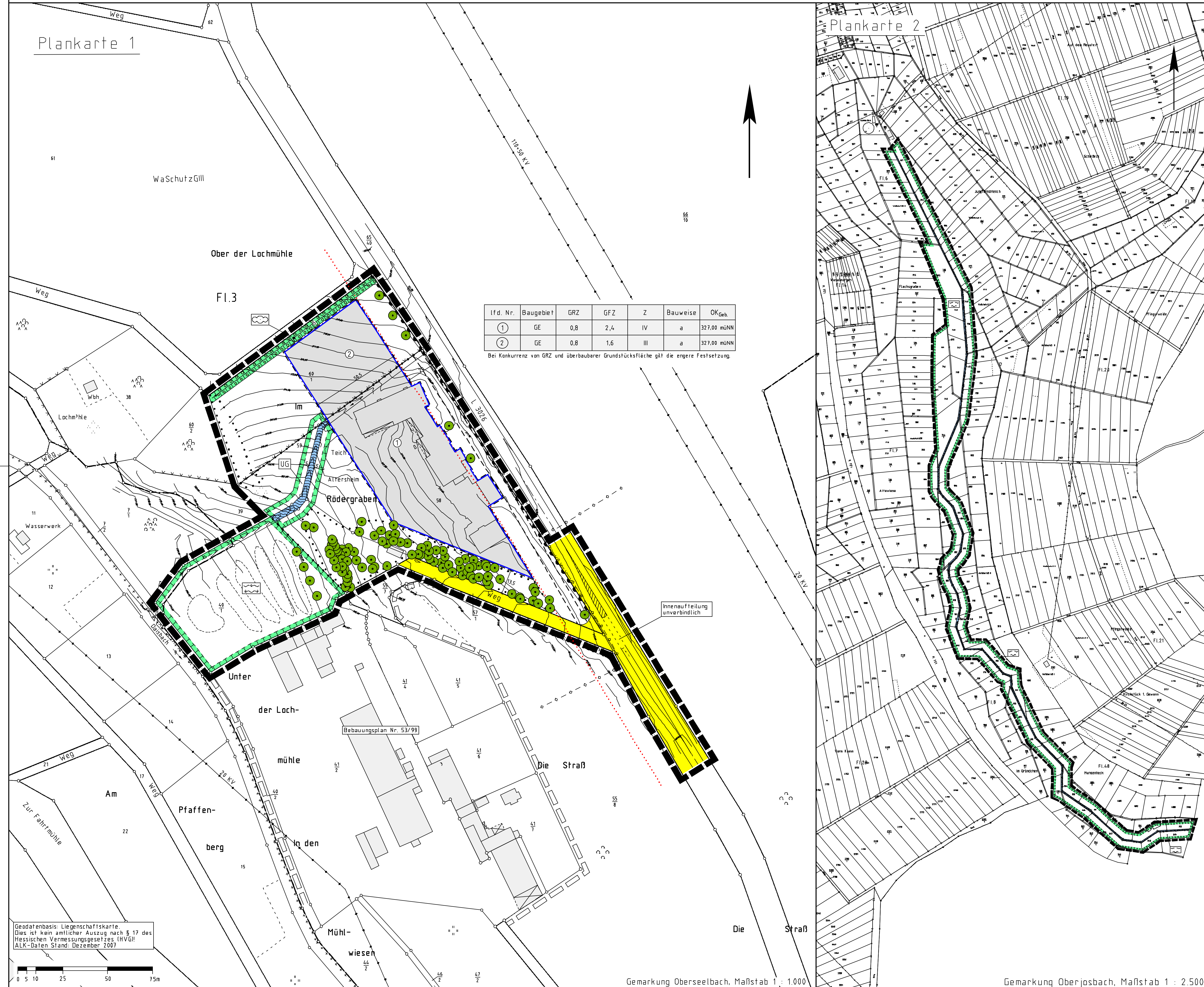


# Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach

## Bebauungsplan Nr. 14/2006

### "Lochmühle I"



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 Planzeichenverordnung 1950 (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 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716),  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I S. 89).

**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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier Oberkante Gebäude (einschließlich Dach) in m über NN
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m nicht überschreiten darf.
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßengrenzlinie
- 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.2.5.1 Grabenparzelle
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 und 25 BauGB)
- 1.2.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 1.2.6.1.1 Entwicklungsziel: Geschlossene Gehölzstruktur (vgl. 2.5.1)
- 1.2.6.1.2 Entwicklungsziel: Uferstreifen, die Ufergehölze sind zu erhalten
- 1.2.6.1.3 Entwicklungsziel: vernastete Hangterrasse (vgl. 2.5.2)
- 1.2.6.1.4 Entwicklungsziel: Renaturierung Josbach (vgl. 2.5.3)
- 1.2.6.2 Erhalt von Obst- und Laubbäumen
- 1.2.6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.2 Grenze des Bebauungsplanes Nr. 53/99
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten hinterliegender Grundstücke zu belastende Fläche
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Vermaßung überblicklich
- 1.2.8.2 Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG
- 1.2.8.3 geplante Kaskadenentwässerung
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.9.1 Mittelspannungseleitung der Süwag (nicht eingemessen)

