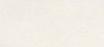
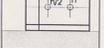
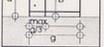
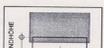
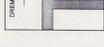
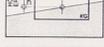
- 5. Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. BauNVO)
- 5.1 Bauweise
- 5.1.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 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

D Hinweise

- 1. Die Formelzeichen 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 anzuschreiben.
- 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.



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 Verkehrsbeleggrün

10.3 Private Grünflächen

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

11.1 Zweckbestimmung Bach

11.2 Überschwemmungsgebiet

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit Bäumen, Sträuchern und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (s. Pflanzlisten)

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

lamarckii

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 weggehenden Bäume sollen ebenfalls aus Obstgehölzen bestehen

Pflanzliste 2

Malus spec. veredelte

Apfelbäume

Prunus spec. veredelte Pflaumen-

Kirsch-, Pflaumenbäume

Pyrus spec. 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 Rotföhre

Fraxinus excelsior Esche

Salix alba Silberweide

u. a.

Sträucher: Corylus avellana Haselnuß

Eucalyptus globulus Eukalyptus

europaeanus

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 Kriechhörnchen

Wistaria Wistarie

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

"Pauli's Scarlet"

Acer platanoides Spitzahorn

Corylus colurna Baumhasel

Sorbus aria Großhauge

"Magnifica" Mehlbeere

Carpinus betulus "Fastigiat" Säulenahornbuche

"Fastigiat"

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata Städtlinde

"Greenspire"

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

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 Straßenbau 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)

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 Pflanzestzungen

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 (Lärmgebietsverordnung 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 Dachgäuben 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 Schrägdaches der zugehörigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachfläche einhalten

Der First von Gäuben und Nebengiebeln 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 Dachgauben von den Giebelseiten 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 Schrägdaches 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 Giebelseiten muß mind. 1,25 m betragen

1.3 Dachendeckung

Die Dachendeckung hat in Naturschiefer, gebrannten Tonziegeln oder in Betondachsteinen in den Farbtonen Ziegelrot bis anthrazit zu erfolgen. Für untergeordnete Dachgauben 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 qm 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

Döring
Bürgermeister