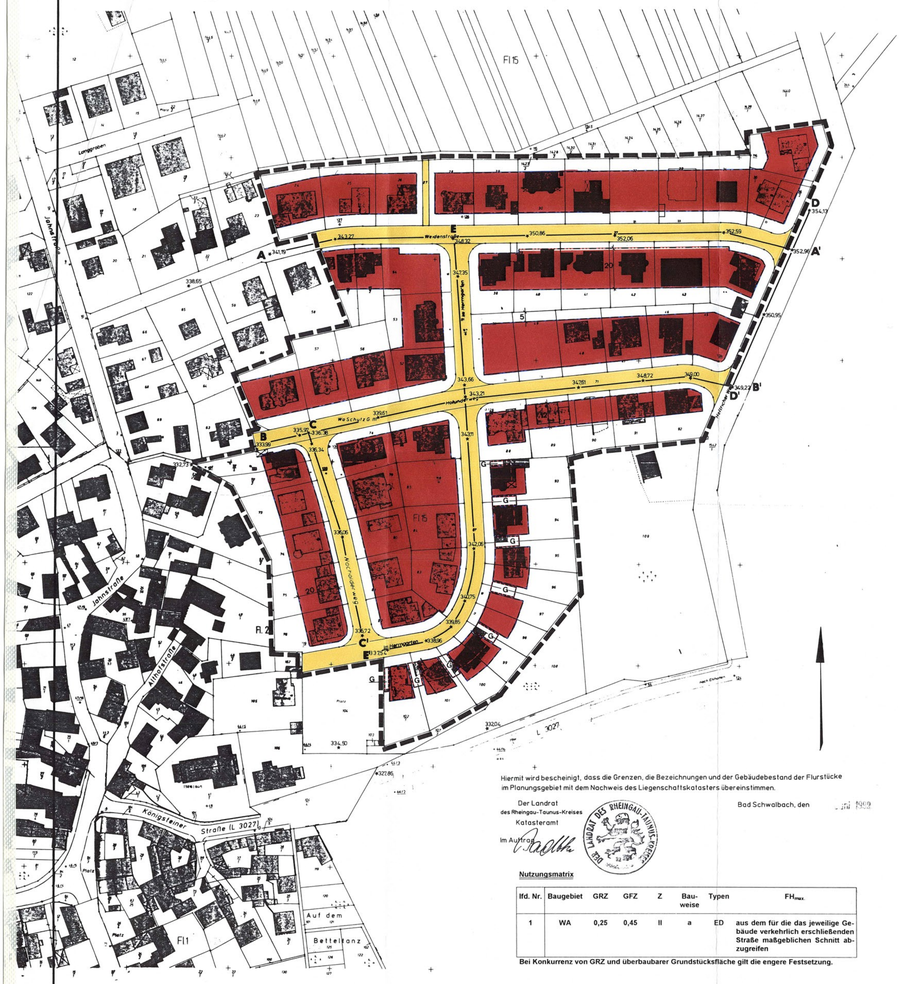
Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Bebauungsplan „Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten“

2. Änderung



Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

Bad Schwalbach, den 1999

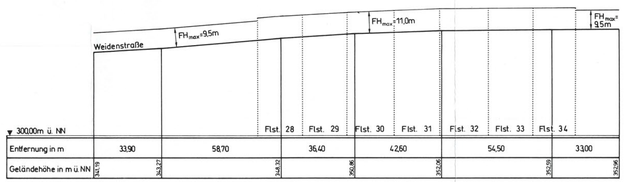
Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	$FH_{max.}$
1	WA	0,25	0,45	II	a	ED	aus dem für die das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße maßgeblichen Schnitt abzugreifen

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Schnitt A-A'

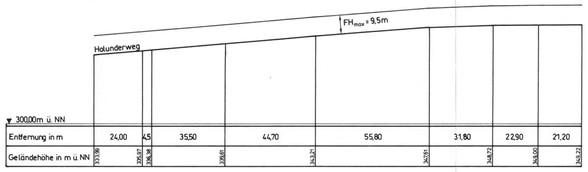
M=1:1000



▼ 300,00m ü. NN								
Entfernung in m	33,90	58,70		36,40	42,60	54,50		33,00
Geländehöhe in m ü.NN	342,19	343,72	344,30	350,86	353,06	352,93	352,48	352,48

Schnitt B-B'

