

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 8/2002

„Frankfurter Straße II“

Vorentwurf

Planstand: 02.06.2020

Projektnummer: 180718

Projektleitung: Bode / Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den lfd. Nr. 1a bis 1c gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO:**
 - 1.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.2 Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a und 2b gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO:**
 - 1.1.2.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.2.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind – auch ausnahmsweise – unzulässig
- 1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit den lfd. Nr. 3a und 3b gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO:**
 - 1.1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen.
 - 1.1.3.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.1.3.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - 1.1.3.4 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO von 800 qm nicht überschreitet.

- 1.1.4 Gewerbegebiet (GE) mit den lfd. Nr. 4a bis 4c gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO:**
- 1.1.4.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.4.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.
- 1.1.4.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.1.4.4 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO von 800 qm nicht überschreitet.
- 1.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**
- 1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. 1a bis 1c gilt: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,4 überschritten werden.
- 1.2.2 Für das Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a bis 2b gilt: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**
- 1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. 1a bis 1c, das Mischgebiet (MI) mit der lfd. Nr. 2a und 2b und das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 3a (GEe) gilt: Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind der Nutzungsmatrix in der Plankarte zu entnehmen.
- 1.3.2 Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der

Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

Hinweis: Die Bezugspunkte werden im Zuge der Geländeeinmessung und Straßenplanung zur Entwurfsfassung konkretisiert.

- 1.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück zugewandten Erschließungsstraße in der Mitte der Fahrbahn (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen zur Straße zugewandten Gebäudes, festgelegt. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die tiefer liegende Erschließungsstraße als Bemessungsgrundlage.
- 1.3.4 Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4a (GE) und dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 3b (GEE) gilt: Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude ist der Plankarte zu entnehmen. Ausnahmen sind zulässig bei untergeordneten technischen Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.3.5 Im Bereich des im Plan festgesetzten Schutzstreifens der 100kV-Bahnstromleitung sind nur Gebäude mit harter Bedachung gemäß DIN 4102 und einem Mindestabstand von 5m zu den Leiterseilen zulässig. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile anzunehmen. Untergeordneten technischen Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) sind nur ausnahmsweise und unter Beachtung der technischen Vorgaben der DIN 4102 und der Vorgaben des Leitungsbetreibers zulässig.

Hinweis: Die absolute Höhe wird im Zuge der Geländeeinmessung zur Entwurfsfassung konkretisiert.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.4.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. 1a ist je volle 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nummern 1b ist je volle 200 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

1.5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nummern 1c sowie im Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nummern 2a und 2b ist je volle 175 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

1.6 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den lfd. Nr. 1b und 1c sowie im Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a und 2b sind mindestens 50% der Wohneinheiten derart zu errichten, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit den lfd. Nr. 1a bis 1c und das Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a bis 2b gilt: Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Die Maßnahme wird im Zuge des weiteren Verfahrens konkretisiert.

1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit dem Buchstaben „A“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante des sich westlich anschließenden Erschließungsweges, zu errichten.

1.9.2 Im Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a und 2b muss entlang der Frankfurter Straße, des geplanten Kreisverkehrs und der Planstraße B mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der von den genannten Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern dementsprechend orientiert sein.

- 1.9.3 Im Gewerbegebiet (GE) mit der lfd. Nr. 4a sind in dem mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten und 10m breiten Streifen entlang des ruhenden äußeren Leiters der 110kV-Bahnstromleitung, bauliche Anlagen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unzulässig.
- 1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 1.10.1 Die in der Plankarte im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Auswahllisten).
- 1.10.2 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Auswahllisten). Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.
- 1.10.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Laubstrauchhecken mit einheimischen, standortgerechte Arten gemäß Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahme: Im Schutzstreifen der 110kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH sind nur solche Anpflanzungen zulässig, die einem Mindestabstand von max. 3,0 m zu den Leiterseilen nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile anzunehmen.
- 1.10.4 Je Symbol in der Plankarte ist mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen.
- 1.10.5 Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen.
- 1.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:**
- 1.11.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Zulässig sind allgemein Flachdächer sowie geneigte Dächer.
- 2.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit den lfd. Nr. 1a bis 1c und das Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a bis 2b gilt: Dachformen mit gegeneinander laufenden geneigten Dachflächen (wie z.B. Zeltdächer, Satteldächer, Tonnendächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) sind ausschließlich mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig.
- 2.1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit den lfd. Nr. 1a bis 1c und das Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a bis 2b gilt: Dachformen mit einseitig geneigten Dachflächen (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sind ausschließlich mit einer Neigung bis 10° zulässig.
- 2.1.4 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit den lfd. Nr. 1a bis 1c und das Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a bis 2b gilt: Staffelgeschosse sind talseitig um mind. 1,5 m zurückzusetzen.
- 2.1.5 Für das gesamte Plangebiet gilt: Bei geneigten Dächern sind zur Dacheindeckung nur nicht-hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind von der Bestimmung ausgenommen.
- 2.1.6 Für das gesamte Plangebiet gilt: Flachdächer sind dauerhaft mit einem Flächenanteil von mindestens 50% zu begrünen. Davon ausgenommen bleiben Nebenanlagen und Garagen.
- 2.1.7 Für das gesamte Plangebiet gilt: Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

