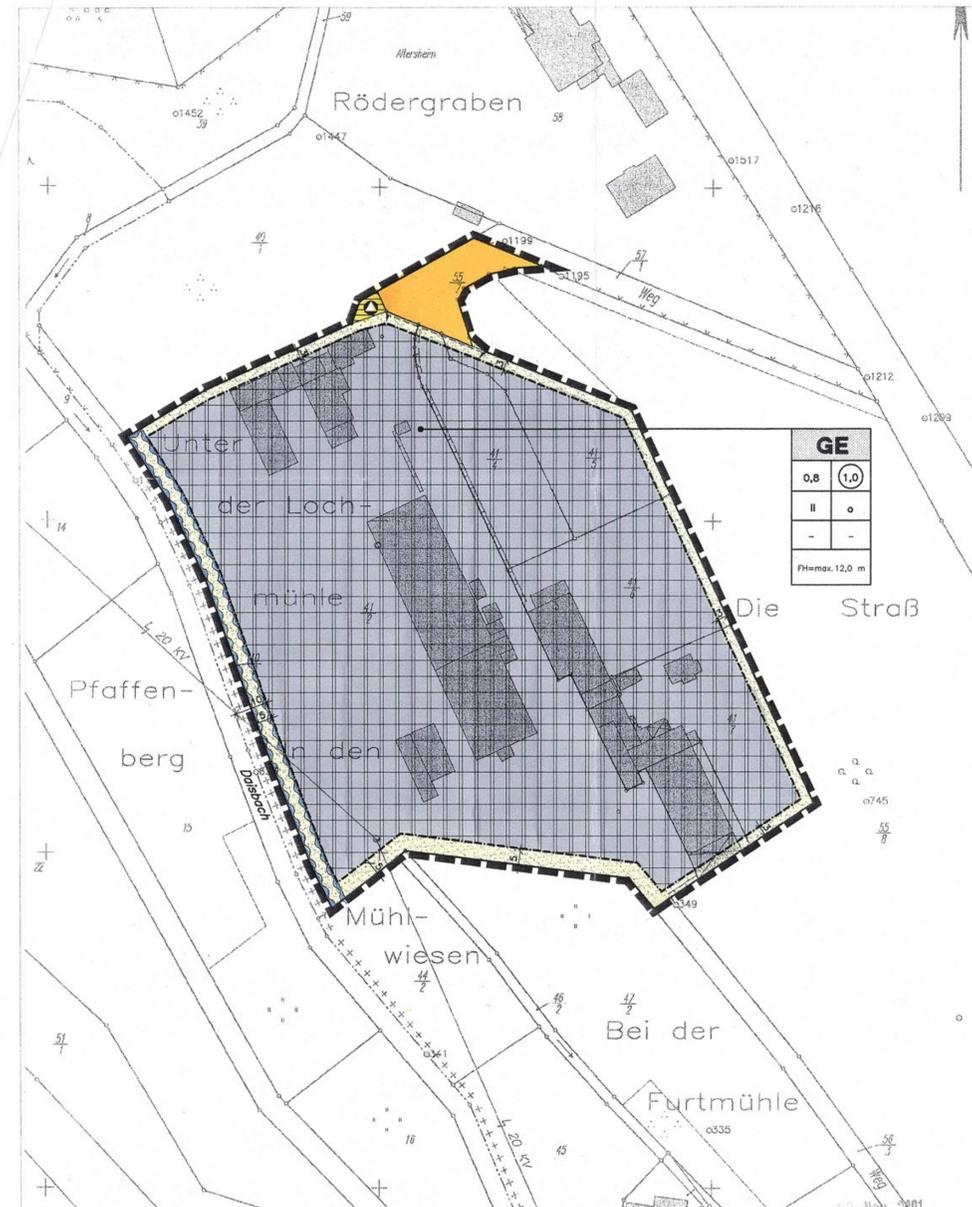


NIEDERHAUSEN – OBERSEELBACH

GEWERBEBEBIET LOCHMÜHLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53/99 § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 25 BauGB



LEGENDE

GE		
0,8	1,0	GE GEWERBEBEBIET (§ 8 BauNVO)
II	o	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 BauNVO)
-	-	GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (§ 16 BauNVO)
-	-	II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
-	-	o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
-	-	FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METERN)

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM GEWERBEBEBIET
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	STRASSENVERKEHRSLÄCHE
	EINFABRTBEREICH

FLÄCHEN FÜR ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

	ABFALL / WERTSTOFFCONTAINER
--	-----------------------------

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 + (6) BauGB)

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN GEWÄSSERSCHUTZ UND ÜBERSCHWEMMUNGSBEIET
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
--	---

