



NUTZUNGS-SCHABLONE

VA	II
0,25	0,5
2Wo	
SH = max. 6,50 m	FH = max. 11,00 m
TH = max. 6,50 m	über OK R93 EG

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Fl.1** Flurnummer
- 3** Flurstücksnummer
- 0,3** Flurstücksgrenze
- 0,4** Gebäude vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)
- 3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- 3.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- 4.1 Maximal zulässige Sockelhöhe

- 4.1.1 Bezugspunkt der Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante gewachsenes Gelände bei Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss.
Bei schräg verlaufendem Geländeschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der erschließungsorientierten Fassade.
- 4.2 Maximal zulässige Traufhöhe
TH = max. 6,50 m
- 4.2.1 Bezugspunkt der Traufhöhe
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenußenkante mit Oberkante Dachhaut.
Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 0,50 m.
Die Dachneigung wird wie folgt gemessen:
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenußenkante mit Oberkante Dachhaut
- 4.3 Maximal zulässige Firsthöhe
FH = max. 11,00 m
- 4.3.1 Bezugspunkt der Firsthöhe
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut First
5. Bauweise, Baugrenzen und Stelling der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 5.3 Stelling der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 5.3.1 Hauptfrischrichtung entsprechend der Vorgabe der Pflichtenrichtung
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Straßenbegrenzungslinien
- 6.1.1 mögliche Fahr- und Gehbereiche (Signatur hat nur Hinweischarakter)
- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.2.1 Verkehrsbenutzter Bereich (Mischverkehrsfläche)
- 6.2.2 Landwirtschaftliche Wege
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)
- 7.1 Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 Elektrizität
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8.1 Öffentliche Grünflächen
- 8.1.1 Grünfläche allgemein
- 8.1.2 Friedhof
- 8.2 Private Grünflächen
- 8.2.1 Wiese
- 8.2.2 Grünfläche allgemein
- 8.2.3 Freizeitgärten
Gartenlauben sind bis zu einer maximalen Größe umbauter Raum von 30 m² einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Die Hütten sind aus Holz zu erstellen. Das Aufstellen von Wohnwagen und Containern ist nicht zulässig. Bepflanzungen für Wege und Terrassen sind auf 5 % der Fläche zu reduzieren.
Einfriedungen der einzelnen Gartenparzellen sind in Lebensbauweise mit Gehölzen der Planzliste 1 zu erstellen. Zäune sind nur als Holzstaketenzäune oder Maschendrahtzäune ohne Stütze und mit einem Mindestflurabstand von 10 cm zulässig. Die Maximalhöhe ist auf 1,50 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind nur in Hecken integriert oder mit Kletterpflanzen begrünt zulässig.
Planzliste 1
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Kornelkirsche - Cornus mas
Hartweige - Cornus sanguinea
Hainrose - Corylus avellana
Zweiggriff, Weißdom - Crataegus laevigata
Pflaumenblüher, Weißdom - Eucalyptus europaeus
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundrose - Rosa canina
Wildromrose - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Wasserschneeball - Viburnum opulus
In den Gärten können Ziersträucher bis zu einem 20 %igen Anteil an allen Sträuchern beigemischte werden.
Planzliste 2
Spitzahorn - Sorbus
Apleidom - Crataegus laevialis "Carrierei"
Pflaumenblüher, Weißdom - Crataegus crus-galli
Rothorn - Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Zierpappel - Malus spec.
Zierkirsche - Prunus spec.
Mehlbirne - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
Mittelgroße Bäume
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides und Sorten
Bäumchen - Corylus colurna
Linde - Tilia in Arten und Sorten
Große Bäume
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Steichele - Quercus robur
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Die Baumscheibe der Bäume ist auf min. 6 m² offen zu halten.
Planzliste 3
Bäume:
Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Hainrose - Corylus avellana
Eiche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus padus
Traubeneiche - Quercus petraea
Steichele - Quercus robur
Mehlbirne - Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Obstbäume (jedoch keine Wäldersbäume)
Sträucher:
Kornelkirsche - Cornus mas
Blutahorn - Cornus sanguinea
Hainrose - Corylus avellana
Zweiggriff, Weißdom - Crataegus laevigata
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundrose - Rosa canina
Wildromrose - Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Wasserschneeball - Viburnum opulus
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze (gemäß Planzliste 3) zu ersetzen.
Anpflanzung: Bäume
Bäume im öffentlichen Straßennetz sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßenplanung detailliert festgesetzt.
Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.
Für die Anpflanzung von Bäumen im Strassenraum sind nachfolgende Planzliste 2 zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HGB)

