

# Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

## Bebauungsplan "Apfelgärtchen", "Erlenweg", "Taususstraße"

### 2. Änderung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	FH <sub>max</sub>
①	WR	0,25	0,45	II	a	ED	Die Firsthöhen sind aus dem für die das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße maßgeblichen Schnitt in Plankarte 2 abzugreifen.
②	WR	0,35	0,55	II	a	ED	
③	WA	0,35	0,55	II	a	ED	
④	WR	0,35	0,80	II	-	-	
⑤	MD	0,35	0,70	II	-	ED	FH <sub>max</sub> = 9,5 m über Oberkante Erdgescholl-Rohboden
⑥	MD	0,40	0,80	II	-	ED	

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

#### 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 22.4.1998 (BGBl. I S. 488)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

#### Vermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 14.05.1998 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.05.1998 in Wiesbadener Kurier und in der Krüstener Zeitung.  
 Niedernhausen, den 26.06.2001  
 Döring  
 Bürgermeister  
 Siegel der Gemeinde
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.09.2000 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2000 vorgestellt.  
 Niedernhausen, den 26.06.2001  
 Döring  
 Bürgermeister  
 Siegel der Gemeinde
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planvorentwurf wurde in der Vertagung in der Zeit vom 05.03.2001 bis 06.04.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.02.2001 in Wiesbadener Kurier und in der Krüstener Zeitung.  
 Niedernhausen, den 26.06.2001  
 Döring  
 Bürgermeister  
 Siegel der Gemeinde
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planvorentwurf wurde am 06.06.2001 als Satzung beschlossen.  
 Niedernhausen, den 26.06.2001  
 Döring  
 Bürgermeister  
 Siegel der Gemeinde
- Ausgefertigt:  
 Niedernhausen, den 26.06.2001  
 Döring  
 Bürgermeister  
 Siegel der Gemeinde
- Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
 Niedernhausen, den 02.07.2001  
 Döring  
 Bürgermeister  
 Siegel der Gemeinde

#### 1 Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Fl. 22 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 36 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
  - WR Reines Wohngebiet
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - GFZ Geschossflächenzahl  
 Gem. § 9(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 Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.
  - GRZ Grundflächenzahl
  - Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
  - 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über dem angegebenen Bezugspunkt, hier:
    - 2.2.4.1 FH<sub>max</sub> max. Firsthöhe
    - 2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
    - 2.3.1 Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß kein Gebäude länger als 25 m sein darf.
    - 2.3.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Verkehrsflächen
    - 2.4.1 Straßenverkehrsfläche
    - 2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
      - 2.4.2.1 Erschließungsweg, öffentlich
      - 2.4.2.2 Erschließungsweg, privat
  - 2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - 2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
  - 2.6 Sonstige Planzeichen
  - 2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB: Für die Teilbaugebiete 1 bis 3, 5 und 6 beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 550 qm.
- Gem. § 9(1) BauGB: Innerhalb der Teilbaugebiete 1 bis 4 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

#### Hinweis:

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 und der 1. Änderung aus dem Jahr 1974 zu entnehmen.

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06433 / 9537-0, Fax. 9537-39  
 Stand: 29.06.1999  
 26.04.2000

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach  
 Bebauungsplan "Apfelgärtchen", "Erlenweg",  
 "Taususstraße"  
 2. Änderung  
 Satzung - Plankarte 1

Bearbeitet: Fischer  
 CAD: Bell  
 Maßstab: 1:1000