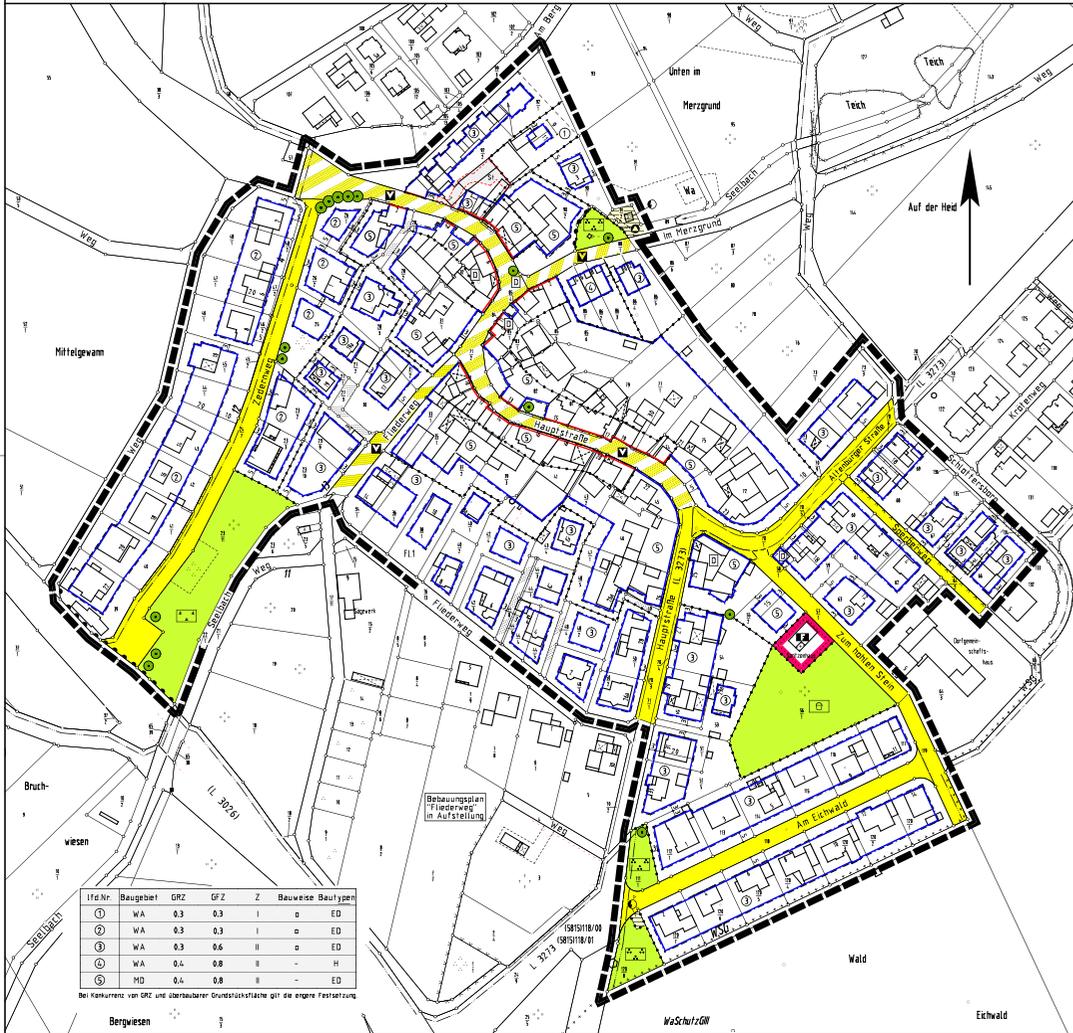


Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach

Bebauungsplan Nr. 6/2000

"Oberseelbach"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 28.11.2001 (BGBl. Nr. 41, S. 3138-3147), Bauzonenverordnung (BauZV) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauten vom 22.04.1999 (BGBl. I S.466), Planzonenverordnung 1999 (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)