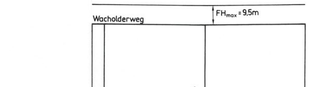
M=1:1000



▼ 300,00m ü. NN								
Entfernung in m	24,00	4,5	35,50	44,70	55,80	31,80	22,90	21,20
Geländehöhe in m ü.NN	337,08	339,67	340,36	339,68	343,21	347,81	349,72	349,00	349,22

Schnitt C-C'

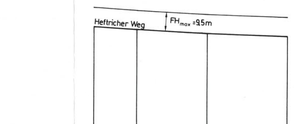
M=1:1000



▼ 300,00m ü. NN			
Entfernung in m	6,0	49,10	49,70
Geländehöhe in m ü.NN	339,36	339,06	338,72

Schnitt D-D'

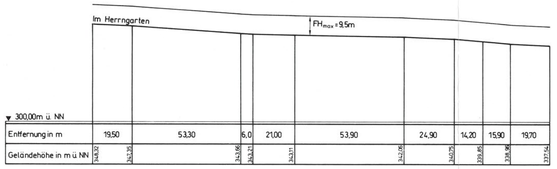
M=1:1000



▼ 300,00m ü. NN			
Entfernung in m	21,00	34,60	39,60
Geländehöhe in m ü.NN	345,43	350,86	350,86	349,27

Schnitt E-E'

M=1:1000



▼ 300,00m ü. NN										
Entfernung in m	19,50	53,30	6,0	21,00	53,90	24,90	14,20	15,90	19,70	
Geländehöhe in m ü.NN	349,43	349,95	344,96	343,77	343,11	342,78	339,95	339,85	339,96	337,94

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), 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. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 567)

1 **Zeichenerklärung**

1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 2 — Flurnummer

1.1.3 320 — Polygonpunkt

1.1.4 79 — Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 **Planzeichen**

1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

1.2.2.1 GFZ — Geschoßflächenzahl

Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO wird bestimmt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche mitzurechnen sind.

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:

1.2.2.4.2 $FH_{max.}$ — max. Firsthöhe

1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

1.2.3.1 a — Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß kein Gebäude länger als 25 m sein darf.

1.2.3.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baulinie

1.2.3.4 Baugrenze

1.2.3.5 überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche (nur bei Farbkarte)

1.2.4 **Verkehrsflächen**

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.5 **Sonstige Planzeichen**

1.2.5.1 G — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: hier: Garagen (die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte)

1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 **Textliche Festsetzungen**

2.1 Gem. § 9(1)3 BauGB: Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 550 qm.

2.2 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO: PKW-Stellplätze Einzel- und Reihengaragen, in denen übereinander gepark wird (Doppelparker), sind unzulässig.

4 **Nachrichtliche Übernahmen**

4.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I und II der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach vom 9.6.1989, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten (StAnz. 29/1989, S. 1523).

Hinweis

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1976 und der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1981 zu entnehmen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 17.07.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.08.1997 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung.

Siegel der Gemeinde
Niedernhausen, den 28. Feb. 2000
Döring
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.01.1999 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.02.1999 vorgestellt.

Siegel der Gemeinde
Niedernhausen, den 28. Feb. 2000
Döring
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 07.06.1999 bis 09.07.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 25.05.1999 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung.

Siegel der Gemeinde
Niedernhausen, den 28. Feb. 2000
Döring
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 28. FEB. 2000 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde
Niedernhausen, den 28. Feb. 2000
Döring
Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

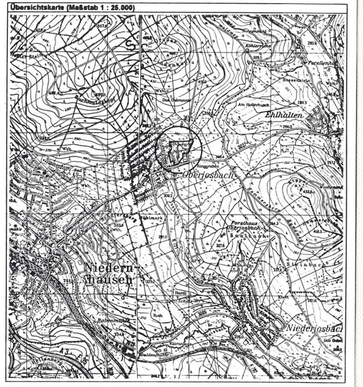
Siegel der Gemeinde
Niedernhausen, den 28. Feb. 2000
Döring
Bürgermeister

6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am ..... .2000 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

- 8. März 2000

Siegel der Gemeinde
Niedernhausen, den .....
Döring
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach Bebauungsplan „Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten“ 2. Änderung	Stand:	29.6.1998 16.7.1998 22.9.1998 23.10.1998 12.5.1999
	Bearbeitet:	Jakob/Fischer
	Gezeichnet:	Beil
	Maßstab	1 : 1.000

Planungsbüro Holger Fischer – Konrad-Adenauer-Straße 18 – 35440 Linden – Tel. 06403 9537-0 Fax 9537-30