

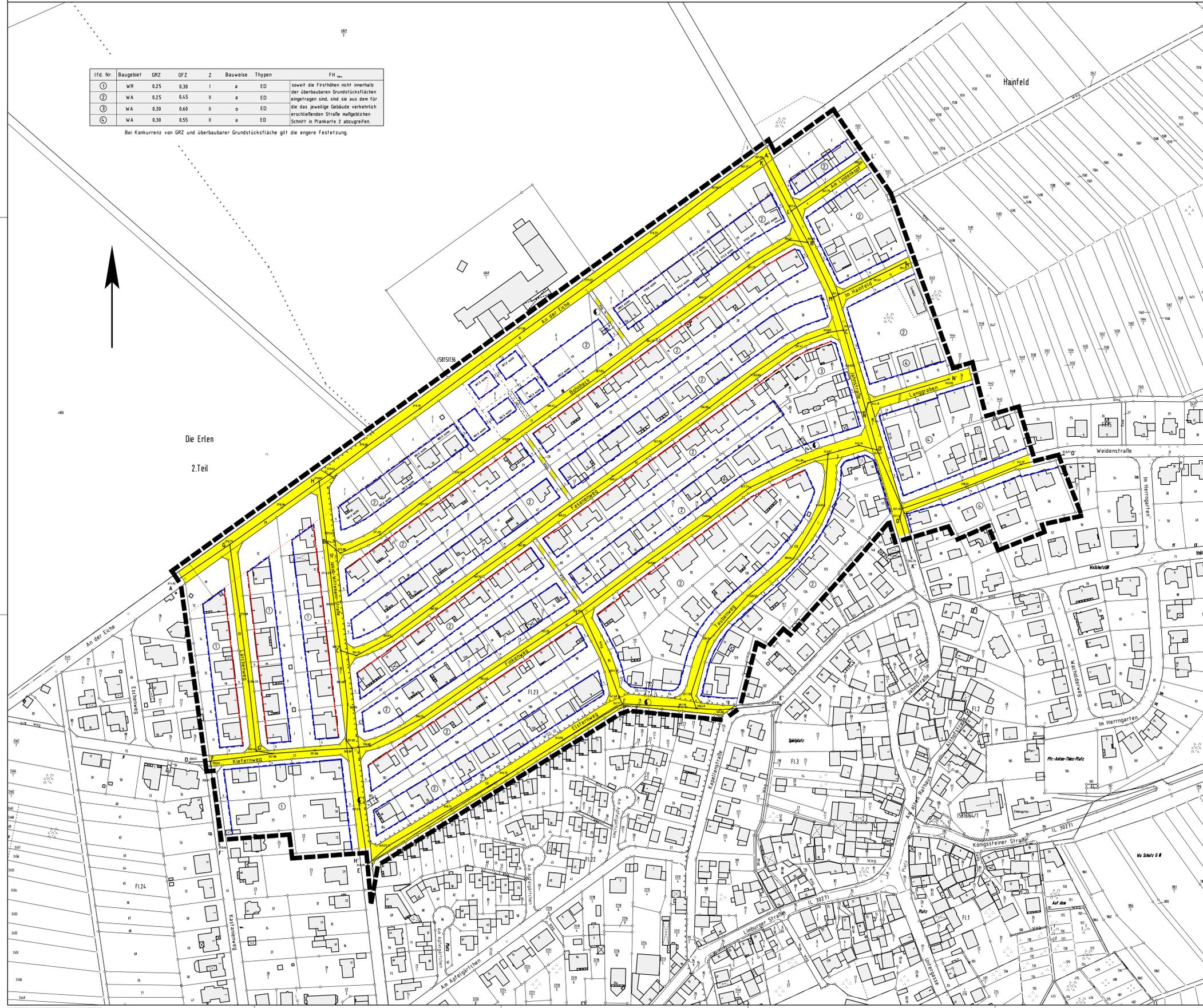
Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Bebauungsplan "Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten"

4. Änderung

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Thypen	FH _{max}
①	WR	0,25	0,30	I	a	ED	soweit die Firsthöhen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen sind, sind sie aus dem für die das jeweilige Gebäude verkehrlieh erscheinenden StraÙe maßgeblichen Schnitt in Plankarte 2 abzulesen.
②	WA	0,25	0,45	II	a	ED	
③	WA	0,30	0,60	II	o	ED	
④	WA	0,30	0,55	III	a	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 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 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 1996 (GVBl. I S. 97)

Vermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinderatsversammlung am 14.05.1988 gefasst. Die erste öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 29.05.1988 im Wiesbadener Kurier und in der hiesigen Zeitung.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.09.2000 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 27.09.2000 vorgestellt.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 05.03.2001 bis 06.04.2001 einsatz- zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.02.2001 im Wiesbadener Kurier und in der hiesigen Zeitung.

1 Zeichenerklärung

- 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
- Planzeichen**
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1.1 WR Reines Wohngebiet
 - 1.2.1.2 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
 - Gen. § 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, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäute und einschließlich 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: maximale Firsthöhe
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 o Offene Bauweise
 - 1.2.3.2 a Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß kein Gebäude länger als 25 m sein darf.
 - 1.2.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.4 Baulinie
 - 1.2.3.5 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Gehweg
 - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbehandlung sowie für Abzweigleitungen
 - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 - 1.2.6 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.6.1 Mit Leihungsrechten zugunsten der nordwestlich liegenden überbaubaren Grundstücksflächen zu belastende Fläche
 - 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.6.4 Waldabstand gem. 4.2

2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(13) BauGB: Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 550 qm.
- Gem. § 9(16) BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9(14) BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Auf Flurstück Fl. 23 Nr. 67 westl. in Bohnheck 16a sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie hinter der durch die straßenbegleitenden Baugrenzen definierten Baukurve zurückbleiben; dies betrifft sowohl die Baufläche zu der Straße Bohnheck als auch die Baufläche zu der Straße An der Eiche.
- Gem. § 9(14) 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. § 67(14) HBO: PKW-Steplplätze Einzel- und Reihengaragen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparken), sind unzulässig.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 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 (SAnz. 29/1989, S. 1523).
- Gem. § 6 Abs. 15 HBO i.V.m. dem Erlaß „Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes“ vom 22. Dezember 1989 (SAnz. 1994 S. 281): Längs des Waldes ist ein zur Gefahrenvermeidung erforderlicher Sicherheitsabstand einzuhalten. Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit Ausnahme Bestandschutz genehmigter Gebäude unzulässig. Der Abstand beträgt vorliegend 50 m. Auf die Möglichkeit der Abstandreduzierung durch bauliche Maßnahmen wird hingewiesen.

Hinweise:

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich 1.-3. Änderung aus den Jahren 1979 - 75 zu entnehmen.

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35443 Loden - Tel. 06403 / 9037-0, Fax. 9037-31
 Gemeindeführer: Holger Fischer
 Beauftragter: Fischer
 Lfd. Nr.: 90
 Maßstab: 1:5000