1 Zeichenerklärung

- 1.11 Katastraltypische Darstellungen
- 1.12 Flurgrenze
- 1.13 Flurnummer
- 1.13 Pflanzpunkt
- 1.14 Flurstücknummer
- 1.15 vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien
- 1.20 Baugebiete
- 1.21 Art der baulichen Nutzung
- 1.21.1 Allgemeines Wohngebiet
- 1.21.2 Dorfgebiet
- 1.21.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.21.4 Geschossflächenzahl
- 1.21.5 Grundflächenzahl
- 1.21.6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.21.7 Bauweise, Baugruppen, Bauformen
- 1.21.8 Offene Bauweise
- 1.21.9 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.21.10 nur Doppelhäuser zulässig
- 1.21.11 nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- 1.21.12 Baueine
- 1.21.13 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.21.14 Feuerwehr
- 1.21.15 Verkehrsflächen
- 1.21.16 Straßenverkehrsfläche
- 1.21.17 Straßengrünanlagen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.21.18 Private Verkehrsfläche
- 1.21.19 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.21.20 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- 1.21.21 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.21.22 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentfernung und die Abwasserentsorgung
- 1.21.23 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- 1.21.24 Zweckbestimmung Abfall (Standort für Wertstoffcontainer in Baggystellen)
- 1.21.25 Grünflächen
- 1.21.26 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung
- 1.21.27 Spiel- und Ballplatz
- 1.21.28 Parkanlage (im Herzgrund integriert) (ehem.) Feuerzweck
- 1.21.29 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrund/Extensivweide
- 1.21.30 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege- und zur Erhaltung von Bäumen, Natur- und Landschaft
- 1.21.31 Ernst von Bäumen
- 1.21.32 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- 1.21.33 Einseitigen luftebegleitete Kulturdenkmale, die den Denkmalschutz unterliegen
- 1.21.34 Sonstige Planzeichen
- 1.21.35 Untergrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen, hier:
- 1.21.36 Stellplätze, zu der Bebauung Flst. 90/7, 91/4
- 1.21.37 Mit Gem.-Fahr- und Leitungszeichen zugewiesen von Flst. 90/1 zu bestehende Fläche
- 1.21.38 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie innerhalb des Dorfgebietes der durch die Baueine vorgegebenen Gebäudegrenzung
- 1.21.39 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufbauten in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einzeln, der zu ihnen gehörenden Treppenturne und einzeln, ihrer Umfassungsebene mitzuziehen.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 23(2) BauNVO: Die auf der Baueine anzuwendenden Gebäudehöhen sind mit selbstem Grenzabstand (ein- oder beidseitig) einzeln zu ermitteln.
- 2.3 Gem. § 9(1) BauGB: Die Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (WE) in Wohngebäuden beträgt:
 - 3 WE bei Einzelhäusern
 - 2 WE bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte)
 - 1 WE bei Hausgruppen (je Reihenhaus)
- 2.4 Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB: Für das Baugeteil WA Nr. 2 gilt: Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise auf 2+1 erhöht werden, sofern das Vollgeschosse aufgrund topographischer Gegebenheiten nur als Vollgeschosse ausgebaut werden kann. Die GFZ erhöht sich entsprechend auf 0,6.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.1.1 Auf der Baueine sind ausschließlich Gebäude mit Dachneigungen von 45° - 55° zulässig.
- 3.1.2 Auf der Baueine aufgetragene Fassaden dürfen ausschließlich Fenster mit rechteckigen Rahmen aufweisen, deren Verhältnis von Höhe zu Breite beträgt mindestens 0,4.
- 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(4) HBO: Einzel- und Reihengärten, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparken), sind unzulässig.
- 3.3 Gem. § 19 Abs. 1 BauGB: Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Niedernhausen.
- 3.4 Gem. § 172(1) BauGB gilt für Teilgebiete mit Nr. 5: Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt wird bestimmt, dass der Abruch, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde Niedernhausen bedürfen.

4 Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt wird bestimmt, dass der Abruch, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde Niedernhausen bedürfen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsauflagen sind die Vorschriften:
 - der Bauordnung der Gemeinde Niedernhausen und
 - der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen
- 5.2 In der zum Zeitpunkt der Baueintragung geltenden Fassung Anwendung
- 5.3 Als Kulturdenkmal i.S. § 2 HDSchG angeprochen sind:
 - Hauptstrasse 6, Hofanlage
 - Hauptstrasse 11, Rathaus/Bücherei
 - Hauptstrasse 20, Hofanlage
 - Zum Hohlen Bein 1, Feuerwehrgebäude

6 Hinweise

- 6.1 § 70 Abs. 2 HWG: Im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:
 1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile,
 2. die Auflagen oder Abgaben wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
 3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
 4. die Anlagen, Erneuern oder Bestatten von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Uferlandschaft, der Verjüngung des Fließgewässers oder der Geländeerneuerung dient.
- 6.2 (Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die ihnen landside angeordneten Flächen in einer Breite von 10 m, außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.)
- 6.3 § 71 Abs. 1 HWG: Die Wasserbehörde hat von den Verboten des § 70 auf Antrag zu befreien, wenn:
 1. die Abweitung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist,
 2. die Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
 3. wenn ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.
- 6.4 Bauverfahrensordnung § 23(1) HBO: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdfläche liegen (Hochbauten), dürfen an der Längsachse in einer Einwirkung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 6.5 Leitungsinfrastruktur: Alle Versorgungsunternehmen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, Telekommunikation) haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Niedernhausen abzustimmen.
- 6.6 Die auf dem Flurstück 92/2 ausgewiesenen Stellplätze sind den neu entstandenen Flurstücken 92/8, 92/9 und 92/10 zugeordnet.



Verweise

- 1. Auftragsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindeversammlung am 02.11.2000 gefasst. Die ordentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.11.2000 in der Idtazener Zeitung und Wiesbadener Kurier.
 - Döring, Bürgermeister
- 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.01.2001 in der Verwaltung in der Zeit von ... bis ... zu jedermanne Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.12.2002 in der Idtazener Zeitung und Wiesbadener Kurier.
 - Döring, Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 29.01.2001 bis 21.02.2001 ... einsicht, zu jedermanne Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.12.2002 in der Idtazener Zeitung und Wiesbadener Kurier.
 - Döring, Bürgermeister
- 4. Satzungsbeschluss gem. §§ 10 und 19 BauGB sowie § 5 HVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO: Der Planentwurf wurde am 09.07.2003 als Satzung beschlossen.
 - Döring, Bürgermeister
- 5. Ausfertigung:
 - Döring, Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 12.08.2003 ordentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 - Döring, Bürgermeister
- 7. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 12.08.2003 ordentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 - Döring, Bürgermeister

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.