**2 Textliche Festsetzungen**

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO gilt: Lagerplätze im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.2.2 Vergrünlungsstätten, Bordelle und sonstige bordellartige Gewerbebetriebe sind unzulässig.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 18 Abs. 2 BauNVO gilt: Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen/Aufbauten überschritten werden.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO: PKW-Stellplätze, Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht im Bereich der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Planzeichen 1.2.6.1) und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB zulässig (Planzeichen 1.2.6.3 und 1.2.6.4).
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Die Fläche 1.2.6.1.1 ist unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer geschlossenen Baumhecke zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzhöhe beträgt 1 Strauch 2 qm und 1 Baum 4 qm. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

2.5.2 Die Fläche 1.2.6.1.3 ist durch die Anlage von vier hangparallelen Grünterrassen und einem nachgeschalteten Flachwassersetz sowie die Einleitung und Verrieselung unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet (Kaskadenentwässerung) zu vernasteten Kaskaden einmal jährlich unter Abfuhr des Schmutzwassers zu mähen. Gehölzabweiche ist zu entfernen. Einzelheiten der Niederschlagsentwässerung regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.  
 Ein 10 m breiter Streifen entlang des Rödergrabens ist der Sukzession zum Wald zu überlassen. Als Initialmaßnahme sind auf der Fläche auf 200 m² zugewiesene geeignete Gehölze wie Salweide, Faulbaum, Schwarzerle und Esche anzupflanzen. Vorlaufend und begleitend ist die gesamte Fläche dauerhaft von den Noophyten Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) und japanischer Krondorn (*Folys japonica*) zu befreien. Hierzu sind die betroffenen Bereiche insbesondere entlang des Waldandes und am Dalsbach mehrmals jährlich zwischen Juni bis Oktober zu mähen oder zu mulchen. Auf die fototoxische Wirkung des Pflanzensaftes von *Heracleum mantegazzianum* und das Erfordernis geeigneter Schutzkleidung sei hingewiesen.  
 Die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen, die Unterkultur in einem 10 m breiten Streifen mindestens einmal jährlich unter Abfuhr des Schmutzwassers zu mähen oder zu mulchen.

- 2.5.3 Für die externe Kompensationsfläche: Josbach, Gemarkung Oberjosbach gilt: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Josbach durch die Behebung des Übertritts, die Anlage von Bermen, die Verbreiterung der Gewässersohle, den Einbau von Totholz und anderen Strukturmaßnahmen sowie geeigneter Substrate als Sedimentvorhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren. Die Uferzonen sind als Extensivgrünland zu nutzen oder der (geleiteten) Sukzession zu überlassen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist in allen Fällen unzulässig.
- 2.5.4 PKW-Stellplätze sowie Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenkernterassen, Pflaster o.ä.) zu befestigen.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Pro 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste mit 2 m pflanzen und zu pflegen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit 12 m durchwurzelbarem Baumschutz je Baum vorzusehen.
- 2.7 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gilt (Zuordnungsfestsetzung): Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen im Gewerbegebiet werden die Flächen und Maßnahmen auf den Flächen gemäß Planzeichen 1.2.6.1 i.V.m. 1.2.6.1.3 und 1.2.6.1.4 durchzuführenden Maßnahmen als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugerechnet.

**3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO: Zulässig sind Dachneigungen von 2°45' in Form von Sattel-, Flach-, Pult- sowie Siedhächchen. Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dachdeckung sind dunkle Farbtonne, helle, nicht glänzende Materialien sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleibt unberührt.
- 3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO: Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeflyer dürfen eine Höhe von 6,30 m über dem natürlichen Gelände nicht übersteigen.
- 3.3 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO: Abweichend von § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 6 HBO sind ausschließlich getriebene Einfriedungen (Drangröhre, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstreichschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen gemäß Artenliste zulässig.
- 3.4 Gestaltung der Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO: Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 60 qm, ein Strauch 5 qm. Die gemäß Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

**4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung nach § 42 Abs. 3 HWG**

- 4.1 Verwendung von Niederschlagswasser § 42 Abs. 3 HWG: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

**5 Nachrichtliche Übernahme**

- 5.1 Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Niedernhausen - Naurod. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1986 sind zu beachten.

**6 Hinweise**

- 6.1 Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt: Außerhalb der zur Errichtung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand befestigten Fahrbahns, 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
- 6.2 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung am 06.09.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.09.2009 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Der Planentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.09.2009 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 18.09.2009 bis 30.10.2009 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausliegt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 17.09.2009 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen: 30.10.2009.
- 4. Beschluss über die Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 30.06.2010 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Planentwurf, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.07.2010 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 02.08.2010 bis 03.09.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 20.07.2010 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2010 bis 03.09.2010 einschließlich festgelegt.
- 7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: Der Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 10.11.2010 als Satzung beschlossen.
- 8. Ausfertigung: Der Bebauungsplan wurde am 04.03.2011 ausfertigt.

