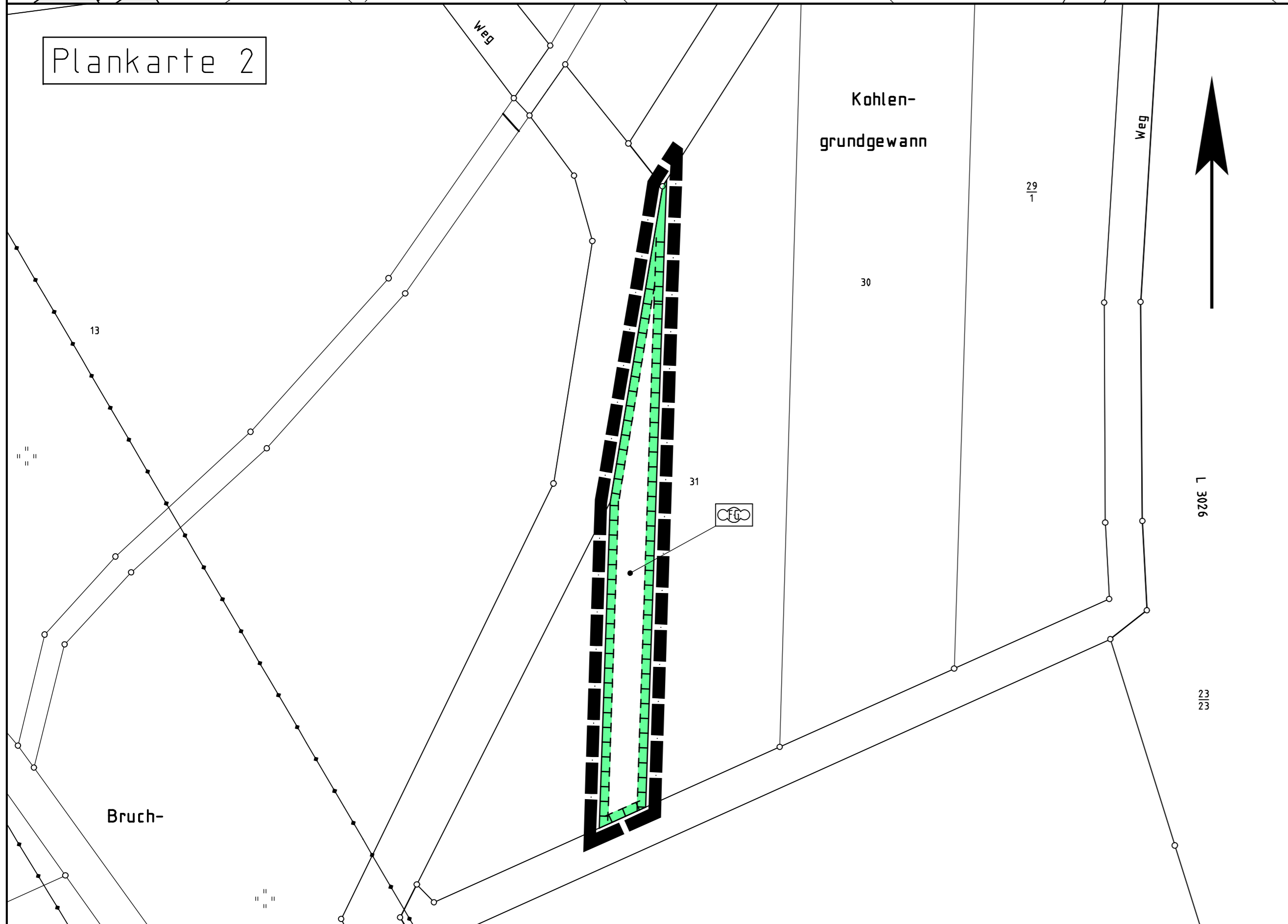
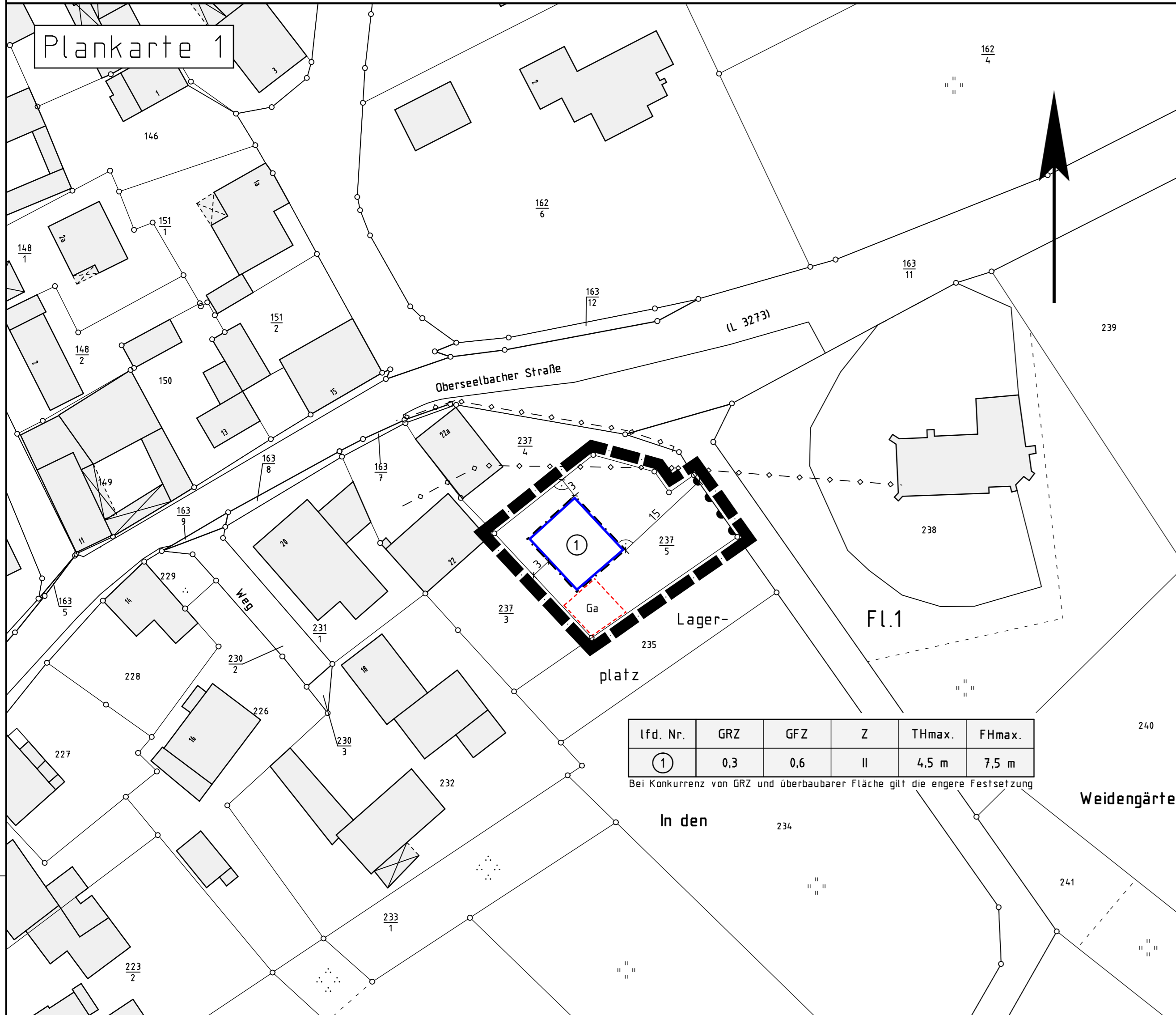


Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/2005

"Oberseelbacher Straße 22b"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
 BauNVO (i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 11991 S. 58).
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

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 (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.1.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.1.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.1.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Erschließungsstraße (Oberseelbacher Straße = 310,7 m üNN)
- 1.2.1.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - hier: maximal zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf das Hauptdach
- 1.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)
- 1.2.2.1 Baugrenze
- 1.2.3 Verkehrsfächen (§ 9(1)11 BauGB)
- 1.2.3.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen
- 1.2.3.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)
- 1.2.4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.4.1.1 Entwicklungsziel: Feldgehölz
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen
- 1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Garagen
- 1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6 Sonstige Darstellungen
- 1.2.6.1 Vermahlung
- 1.2.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
- 1.2.7.1 Ortsnetz-Freileitung und Beleuchtungskabel der Süwag Energie AG (Lage nicht eingemessen)

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO:
Pkw-Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagenzufahrten, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitwüchsigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
- 2.6.1 Entwicklungsziel: Feldgehölz
Maßnahmen
Im Bereich der Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Reihenabstand von 2 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mindestens 5-10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Randbereiche sollen zur Erhöhung der Biodiversität als mindestens 2 m breiter Krautstreifen genutzt werden. Die Pflege soll sich auf eine 1-malige jährliche Mahd beschränken. Für die Pflanzung sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume		
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzene
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Wildobstbäume	-	jedoch keine Walnusssbäume
Sträucher		
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Crataegus laevigata	-	Zweigriff, Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pflaflenhüchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 35°.
- 3.1.2 Dachgauben und Dachanschnitte sind zulässig, wenn die Länge der Gauben und Einschnitte auf jeder Dachseite 2/3 der Gaubenanwindlänge (gemessen an der größten äußeren Länge) nicht überschreitet und die Umwehrung der Dachanschnitte nicht über die Dachhaut hinausragt und die senkrecht gemessene Höhe der Gaube über der Dachhaut das Maß von 1,50m nicht übersteigt; ausgenommen sind Spitzgauben sowie Sattel- und Walmdächer über den Gauben.

- 3.1.3 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farbtönen (braun, anthrazit) zu verwenden.
- 3.1.4 Bei überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung von 10°-25° zulässig. Für Garagen sind auch Dachneigungen unter 10° (Flachdächer) zulässig.
- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.2.1 Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzäune oder aus Drahtgeflecht i.V. mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Die östliche Grundstückseinfriedung darf eine mittlere Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- 3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 50 m², ein Strauch 5 m². Artenliste siehe unter 3.4. Blühende Ziersträucher können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:
Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Bäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten
Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhüchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Prunus spinosa - Schlehe

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

4 Hinweise

- 4.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 14.09.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.06.2006 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.06.2006 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 19.06.2006 bis einschließlich 13.07.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 06.06.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 10.07.2006.

