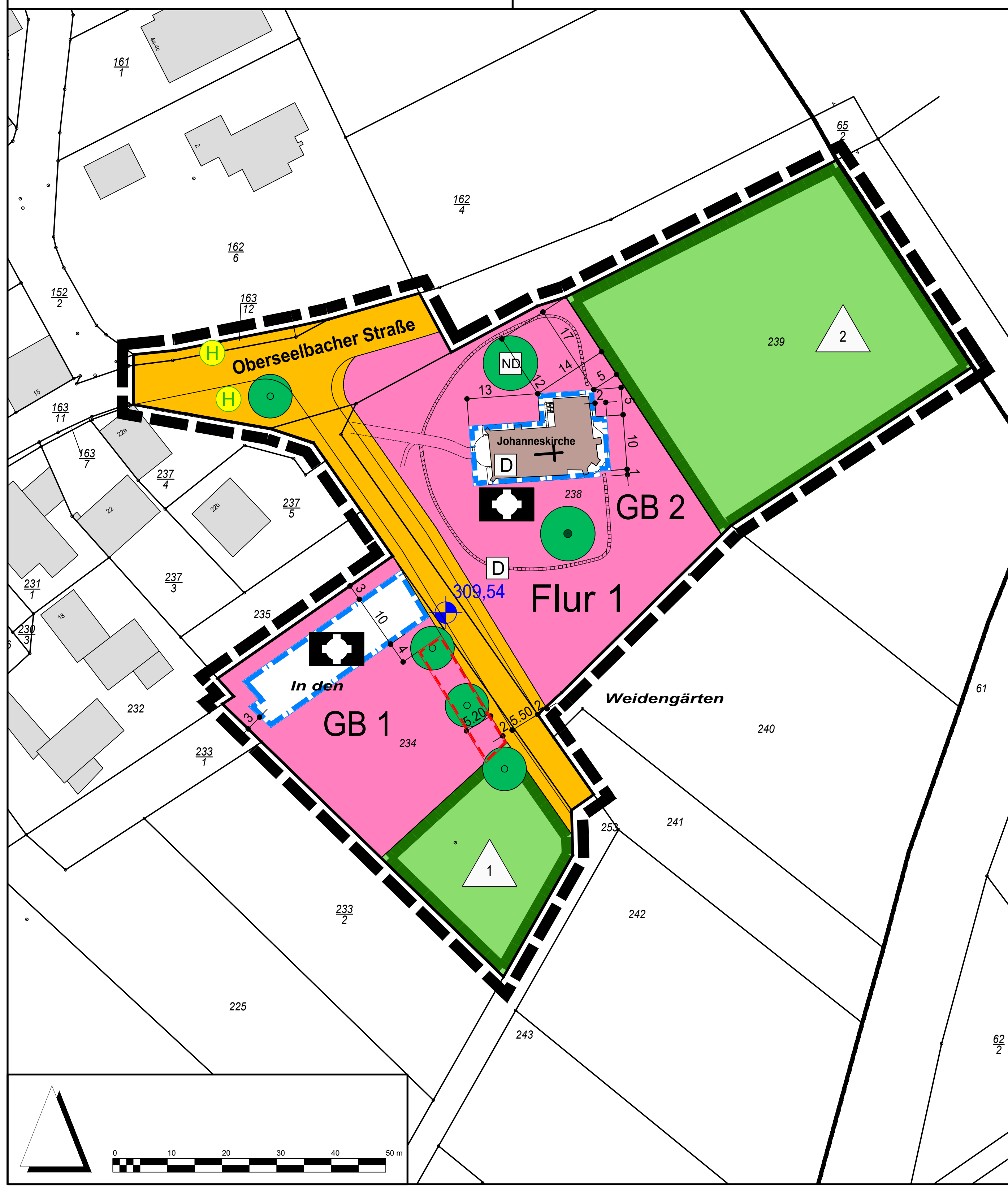


### Nutzungsschablonen

Plangebiet		Plangebiet	
ART SAHL NUTZUNG	GESCHOSSZAHL	ART SAHL NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	I		-
GRZ (1)	0,2	GRZ (1)	-
GRZ (2)	0,4	GRZ (2)	-
TRAUFGÖHDE	FH = 314 m ü. NN	TRAUFGÖHDE	FH = 318 m ü. NN

### Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

	Flurnummer		Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze		Gebäude
	Natursteinmauer		



### A Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Grundflächenzahl (GRZ 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
	Grundflächenzahl (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 4 BauNVO) z.B. GRZ 2 = max. 0,40
	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
	Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
	Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 20 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Umgränzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### B Nachrichtliche Übernahmen

	Denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Naturdenkmal: Baum Linde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### C Hinweise und sonstige Planzeichen

	Kanaldeckelhöhen gemäß Angaben der Gemeinde Niedernhausen Angabe in Metern über NN
	Haltestelle Bus

### D Textliche Festsetzungen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)  
Plangebiet GB 1:  
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (1), der Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.  
Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann für den Bau von Stellplätzen und Zuwegungen um einen Wert in Höhe von 0,2 gegenüber der Grundflächenzahl (1) überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserundurchlässigen Materialien erfolgt. Die GRZ (2) beträgt dann max. 0,40.  
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)  
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. G)  
Traufhöhe  
Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze in m über NN vorgegeben. Die maximale Höchstgrenze der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
Firsthöhe  
Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze in m über NN vorgegeben. Die maximale Höchstgrenze der Firsthöhe ist die Oberkante Dachhaut First.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Bauweisen (§ 22 BauNVO)  
Innerhalb des Plangebietes GB 1 ist die offene Bauweise definiert.  
Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)  
Baugrenzen  
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)  
Garagen sind in den überbaubaren Flächen des plangebietes GB 1 zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Nebenanlagen (§14 BauNVO)  
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit Zweckbestimmungen Garten, Garten mit Obstbäumen festgesetzt.  
Erhaltung von Bäumen  
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.  
Anpflanzung von Bäumen  
In und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mind. 4 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m² Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen. Von den übrigen festgesetzten Standorten sind Abweichungen bis zu 5 m zulässig. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

