



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2014 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"WOHNPARK FARNWIESE / 1. ÄNDERUNG IDSTEINER STRASSE"

RECHTSPLAN ENTWURF TEIL A

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 645/14	S 645/Zeichnung / Entwurf / B-Plan / Rec 02	1
------------	--------------	--------------	---	---

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
14.09.16	UH / RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG

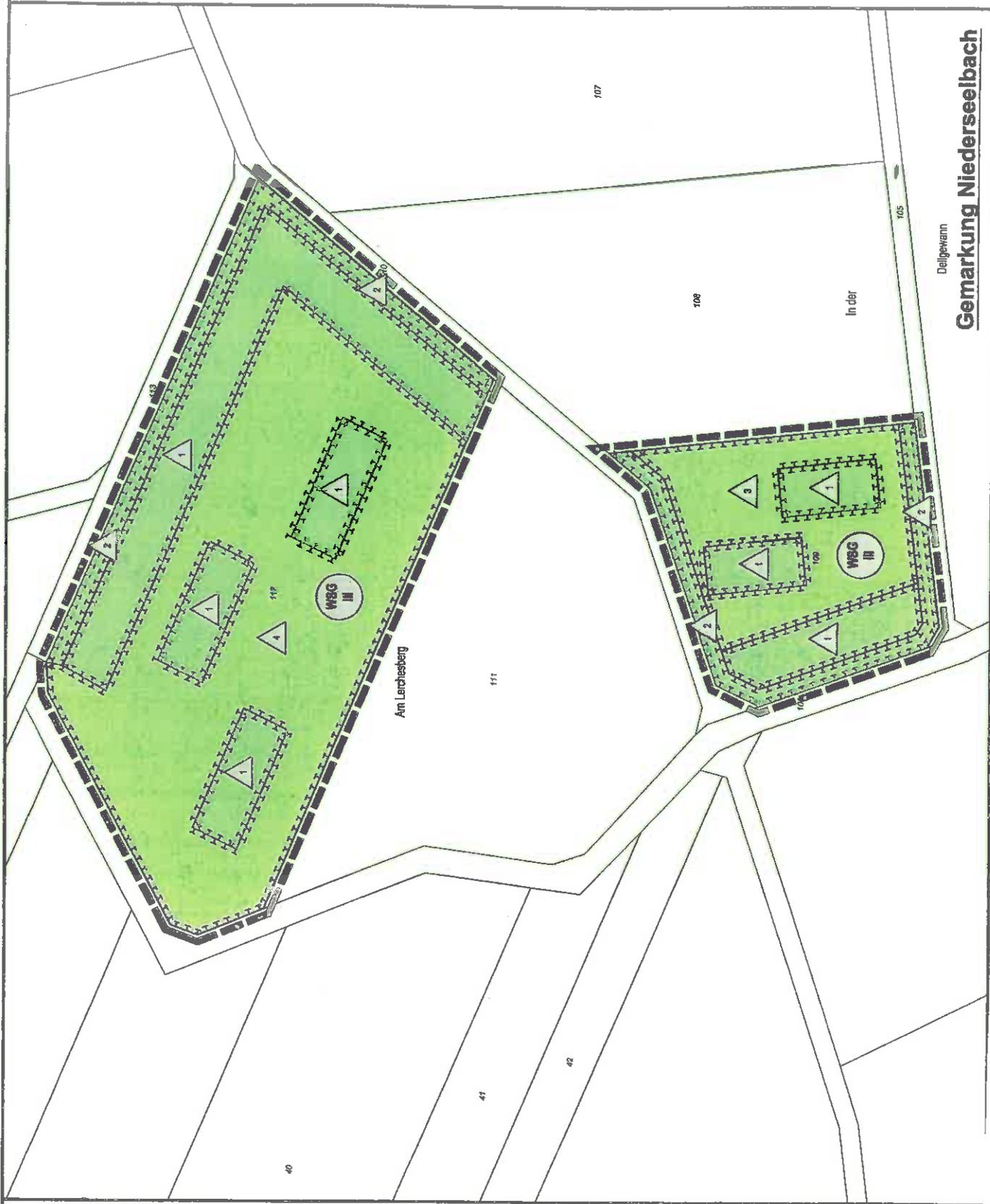
PLANERGRUPPE **ASL**



HEDDERNHEIMER
KIRCHSTRASSE 10
TEL.: 069 / 78 88 28
E-MAIL:

