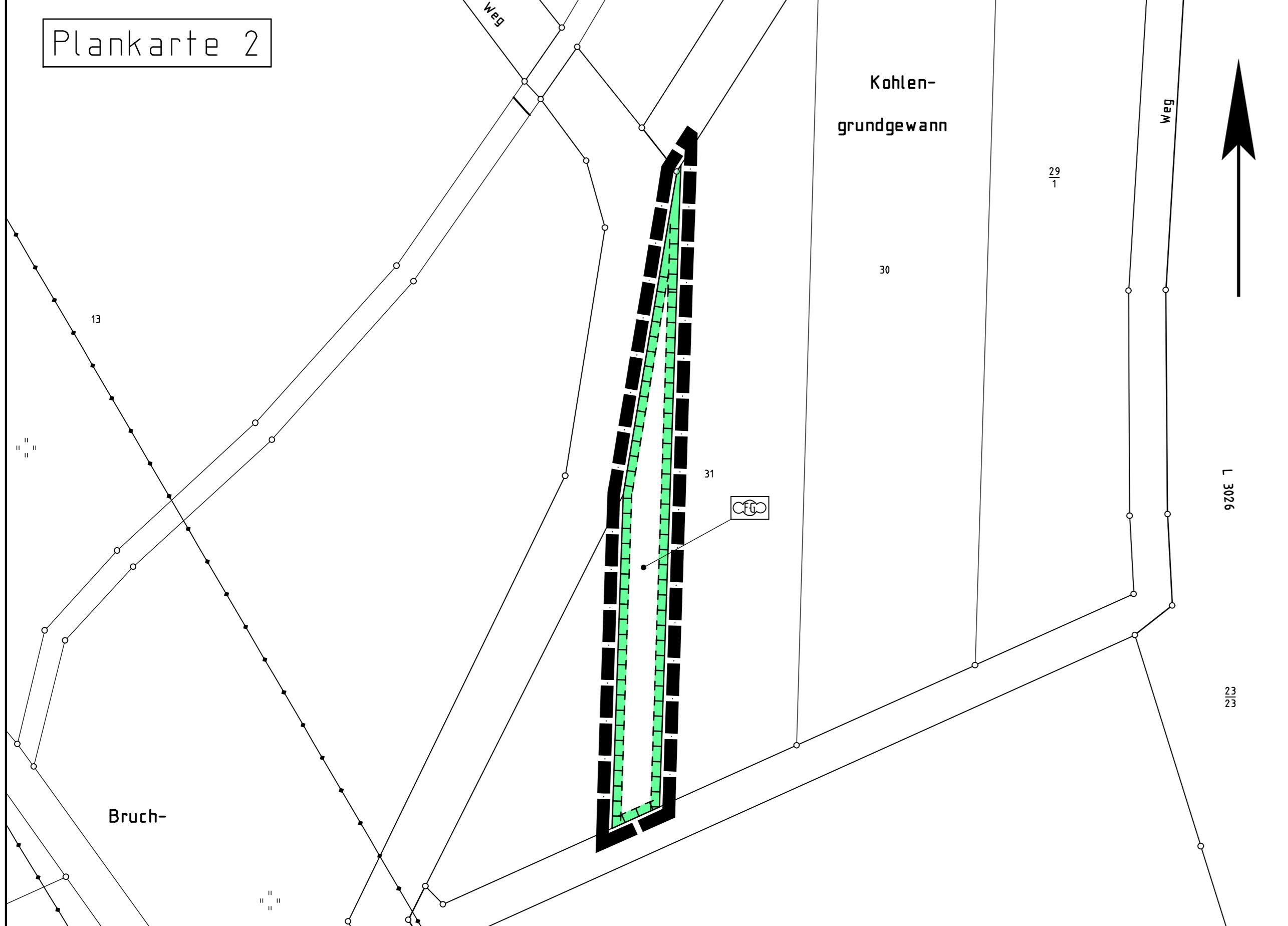
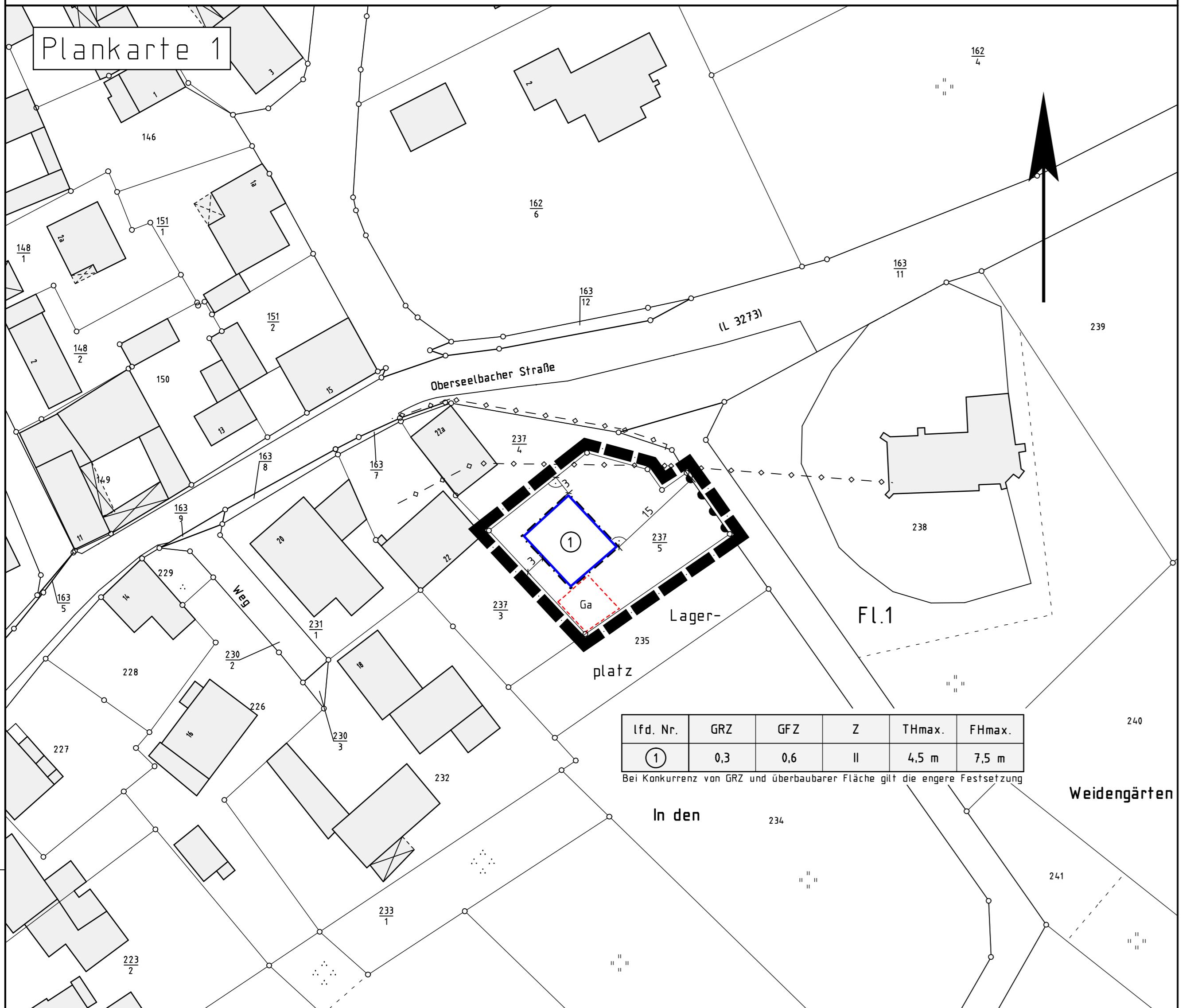


Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach

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).
Baunutzungsverordnung (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 1991 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

Katasteramtliche Darstellungen	
Flur	Flurgrenze
FL. 1	Flurnummer
○	Polygonpunkt
233	Flurstücknummer
5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

2 Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

Hohe bauliche Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Erschließungsstraße (Oberseelbacher Straße = 310,7 m qNHN)

Hohe bauliche 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

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(12) BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Feldgehölz

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Vermalung

Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

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 Eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdrückiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitläufigem 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 in Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:

2.6.1 Entwicklungsziel: Feldgehölz

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 Bodenpfeifigkeit 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

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Sorbus aria	- Mehlebene
	Wildobstbäume jedoch keine Walnussbäume

Sträucher	
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Bluthartigriezel
Crataegus laevigata	- Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenbüchsen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rhamnus frangula	- Hundsfrucht
Rosa canina	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Hundrose
Viburnum opulus	- Schwarzer Holunder 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 Dachhinschnitte sind zulässig, wenn die Länge der Gauben und Einschnitte auf jeder Dachseite 2/3 der Außenwandlänge (gemessen an der größten äußeren Länge) nicht überschreitet und die Umwehrung der Dachhinschnitte nicht über die Dachhaut hinausragt und die senkrechte 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 Holzräune 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 Hochstammbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 50 m², ein Sträuch 5 m². Artenliste siehe unter 3.4. Bühlende Ziersträucher können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingesetzt 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	- Vogelkiefer
Prunus avium	- Traubeneiche
Prunus padus	- Salweide
Salix caprea	- Vogelbeere
Sorbus aucuparia	- Sommerlinde
Tilia platyphyllos	sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbäume

Sträucher	
Corinus sanguinea	- Roter Hartiegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Vaccinium myrtillus	- Grau-Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenbüchsen
Lonicera xylosteum	- Heckeneiche
Rubus fruticosa agg.	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	- Schiefer

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 anzugeben.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 8 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 Planvorentwurf 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 jedem Manns Einsicht ausgelegt.

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

Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 06.06.2006 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