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

	VORHANDENE KATASTERGRENZE
	VORHANDENES GEBÄUDE
	FLURSTÜCKSNUMMER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Im GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1, 3, 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Speisestellen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
 - Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.
 - Im Bereich des vom Forstamt festgelegten Waldschutzbereichs des Flurstückes Nr. 41/3 mit einer Breite von 31,2 m sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die nicht einem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BÄUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 + 18 BauNVO**
 - Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenebene der Rohfußboden-Erdgeschoss (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden.
- HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB**
 - Der Bezugspunkt für die FOK EG ist die Höhe der den Gebäuden zugeordneten vertikalen Erschließungsfläche.
 - Die Fußbodenebene (FOK EG) muss 0,20 - 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO**
 - In der Fläche mit der Zweckbestimmung WASSERWIRTSCHAFT (GEWÄSSERSCHUTZ/ÜBERSCHWEMMUNGSBEIET) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
- FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
 - Alle Versorgungsunternehmen haben ihre Leitungen für Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation etc. unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen und durch diese zu genehmigen.
- IMMISSIONSSCHUTZ § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO**
 - Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet wird für die Gesamfläche des Geltungsbereiches auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 23.03.2001 ein einheitlicher Immissionswirksamer und flächenbezogener Schallleistungspegel wie folgt festgesetzt:

tage	L _{eq} = 64 dB(A)
nachts	L _{eq} = 49 dB(A)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

- BEBAUUNG**
 - Dächer**
 - Mit Ausnahme begrünter Dächer dürfen für die Dachdeckung nur Materialien in gedeckten Farben verwendet werden.
 - Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
 - Die Errichtung von Solardächern ist zulässig.
 - Baukörper + Fassaden**
 - Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Verkleidungen aus Holz oder Metall zu verwenden.
 - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glänzende oder reflektierende Materialien und Keramikplatten.
- FREIPLÄCHEN**
 - Stellplätze, Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind nur mit wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. breittugigem Pflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen etc. herzustellen, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Befolge verwendet werden müssen.
- WERBEANLAGEN**
 - Leuchtreklame mit Intervallhaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig.

C. HINWEISE

- BODENDECKMÄLE**
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- SCHUTZ DER VERSORGNUNGSLEITUNGEN**
 - Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
- SCHUTZGEBIETE**
 - Der Planungsraum befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Die Verordnung wurde im Staatsanzeiger Nr. 10 vom 10.03.1986 auf S. 470 - 474 veröffentlicht. Die darin enthaltenen Auflagen und Verbote sind zwingend zu beachten.

4. GEWÄSSERSCHUTZ/ÜBERSCHWEMMUNGSBEIET

- Sowohl der 10 m breite Überschutzstreifen nach § 68 HWG als auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nach § 69 HWG i.V.m. § 1410 des Datsches liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Vorschriften des § 70 HWG sind zu beachten.
- #### 5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
- Niederschlagswasser der Dachflächen sollte gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Die Zisternen sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu errichten.
 - Der Überlauf von Zisternen ist zu versickern, soweit dies geologisch möglich ist.
 - Zur Bemessung des Speichervolumens der Zisternen wird die Verwendung der Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit empfohlen.
 - Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu errichten, die Maßgaben des § 17 der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.

6. ALTLASTEN

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Auskunft des RP Darmstadt - Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden folgende Altlastenflächen:
 - Lochmühle 1 Schlüsselnummer 434 011 060 001 009
 - Lochmühle 2 Schlüsselnummer 434 011 060 001 007

7. BERGWERKSFELDER

- Der Geltungsbereich wird von mehreren erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt, in denen Untersuchungsarbeiten bzw. geringfügiger Bergbau stattgefunden hat. Aus Sicherheitsgründen ist deshalb bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Baustätigkeit auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und evtl. vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdrichten.

8. EISENBHÄNBETRIEB

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehen für die umgebende Bebauung Immissionen. Es obliegt den Anliegern, für die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu sorgen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 855).
 - Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatSchG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1998 (GVBl. I S. 145).
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landschaft beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 18.01.1977 (GVBl. I S. 102).
 - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1998 (GVBl. I S. 282).
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.07.1960 (GVBl. I S. 114) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114).
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534).
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 27.08.1994 (BGBl. I S. 1440).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde NIEDERHAUSEN hat am 24.06.1999 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- BÜRGERBETEILIGUNG**

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 29.11.2000 die Bürgerbeteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.11.2000.
- ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 16.10.2000 bis 25.11.2000 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06.06.2001 alle eingegangenen Anregungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB geprüft.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde NIEDERHAUSEN hat am 06.06.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 25.06.2001 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.07.2001 bis einschließlich 09.08.2001.
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht. Insofern war eine Prüfung nicht erforderlich.
- SATZUNGSBESCHLUS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde NIEDERHAUSEN hat in ihrer Sitzung am 11.06.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNG**

Ausgefertigt: 26. Juni 2002
NIEDERHAUSEN, den 26. Juni 2002
- INKRAFTTRETEN**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26. Juni 2002 tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde NIEDERHAUSEN
DÖRING
Bürgermeister



26. Juni 2002
NIEDERHAUSEN

ÜBERSICHTSPLAN



HINWEIS

HIERMIT WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN, DIE BEZEICHNUNGEN UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE IM PLANUNGSBEIET MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

Bad Schwalbach, 20. Nov. 2001

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
im Auftrag



NIEDERHAUSEN – OBERSEELBACH GEWERBEBEBIET LOCHMÜHLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53/99 § 9 BauGB	PROJEKT-NR. :	38.09
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 25 BauGB	PLAN-NR. :	(CAD-2) 03
	MASSTAB :	1 : 1000
	DATUM :	30.10.2001
	GRÖSSE :	95x55
	BEARBEITER :	MM/HM

GP
PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 05