60439 FRANKFURT
FAX: 069 / 7 89 62 46
info@planergruppeasl.de





Dellgewann
Gemarkung Niederseeibach

Am Lenchenberg

In der

40

41

42

111

107

108

105

WSG III

WSG III

1

1

1

1

2

2

2

2

3

1

1

1

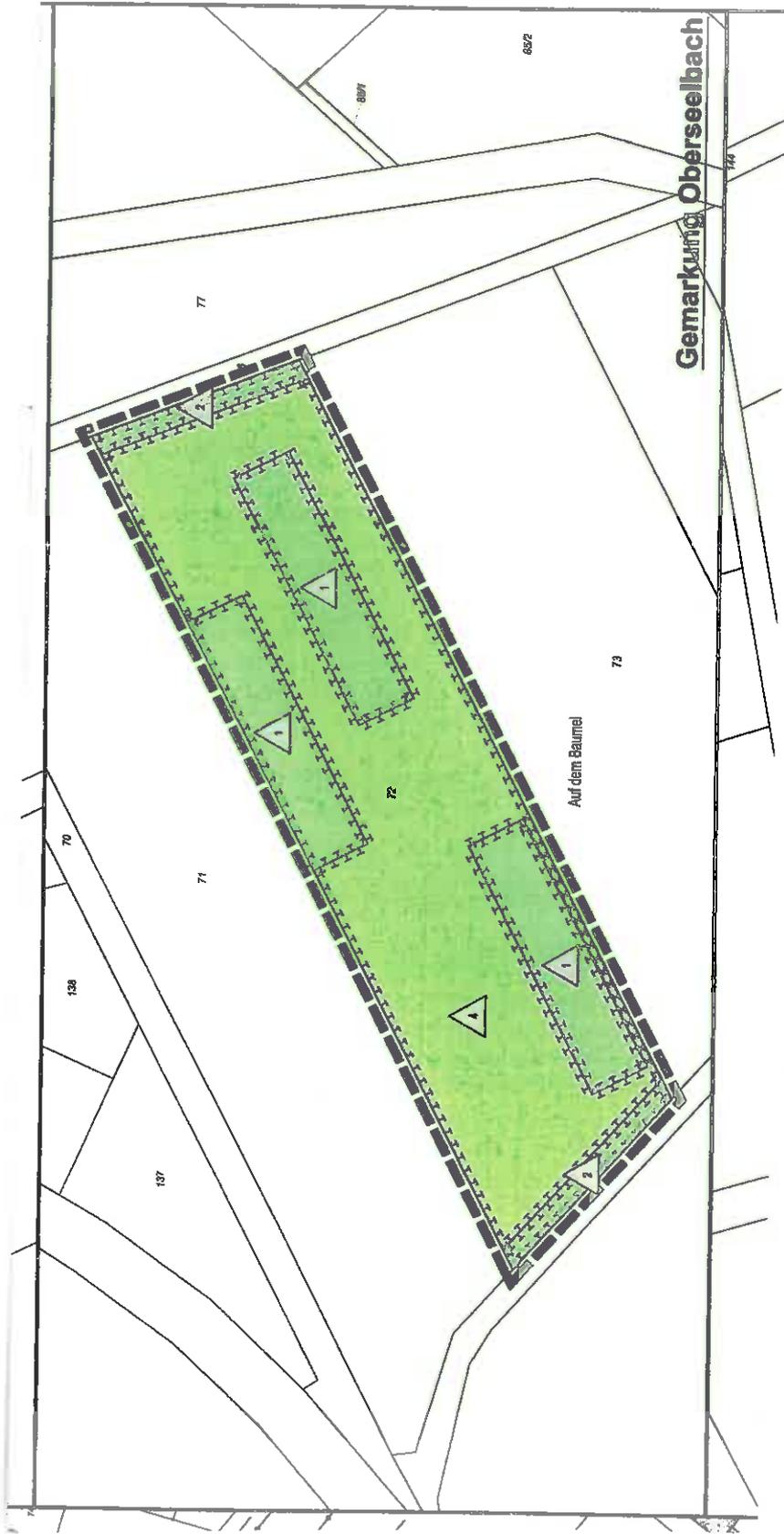
2

2

2

3









Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 120 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 130 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 130 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,00 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,00 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 5	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 6	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 7	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m TH (2) 10,0 m	FH 12,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 8	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,00 m TH (2) 8,00 m	FH 9,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 9	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
0.	ED
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,50 m TH (2) 8,50 m	FH 10,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 10	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
0.	DH
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 220 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,00 m	FH 10,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 11	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
0.	DH
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 220 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 12	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
g.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 180 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m	FH 12,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 13	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
g.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 180 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 7,50 m	FH 12,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 14	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
o.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 220 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 15	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
o.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m TH (2) 10,00 m	FH 12,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 16	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
o.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 17	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	0,60
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
o.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 7,50 m TH (2) 9,50 m	FH 12,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 18	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,70
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
o.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 230 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 7,50 m TH (2) 9,50 m	FH 12,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1.1 / W 2.1 / W 14.1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GRZ (2)
WA	0,80

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 02	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GRZ (2)
MI	0,60

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 01	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	0,80
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
0.	
TRAUFGHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet GB	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,35	0,70
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
0.	

