



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Hinweis: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wildpark" und "Wildpark - 1. Änderung" ersetzt ausschließlich die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und ergänzt die unter Ziffer 2.1 aufgeführte textliche Festsetzung betreffend die Zahl der zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks. Die sonstigen Festsetzungen und Gestaltungsrichtlinien gelten unverändert fort.

11.	Katastraltypische Darstellungen
11.1.	Flurgrenze
11.2.	Flurnummer
11.3.	Polygenpunkt
11.4.	Flurstücksnummer
11.5.	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
12.	Planzeichen
12.1.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
12.1.1.	Baugrenze
12.1.2.	überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
12.2.	Verkehrsflächen
12.2.1.	Strahlenverkehrsfläche
12.2.2.	Strahlenbegrenzungslinie
12.3.	Sonstige Planzeichen
12.3.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
12.3.2.	Gen. Par. 6 Abs. 15 HBO i.V.m. dem Erlaß "Baulicher Anlagen in der Nähe des Waldes" vom 19. Juli 1993 (StAnz. S. 1921) zur Gefahrenvermeidung empfohlener Sicherheitsabstand lt. rechtskräftigem Bebauungsplan

- 2 Textliche Festsetzung**
- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Auf Baugrundstücken mit weniger als 2.400 qm Grundstücksfläche sind bis zu 2 Wohnungen zulässig. Auf Baugrundstücken mit 2.400 qm Grundstücksfläche und mehr sind je vollere 2.400 qm Grundstücksfläche bis zu 2 Wohnungen zulässig.
- 3 Nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1 Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Wildpark" und "Wildpark - 1. Änderung"
- 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zahl der zulässigen Wohnungen  
 Flurstücke Fl. 3 Nr. 19f., und 24f., (Trompeterstraße, gerade Hausnummern 2-34):  
 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet  
 Grundflächenzahl: GRZ = 0,3  
 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,3  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Z = 1  
 Max. Gebäudegrundfläche: 250 qm  
 Zulässige Hausformen: Nur Einzelhäuser  
 Bauweise: offen  
 Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2  
 Fl. 10 Nr. 156/1 (Trompeterstraße 21/Dosselweg 18)  
 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
 Grundflächenzahl: GRZ = 0,2  
 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,4  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Z = III  
 Bauweise: offen  
 Übrigen Baugrundstücke:  
 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet  
 Grundflächenzahl: GRZ = 0,15  
 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,15  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Z = 1  
 Max. Gebäudegrundfläche: 250 qm  
 Zulässige Hausformen: Nur Einzelhäuser  
 Bauweise: offen  
 Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2
- 3.1.2 Grundstücksgrößen:  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.400 qm. Ausnahmen werden zugelassen, soweit bereits kleinere bebauete Grundstücke vorhanden und zugelassen sind (...)
- 3.2 Aus der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 27.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- 3.2.1 Gem. § 6 Abs. 15 HBO i.V.m. dem Erlaß "Baulicher Anlagen in der Nähe des Waldes" vom 19. Juli 1993 (StAnz. S. 1920): Länge des Waldes ist ein zur Gefahrenvermeidung erforderlicher Sicherheitsabstand einzuhalten. Innerhalb des Sicherheitsabstandes sind Gebäude, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen oder dienen können mit Ausnahme Bestandschutz genießer Gebäude unzulässig. Auf die Möglichkeit der Abstandszurechnung durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wird hingewiesen (im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen).

- Vermerke**
1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 17.07.1997 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.1997 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung. Siegel der Gemeinde
- Niederrhausen, den 28.02.2001 Döring  
Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.10.1998 in der Verwaltung in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgesetzt bzw. in der Bürgerentwerfungsveranstaltung am 11.11.1998 vorgestellt. Siegel der Gemeinde
- Niederrhausen, den 28.02.2001 Döring  
Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.03.2000 bis 05.05.2000 einsicht. zu jedermanns Einsicht ausgesetzt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.03.2000 im Wiesbadener Kurier und in der Idsteiner Zeitung. Siegel der Gemeinde
- Niederrhausen, den 28.02.2001 Döring  
Bürgermeister
4. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 08.02.2001 als Satzung beschlossen. Siegel der Gemeinde
- Niederrhausen, den 28.02.2001 Döring  
Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschuß wurde am 02.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel der Gemeinde
- Niederrhausen, den 06.03.2001 Döring  
Bürgermeister