2.2 Gebäudegestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit den lfd. Nr. 1a bis 1c sind die einzelnen Häuser bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 8 Abs. 1 HBO)

- 2.4.1 Für das gesamte Plangebiet gilt: Mindestens 25 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen (= Grundstücksfläche abzgl. GRZ I und GRZ II) sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je volle 25 qm bzw. ein Strauch je 1,5 qm). Die nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben festgesetzten Maßnahmen und Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB können angerechnet werden.
- 2.4.2 Für das gesamte Plangebiet gilt: Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche sind im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 2.4.3 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. 1a bis 1c das Mischgebiet (MI) mit der lfd. Nr. 2a und 2b gilt: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.

2.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.5.1 Für das Mischgebiet (MI) mit den lfd. Nr. 2a bis 2b, das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4a (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 3b (GEE) gilt: Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweilig realisierte Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.5.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. 1a bis 1c gilt: Die Werbeanlagen am Gebäude müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen eine Höhe von 2,0 m über dem jeweiligen Gelände und eine Größe von 1,0 qm Werbefläche nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Bauverbotszone gem. § 23 HStrG / Vorhaben entlang der Landesstraße

3.2.1 Gemäß § 23 HStrG – Bauliche Anlagen an Straßen – dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

3.2.2 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen oder bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3.2.3 Die Aufnahme der Bauverbotszone in den Bebauungsplan wirkt sich nicht auf die bestehenden baulichen Anlagen aus. Jedoch ist bei Änderungen an diesen baulichen Anlagen die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

3.2.4 Entlang der Landesstraße sind keine direkten Grundstückszufahrten zulässig.

3.3 110kV-Bahnstromleitung

3.3.1 Im Plangebiet liegen die 110kV-Bahnstromleitung 584 Abzweig Niedernhausen sowie die Mastfelder 2063-2065 der DB Energie GmbH. Beidseitig der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Der Schutzstreifen beträgt in diesen Feldern rechts und links der Leitungsachse im Mastfeld 2063-2064 je 27 m, im Mastfeld 2064-2065 je 21,5 m. Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier Höhen und Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit

DB Energie GmbH abzustimmen. Im Umfeld von 5 m um den Mast darf kein Erdreich abgetragen werden, um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden.

3.4 Elektromagnetische Strahlung

3.4.1 Das RP Darmstadt verweist bezüglich der elektromagnetischen Immissionen darauf, dass „beim Heranrücken der geplanten Bebauung an die bestehenden Hochspannungsleitungen (110 kV Niederfrequenzanlage) sicher zu stellen ist, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Grenzwerte nach dem Anhang 2 der Verordnung über elektromagnetische Felder -26.BImSchV- nicht überschritten werden. Im Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen sind die Abstände nach Nr. III 3.1 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (bei 110kV-Freileitungen in einem Streifen von 10m Breite entlang des ruhenden äußeren Leiters) einzuhalten.“

3.5 Wasserschutzgebiet

3.5.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG TB Hirschborn, WBV Niedernhausen/Naurod. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Corylus avellana – Hasel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Rosa canina – Hundrose
Frangula alnus – Faulbaum	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Hedera helix – Efeu	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.7 DIN-Vorschriften

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Niedernhausen, Wilrijkplatz, 65527 Niedernhausen während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.