

# Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

## Bebauungsplan

### "Im Gärtchen"



#### 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), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

#### 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	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.1.2	Baugrenze
1.2.2	Verkehrsflächen
1.2.2.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg, es gilt 2.4.1
1.2.3	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabteilung
1.2.3.1	20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen von je 9 m (Lage nicht eingemessen)
1.2.4	Grünflächen
1.2.4.1	Private Grünfläche; Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten
1.2.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
1.2.5.1	Flächen für die Landwirtschaft; Zweckbestimmung Grünland
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Erhalt von Laub- und Obstbäumen
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
1.2.7.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) 1 BauGB gilt:  
In Gärten mit einer Größe von  $\geq 200$  qm ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine freistehende Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 24 qm (inkl. Vordach und überdachtem Freisitz) zulässig. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Entwässerung bedingen, sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB: Die Mindestabstände der Hessischen Bauordnung dürfen auf dem jeweils eigenen Grundstück unterschritten werden, soweit durch den Bebauungsplan in den Abstandsflächen zur Nachbargrenze Bauweisen ausgewiesen werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Garagen und Pkw-Stellplätze sind unzulässig.
- Eingriffsmindernde und ausgleichende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Der Grasweg ist zu erhalten und zu pflegen.
  - Im Bereich der Gartengrundstücke ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.
  - Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze sowie ausgewählte Ziersträucher der folgenden Arten zulässig. Für die Anpflanzung von Obstbäumen vgl. Artenliste 2.6.

Artenliste 1 (Bäume):	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer campestre	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Esche	Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- bewährte/ regionaltypische Hochstammobstbäume		
bei feuchten Bodenverhältnissen:	- Schwarzerle	Salix alba	- Silberweide
Alnus glutinosa	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Frangula alnus	- Esche	Salix viminalis	- Kopfweide
Fraxinus excelsior			
Artenliste 2 (Sträucher):	- Hainbuche	Frangula alnus	- Faulbaum
Carpinus betulus	- Roter Hartnagel	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus sanguinea	- Hasel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Eingriffeliger Weißdorn	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Crataegus monogyna	- Zweigriffeliger Weißdorn	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus laevigata			
blühende Ziersträucher	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Cornus mas	- Mispel	Mespilus germanica	- Fälscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Deutzia	Philadelphus coronarius	- Flieder
Deutzia gracilis	- Forsythie	Syringa vulgaris	- Weigelle
Forsythia intermedia	- Stechpalme	Weigella florida	
Ilex aquifolium	- Hortensie		
Hydrangea macrophylla			
und Beerenerobst	- Schw. Johannisbeere	Rubus fruticosus spec.	- Brombeere
Ribes nigrum	- Rote Johannisbeere	Rubus idaeus	- Himbeere
Ribes rubrum	- Stachelbeere	Vaccinium corymbosum	- Gartenheidelbeere
Ribes uva-ursi			
Artenliste 3: Kletterpflanzen	- Trompetenblume	Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Campsis radicans	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia	- Kletterkürbisch
Clematis-Hybriden	- Efeu	tricuspidata	- Wilder Wein
Hedera helix	- Hopfen	Polygonum aubertii	- Echter Wein
Humulus lupulus	- Geißblatt	Viola vinifera	
Loniceria caprifolium	- Blauregen, Glyzine		
Wisteria sinensis			

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

- Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, die den Eingriffen im Plangebiet als Ausgleich zugeordnet werden.

- Für die Grundstücke auf denen eine Gartenlaube neu errichtet werden kann (Nr. 1317/1, 1318, 1322, 1335/1), gilt: Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein bewährter Hochstamm-Obstbaum (Hochst., zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm) oder Laubbaum (Solitär, dreimal verpflanzt, mit Ballen, 150-200 cm) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Anstelle eines Baumes kann wahlweise eine Gehölzgruppe aus heimischen standortgerechten Laubsträuchern (Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm) auf einer Fläche von 15 qm gepflanzt werden.

- Für Grundstücke auf denen ein Freizeitgarten (inkl. Gartenlaube) neu eingerichtet werden kann (Nr. 1309, 1310, 1321, 1328/1, 1336/1, 1338, 2590 nördlicher Teil), gilt: 20% der Grundstücksfläche sind von einer Einfriedung auszunehmen und mit Hochstamm-Obstbäumen (Hochst., zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm) in einer Dichte von mindestens 1 Obstbaum je angefangene 100 qm zu bepflanzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Der Unterwuchs ist als 1-2-schüriges Extensivgrünland zu pflegen. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.
- Sortenliste für Obstbäume (Hochst., zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm)

1. Kaiser Wilhelm
2. Königlicher Kurztast
3. Landsberger Renette
4. Minister von Hammerstein
5. Rheinischer Bohnapfel
6. Rheinischer Krummstiel
7. Roter Boskoop
8. Rote Sternrenette
9. Roter Herbstkalvil
10. Roter Triener Weinapfel
11. Riesenböken
12. Schafsnase (Gelber Bellefleur)
13. Schöner von Nordhausen
14. Weißer Klarapfel (Häferapfel)
15. Winterglockenapfel