1. Dachgestaltung
- 1.1. Dachform und Dachneigung
Für eingeschossige Hauptbaukörper sind zulässig:
- Satteldach mit Dachneigung 38°-45°
Für zweigeschossige Hauptbaukörper sind zulässig:
- Satteldach mit Dachneigung 30°-38°
2. Garagen
Stapelgaragen, in denen übereinandergeparkt wird, sind nicht zulässig.
3. Bodenversiegelung
Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Zur Befestigung sind nur Materialien mit möglichst geringem Versiegelungsgrad (z.B. wasserbundenen Decke, Rasengittersteine, Rasenfügenpflaster) zulässig.

ABWASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

WASSERSCHUTZ (§ 51 Abs. 3 HWG)
Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Überschüssiges Wasser ist zu versickern. Ausnahmen sind nur zulässig in begründeten Fällen bei nachgewiesener unzureichender Versickerungsfähigkeit. Zisternen und Leitungen sind nach DN auszuführen.

ERGÄNZENDE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

BAUSATZUNG DER GEMEINDE NIEDERHAUSEN:

Es gilt subsidiär die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE NIEDERHAUSEN:

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEISTUNGEN:

Alle Versorgungsunternehmen haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

DENKMALSCHUTZ (§20 HDschG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

UFERSCHUTZSTREIFEN / ÜBERSCHNEMMUNGSGEBIETE:

Sowohl der 10 m breite Uferschutzstreifen nach § 68 HWG als auch das festgesetzte Überschnemmungsgebiet nach § 69 HWG i.V. mit StAnz. 18/1999, S. 1410 des Seeabbaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es gelten die Vorschriften des § 70 HWG.

WASSERSCHUTZGEBIETE:

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und nicht innerhalb gepflanzter Trinkwasserschutzgebiete.

ALTLASTEN:

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach der Verdachtsflächenkarte der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sonstige Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde auch nicht bekannt.

VER- UND ENTSORGUNGSLEISTUNGEN:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu beachten und müssen für erforderliche Unterhaltungsarbeiten zugänglich bleiben. Im Zuge des Ausbaus der Straße Fliederweg ist das Grundstück 20 an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen.
Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Die entsprechenden Vorschriften der Leitungstätiger sind zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 229)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung 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 Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, S. 662)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 23.03.2002 (GVBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.12.2004 (2005 I, S. 186)

Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)
in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 229)

Hessische Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305)

Planzzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 38)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.06.2006. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.06.2006 in der ldt. Zeitung und dem Wesbädener Kurier

Niedernhausen, den 08.06.2006 Döring
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschieben vom 25.09.2003

Niedernhausen, den 08.06.2006 Döring
Bürgermeister

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 04.02.2004. Die öffentliche Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erfolgte am 18.01.2004 in der ldt. Zeitung und im Wesbädener Kurier

Niedernhausen, den 08.06.2006 Döring
Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.2006 nach Veröffentlichung in der ldt. Zeitung und dem Wesbädener Kurier am 20.04.2006 in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 03.06.2006

Niedernhausen, den 08.06.2006 Döring
Bürgermeister

Offenlegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.2006 nach Veröffentlichung in der ldt. Zeitung und dem Wesbädener Kurier am 23.02.2006 in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 21.03.2006

Niedernhausen, den 08.06.2006 Döring
Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Versammlung der Gemeindevertretung vom 31.05.2006

Niedernhausen, den 08.06.2006 Döring
Bürgermeister

Ausgefertigt am: 14.06.2006

Niedernhausen, den 14.06.2006 Döring
Bürgermeister

Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch Veröffentlichung in der ldt. Zeitung und dem Wesbädener Kurier am 20.06.2006

Niedernhausen, den 21.06.2006 Döring
Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSKLÄRUNG

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

Amt für Bodenmanagement Limburg
Bad Schwalbach
12.06.2006
Katasteramt

GEMEINDE NIEDERHAUSEN

OT OBERSEELBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"FLIEDERWEG"

RECHTSPLAN - TEIL A

PLAN-Nr. 3	M 1:500	AZ S 278 / 00	4
08.06.2006	DR	PLANBEREITUNG	
09.06.2006	DR	PLANBEREITUNG	
19.06.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	
01.07.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	
06.08.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	
09.09.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	
01.10.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	
02.10.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	
05.10.2006	DR	ABSTIMMUNG MIT TRÄGERBETRIEB	

PLANERGRUPPE ASL