### F Hinweise und Empfehlungen

**Denkmalschutz**  
Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden und denkmalgeschützten Gesamtanlagen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies beinhaltet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.  
Einzeldenkmäler befinden sich auf folgendem Flurstück:  
- Flurstück 238, Flur 1 Gemarkung Niederseebach - Johanneskirche und Natursteinmauer  
Weiterhin wird auf das nach dem Hessischen Naturschutzgesetz – HAGBNatSchG geschützten und bei der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises eingetragenen Naturdenkmal "Linde" Niederseebach an der ev. Kirche hingewiesen.  
**Archäologie**  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.  
**Artenschutz**  
Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

### G Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

**Traufhöhe**

**Firsthöhe**

**Maßnahme 1 Blühwiese**  
Im südlichen Bereich des Flurstücks 234 ist auf einer Fläche von ca. 700 m² eine Blühwiese mit autochthonen Saatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. Mahd erst nach der Samenreife im Herbst, kein Mulchen. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Parkplatz ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
**Maßnahme 2 Streuobstwiese**  
Auf dem Flurstück 239 ist auf einer Fläche von 1.000 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind vorwiegend alte Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. extensive Beweidung bei entsprechendem Schutz der Bäume oder alternativ 1 - 2 x jährliche Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

### H Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanzinschVerordnung (PlanzIV)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

**Hessische Bauordnung (HBO)**  
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)**  
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**  
vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314).

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**  
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**  
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

### I Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB  
Die Gemeindevertretung hat am 30.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 / 2019 "Gemeindezentrum Niederseebach" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am ..... im ..... als amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Niedernhausen.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB  
Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niedernhausen öffentlich aus.  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht worden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (1) BauGB  
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.
- Beschluss der Offenlage § 3 (2) BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.
- Offenlage § 3 (2) BauGB  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niedernhausen öffentlich aus.  
Die Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, ..... ortsüblich im ..... bekannt gemacht worden.
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB  
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss  
Dieser Bebauungsplan wurde am ..... ausgearbeitet.
- Ausfertigung  
Dieser Bebauungsplan wurde am ..... ausgearbeitet.

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### I Verfahrensvermerke

**Bestätigung der Vermerke 1-8:**

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister

### J Bestätigung der Vermerke 1-8:

Niederhausen, den ..... (Siegel)

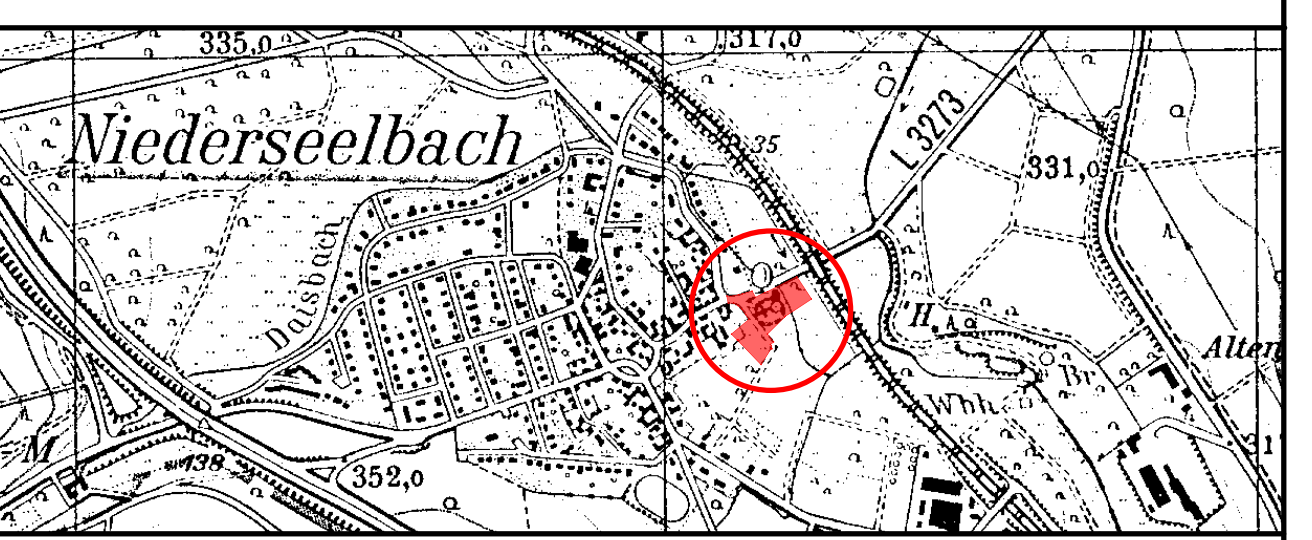
Joachim Reimann  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am ..... ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten.

Niederhausen, den ..... (Siegel)

Joachim Reimann  
Bürgermeister



# GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 28/2019 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### "GEMEINDEZENTRUM NIEDERSEELBACH"

### VORENTWURF - RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 733/20	S. 733 Zeichnung Vorentwurf 0.130 REC-01
DATUM 14.12.2020	BEARBEITER LH1 SA	PLANFERTIGSTELLUNG	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	