1. Madame Verté
2. Mollebusch
3. Neue Poiteau
4. Pastorenbirne
5. Vereinsdechantbirne

1. Große Grüne Reneklade
2. Hauszweische (in Sorten)
3. Königin Viktoria
4. Nanyrabelle
5. Ontarioplume

1. Kassins Frühe
2. Ochsenherzkirsche
3. Rote Knorpelkirsche
4. Schneiders Späte Knorpelkirsche

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

- Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO gilt:
  - Gartenlauben sind in einfacher Holz- oder Steinbauweise auszuführen. Das äußere Erscheinungsbild ist in Naturholzton bzw. in gedeckten Farben zu halten. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 3,0 m über Geländeoberkante (gemittelt).
  - Die maximale Dachneigung im Plangebiet beträgt 20°. Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Zur Dachdeckung sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien in dunklen Farbtönen zu verwenden.
  - Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.
  - Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen als Drahtgeflecht oder Holzlaten bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über Geländeoberfläche in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Einfriedungen können auch als Laubgehölzhecken aus heimischen Arten ausgeführt werden. Mauern und Betonsockel sind unzulässig.

#### 4 Nachrichtliche Übernahme

- Gemäß § 16 Nachbarschaftsgesetz gilt:
  - (1) Die Einfriedung muss von der Grenze eines Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, 0,5 m zurückbleiben, auch wenn ein Verlangen nach § 14 Abs. 1 nicht gestellt worden ist. Dies gilt nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespänn oder Schlepper nicht in Betracht kommt.
  - Gemäß § 20 HDSchG gilt:  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 5 Ergänzende Empfehlungen des Umweltberichts

- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Bewässerung der Beete verwendet werden. Die Regenwasserbehälter sollten mit einem Überlauf ausgestattet und an eine Versickerungsmulde angeschlossen werden.
- Die Befestigung von Gehwegen, Terrassen und nicht überdachten Freisitzen im Bereich der Kleingärten sollte in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierender Bauweise (Schotterterrassen, Holzplaster oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Fuganteil von 30 %) erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- Die Mahdhäufigkeit von Rasenflächen sollte auf einen zwei- bis dreiwöchigen Turnus reduziert werden.
- Geeignete Rasenflächen sollten durch Extensivierung der Schnitthäufigkeit auf ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu Wildwiesen entwickelt werden. Der erste Schnitt sollte dabei etwa Ende Juni, der zweite etwa Anfang Oktober erfolgen. Die Verwendung als Grünfütter bzw. Heu sollte dabei Priorität besitzen. Alternativ ist das Mahdgut frühestens nach etwa 2-3 Tagen zu entfernen und einer Kompostierung zuzuführen bzw. als Mulchmaterial zu verwenden.
- Eine Düngung von Rasen- und Wiesenflächen sollte unterbleiben. Zur Düngung von Beeten sollten ausschließlich organische Materialien verwendet werden. Auf einen Einsatz von Pestiziden sollte verzichtet werden.
- Bei der Bepflanzung von Beeten und Rabatten im Eingangs- und Repräsentationsbereich sollten altbewährte, regionaltypische einjährige Zierpflanzen, Stauden und Rosen bevorzugt werden. Empfohlen wird auch die Verwendung von Wildstauden sowie Heil- und Gewürzpflanzen.

#### 6 Hinweis

- Für Abwassersammelgruben außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt, dass die bauaufsichtliche Zulassung und Genehmigung der Anlage sowie die Dichtheitsprüfung den Gemeindefachwerken Niedernhausen vor Inbetriebnahme der Abwassersammelgrube nachzuweisen ist. Das gesammelte häusliche Abwasser in Abwassersammelgruben ist gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Niedernhausen, § 6(3), den Gemeindefachwerken Niedernhausen zur Entsorgung zu überlassen. Die Entsorgung hat mindestens 1-jährlich zu erfolgen. Über den Betrieb der Abwassersammelgruben ist ein Betriebsbuch zu führen und den Gemeindefachwerken Niedernhausen bei Kontrollen vorzulegen. Die Menge des anfallenden häuslichen Abwassers ist durch einen geeigneten Frischwasserzähler in den entsprechenden Wasserleitungen zu erfassen und muss identisch mit dem zu entsorgenden Abwasser sein.
- Im Plangebiet ist eine 20 kV-Freileitung der Süwag Netzservice GmbH vorhanden. Bei Baumaßnahmen, Pflanzmaßnahmen, Veränderungen des Geländenniveaus u.ä. innerhalb des dargestellten Schutzstreifens sind die einschlägigen Schutzbestimmungen zu beachten (vgl. hierzu Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6 Sonstige Infrastruktur).

#### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB:**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 08.02.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.03.2006 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB:**  
Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.05.2007 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 11.06.2007 bis 22.06.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB:**  
Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 02.05.2007 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 08.06.2007.