4. Beschluss über die Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 11.10.2006 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf und die Begründung wurden nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.11.2006 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschließlich 22.12.2006 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 30.10.2006 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis 22.12.2006 festgelegt.

7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 26.09.2007 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wurde am 23.10.2007 ausgemittelt.

Bestätigung der Vermerke 1-8.

Niedernhausen, den 24.10.2007

 Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 02.11.2007 ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Niedernhausen, den 07.11.2007

 Bürgermeister

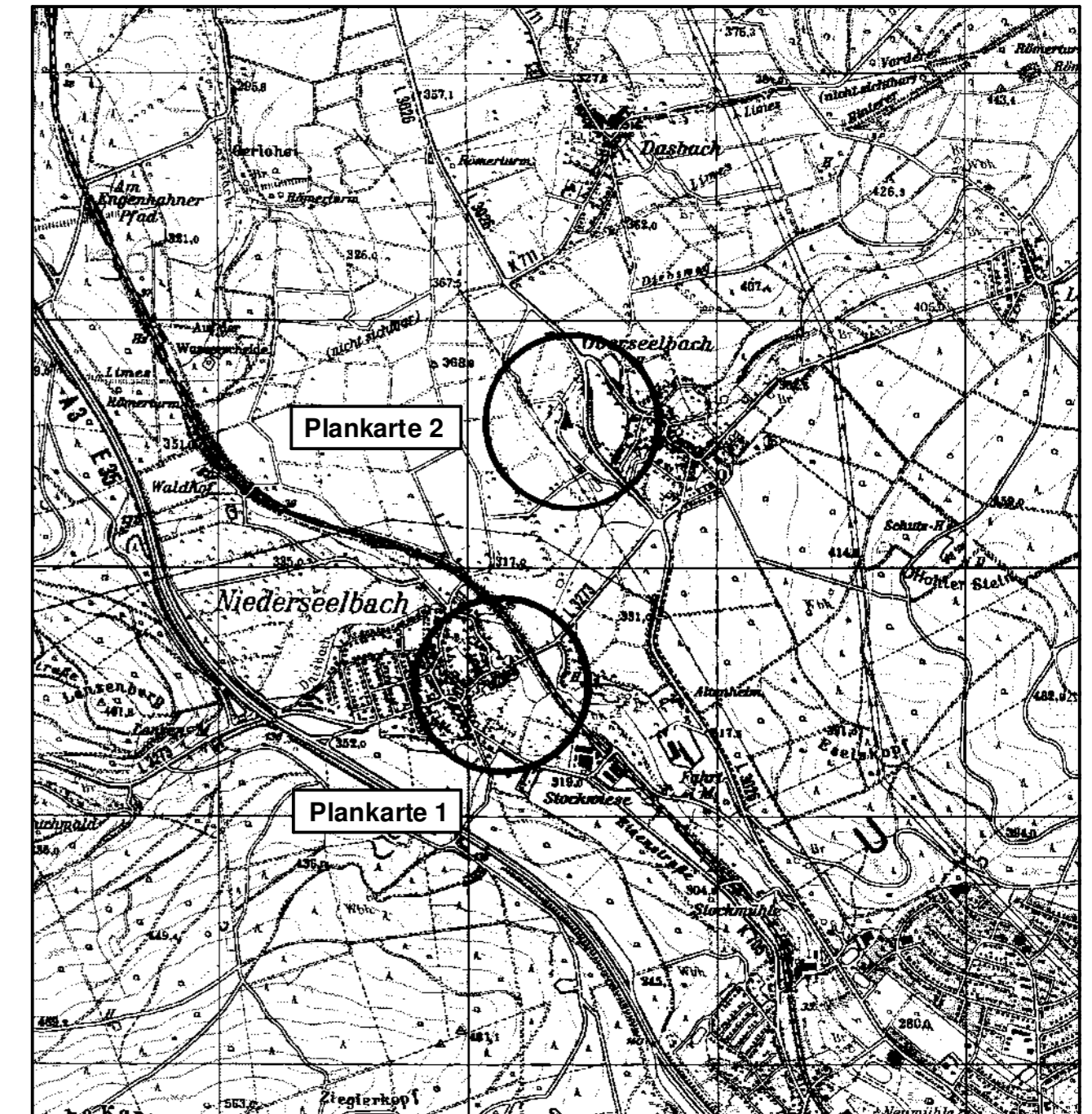
Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.10.2007 übereinstimmen. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bad Schwalbach, den 16.10.2007

Amr für Bodenmanagement Limburg

Siegel

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stand: 23.01.06 / 21.03.06
 28.04.06 / 28.08.06
 18.07.2007
 26.09.2007

▲ Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/2005
 "Oberseelbacher Straße 22b"

Satzung

Bearbeitet: Späth
 CAD: Reuling
 Plangr.: 75 x 75 cm
 Maßstab: 1 : 500