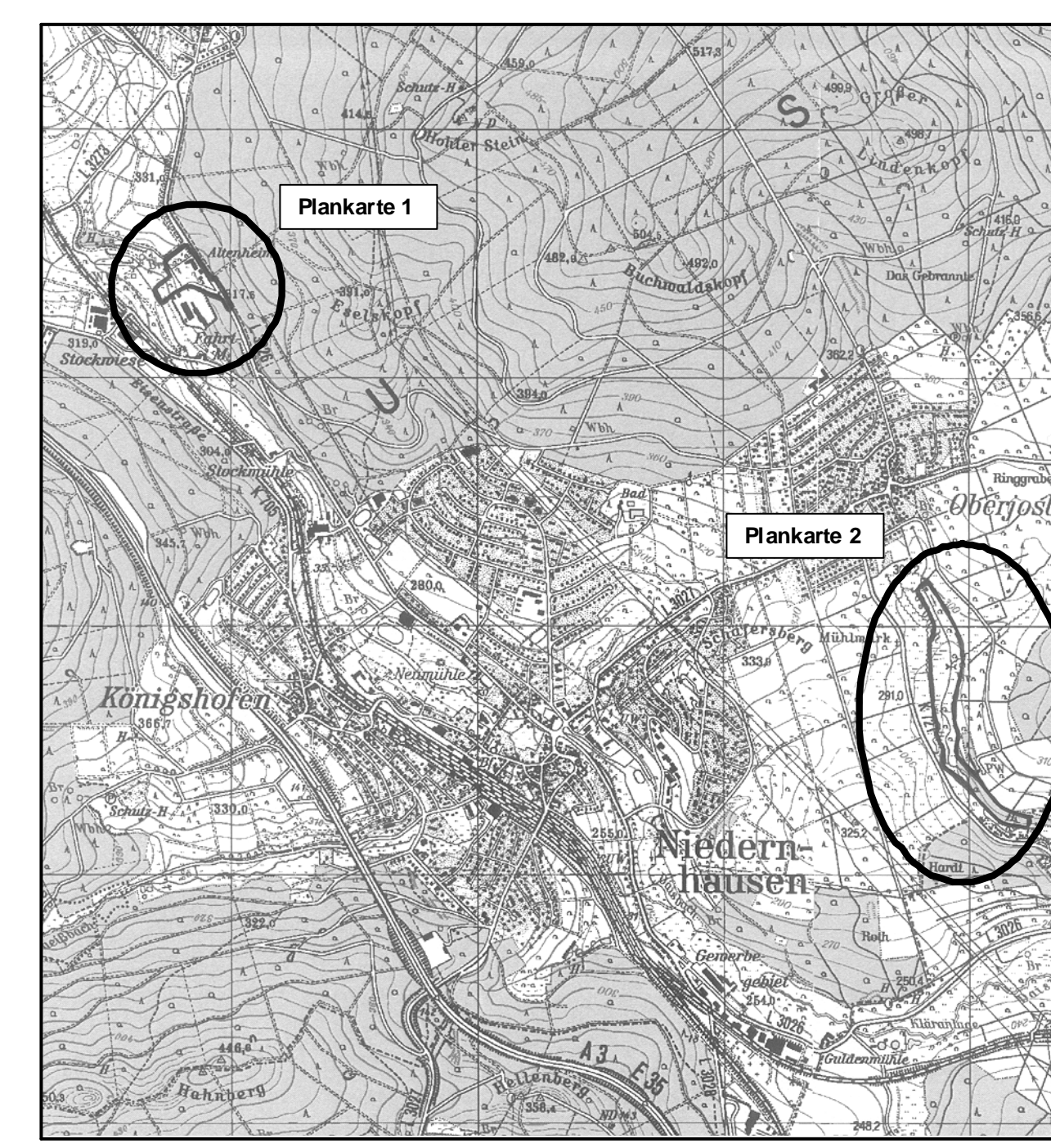
**Besätigung der Vermerke 1-8:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingehalten sind.

Niedernhausen, den 04.03.2011 Döring  
Bürgermeister

Niedernhausen, den 14.03.2011 Döring  
Bürgermeister

**Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)**



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35410 Linden - Tel. 06603 / 9337-0 Fax: 9337-30

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach  
 Bebauungsplan Nr. 14/2006  
 "Lochmühle I"

Satzung

Stand:	18.02.08 / 06.10.08
09.01.09 / 06.08.09	
26.08.09 / 11.02.10	
18.05.10 / 17.05.10	
15.08.2010	

Bearbeiter: Spth  
 c.d.G. Roelting, Schn.  
 Maßstab: 1 : 1.000 / 1 : 500