- Beschluss über die Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 18.06.2008 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB:**  
Der Planvorentwurf, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.07.2008 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 11.08.2008 bis 12.09.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB:**  
Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 22.07.2008 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2008 bis 12.09.2008 festgelegt.

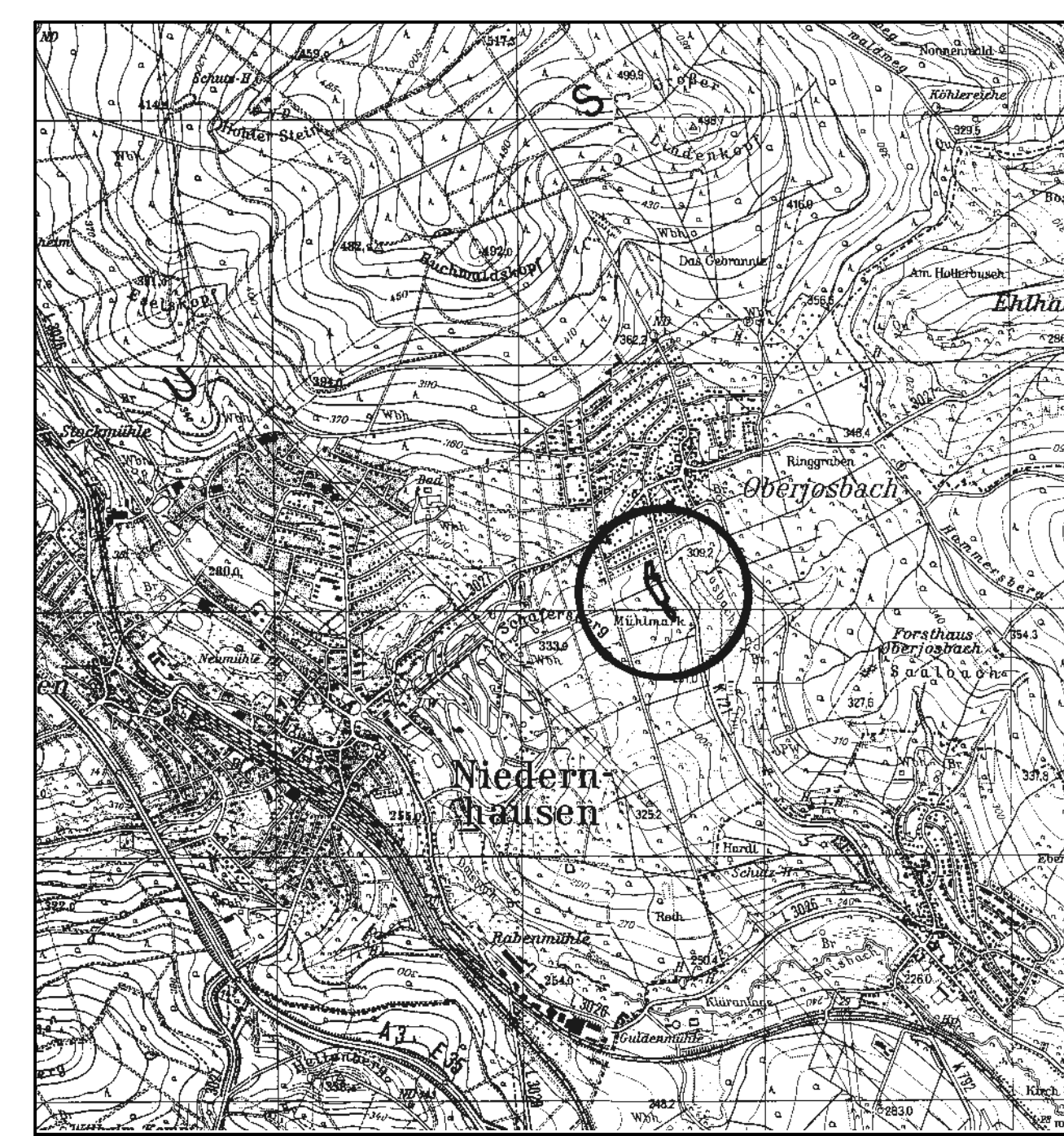
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB:**  
Der Planvorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 10.12.2008 als Satzung beschlossen.

- Ausfertigung:**  
Der Bebauungsplan wurde am 22.12.2008 ausfertigt.  
**Bestätigung der Vermerke 1.-8.**

Niedernhausen, den 22.12.2008 (Siegel) Döring  
Bürgermeister

Niedernhausen, den 05.01.2009 (Siegel) Döring  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35400 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30  
Stand: 30.10.07 / 06.03.07  
23.04.08 / 14.07.08  
07.10.08 / 24.10.08

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Bebauungsplan  
"Im Gärtchen"

Satzung

Bearbeitet: Späth  
CAD: Bell / Roefling  
Proj.-Nr.: 32906  
Maßstab: 1 : 1.000