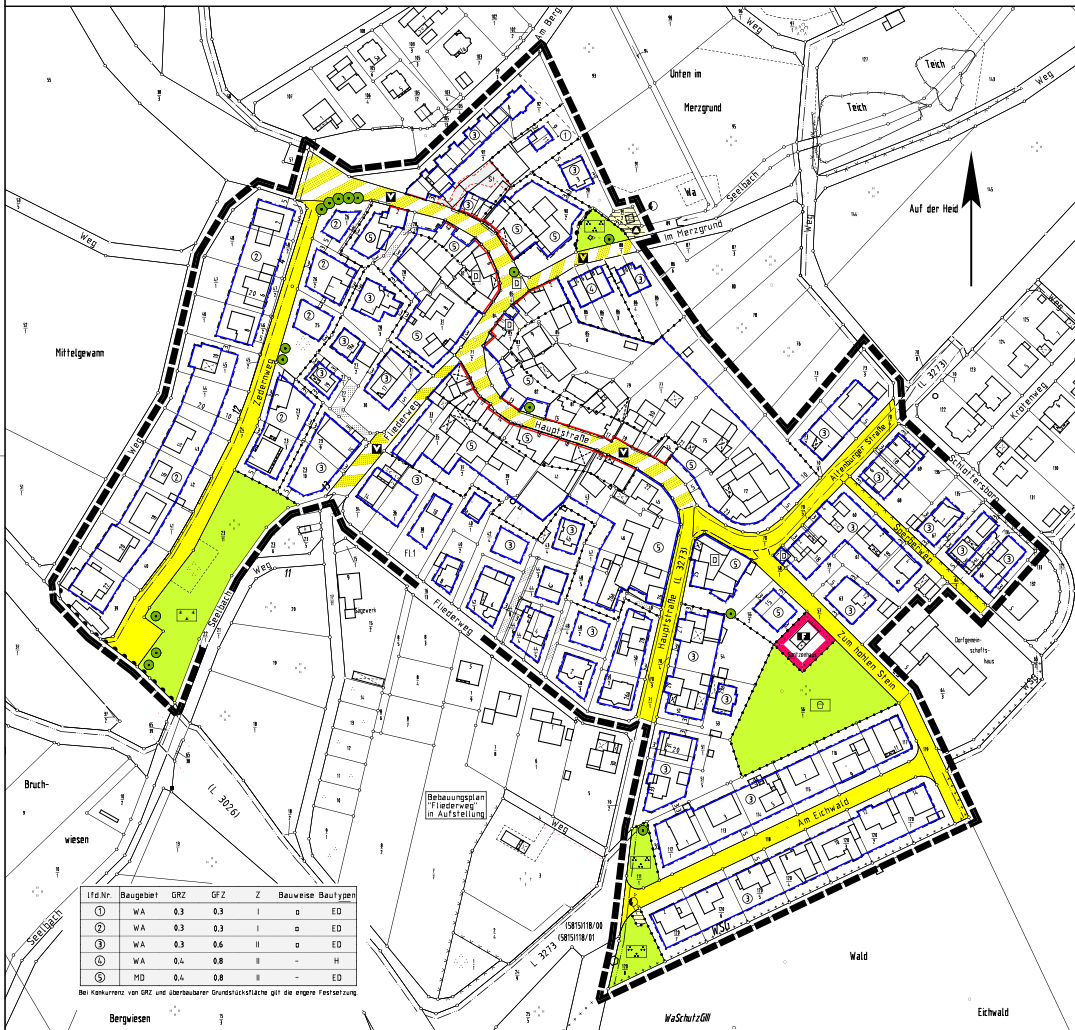


# Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach

## 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 Baugrenzen
- 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, Baugrenzen, Baulinien
- 1.21.8 Offene Bauweise
- 1.21.9 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.21.10 nur Doppelhäuser zulässig
- 1.21.11 nur Hauptgassen (Reihenhäuser) zulässig
- 1.21.12 Baugrenze
- 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 Elektrifiziert (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 (in Merzgrund 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 lufteingegleiteten Kulturdenkmale, die den Denkmalschutz unterliegen
- 1.21.34 Sonstige Planzeichen
- 1.21.35 Untergrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinwirtschaft, hier:
- 1.21.36 Stellplätze, zu der Bebauung Flst. 90/7, 91/7, 91/8
- 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 Baulinie 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 Treppentürme und einzeln, ihrer Umfassungsebene mitzuziehen.
- 2.2 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 23(2) BauNVO: Die auf der Baulinie anzuordnenden Gebäude können auch mit seitlichem Grenzabstand (ein- oder beidseitig) errichtet werden.
- 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 Hauptgassen (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 0,8.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO:
- 3.1.1 Auf der Baulinie sind ausschließlich Gebäude mit Dachneigungen von 40° - 50° zulässig.
- 3.1.2 Auf der Baulinie 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.
- 4 Teilungsatzung
- 4.1 Gem. § 19 Abs. 1 BauGB: Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Niedernhausen.

#### 5 Erhaltungssatzung

- 5.1 Gem. § 172(1) BauGB gilt für Teilgebiet Nr. 5: Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt wird bestimmt, dass der Abruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde Niedernhausen bedürfen.

#### 6 Nachrichtliche Übernahmen

- 6.1 Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungs Vorschriften finden die Vorschriften:  
- der Bauordnung der Gemeinde Niedernhausen und  
- der Satzungsatzung der Gemeinde Niedernhausen  
in der zum Zeitpunkt der Baurechtsplanung geltenden Fassung Anwendung.
- 6.2 Als Kulturdenkmale i.S. § 2 HDSdG angeprochen sind:  
Hauptstrasse 6, Hofanlage  
Hauptstrasse 11, Rathaus/Bücherei  
Hauptstrasse 20, Hofanlage  
Zum Hohlen Bein 1, Feuerwehrgebäude

#### 7 Hinweise

- 7.1 § 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. das Anlegen, Erweitern 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.  
(Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die ihnen landsideitig angrenzenden Flächen in einer Breite von 10 m, außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.)
- § 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.



#### Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss 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 Idsteiner Zeitung und Wiesbadener Kurier.  
Segel der Gemeinde  
Niedernhausen, den 04.08.2003  
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.  
Segel der Gemeinde  
Niedernhausen, den 04.08.2003  
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 — einzelt, zu jedermanne Einsicht ausgestellt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.12.2002 in der Idsteiner Zeitung und Wiesbadener Kurier.  
Segel der Gemeinde  
Niedernhausen, den 04.08.2003  
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.  
Segel der Gemeinde  
Niedernhausen, den 04.08.2003  
Döring, Bürgermeister
- 5. Ausgefertigt:  
Niedernhausen, den 04.08.2003  
Döring, Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluss wurde am 12.08.2003 ordentlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
Segel der Gemeinde  
Niedernhausen, den 13.08.2003  
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.