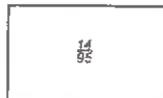
Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage



Flurnummer



Gebäude



Flurstücksnummer



Höhenlinien 1m Bestand



Flurstücksgrenze

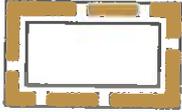


Böschung Bestand

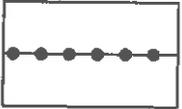
A Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Externe Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen
der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Bezeichnung Plangebiet
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
z.B. Plangebiet WA 01



Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



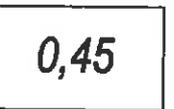
Mischgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)



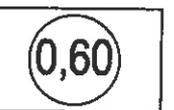
Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte / Kinderkrippe
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)



Grundflächenzahl (GRZ 1)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 1 BauNVO)
z.B. GRZ 1 = max. 0,30



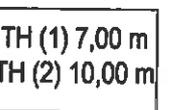
Grundflächenzahl (GRZ 2)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 4 BauNVO)
z.B. GRZ 2 = max. 0,45



Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ = max. 0,60



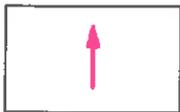
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II



Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
z.B TH (1) = max. 7,00 m, TH Staffelgeschoss (2) = max. 10,00 m

FH
12,00 m

Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
z.B FH = max. 12,00 m



Kennzeichnung der für die Höhenfestsetzung maßgebenden Fassade
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

O.

Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Doppelhäuser- oder Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



Offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

g.

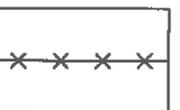
Geschlossene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern
Ausrichtung gemäß Pfeilrichtung



Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern
Ausrichtung wahlweise



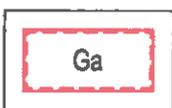
Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen

1 WE /
250 m² GF

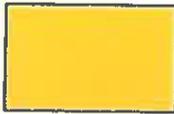
Höchstmaß der zulässigen Anzahl von Wohnen pro m² vollendete
Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
z.B.: max. 1 Wohneinheit / 250 m² vollendete Grundstücksfläche



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



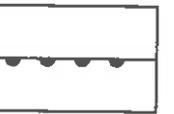
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



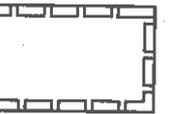
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Wegefläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall mit Angabe der Höhe über vorhandenem Gelände



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmbeglebereich III



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich IV



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wirkpegel Sport 50 db(A)



Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schwellenpegel Nacht 50 db(A)



Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)



Flächen für Wald
(§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



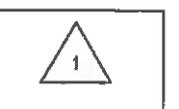
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



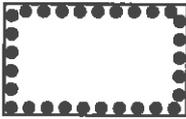
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



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)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)



Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

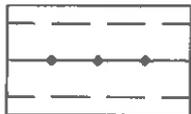


Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen



Hauptversorgungsleitung oberirdisch
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen



Wasserschutzgebiet Zone III
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



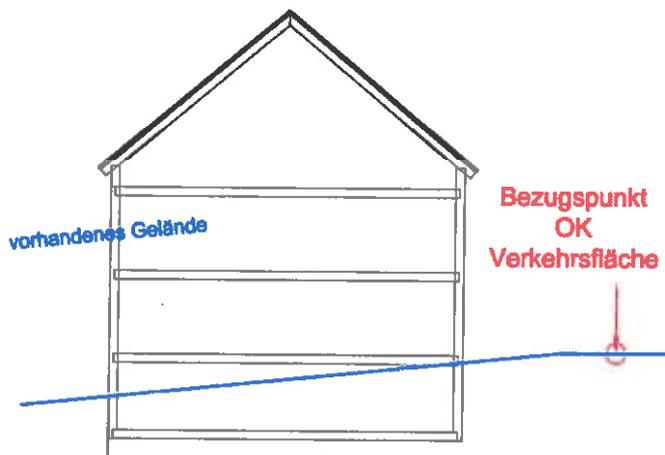
Geplante Straßenbauachsen mit Höhenangaben Meter über NN
Anmerkung: Die Höhen können sich im Rahmen der
Ausführungsplanung geringfügig ändern.



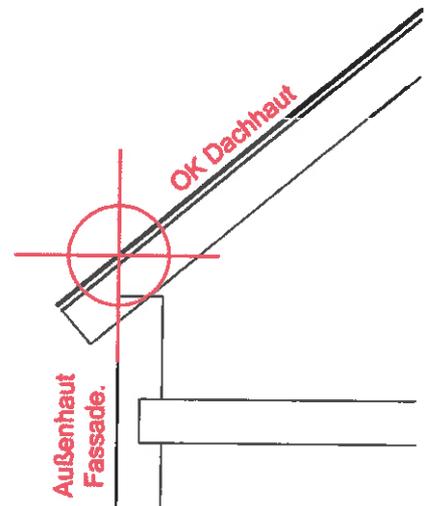
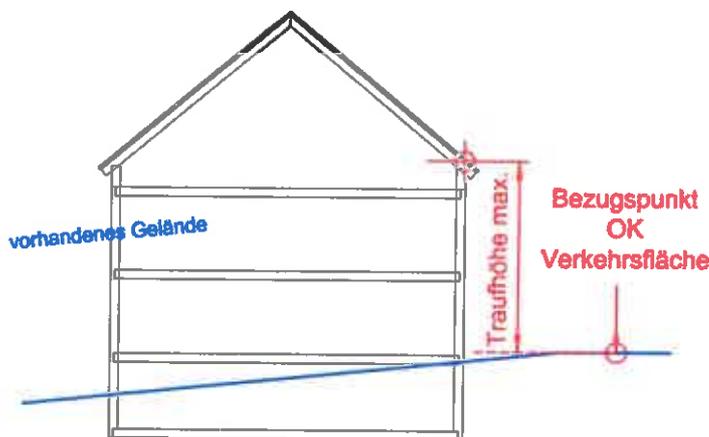
Geplante Böschungen

C Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

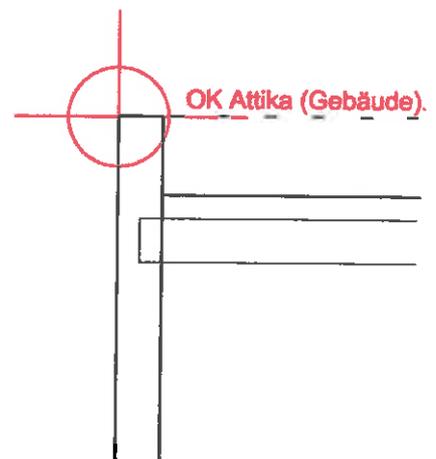
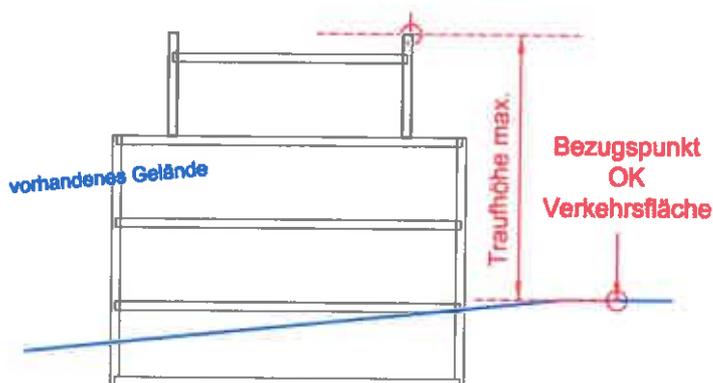
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



Traufhöhe 1



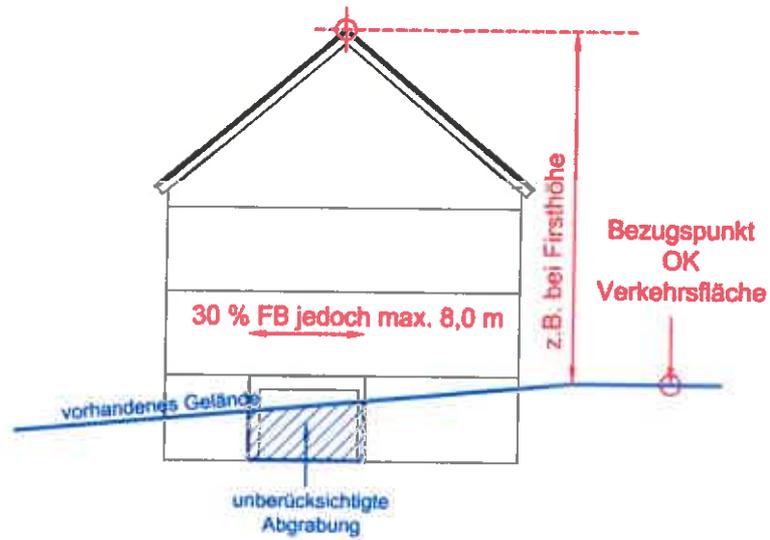
Traufhöhe 2



Firsthöhe



Fallbeispiel Garagenzufahrt



Fallbeispiel Garagenanbau

