



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2014 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"WOHN-PARK FARNWIESE / 1. ÄNDERUNG IDSTEINER STRASSE"

RECHTSPLAN ENTWURF TEIL B

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 645/14	S 645/Zelchnung / 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

D Textliche Festsetzungen

1.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Plangebiet MI 1:

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.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,

Plangebiet MI 2:

- Tankstellen

2.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21a BauNVO)

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.

Alle Plangebiete:

Die zulässige Grundflächenzahl (2) kann ausnahmsweise für den Bau von Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt.

Plangebiete WA 1 bis WA 6 und MI 1

Im Bereich der Plangebiete WA 1 bis WA 6 und MI 1 müssen Tiefgaragen und Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, wenn:

- die zulässige Grundflächenzahl (2) einen Wert in Höhe von insgesamt 0,2 nicht überschreitet,
- die betreffenden Garagengeschosse mit ihrer Oberkante Rohdecke nicht mehr als 2,80 m über dem tiefsten Anschnitt des vorhandenen und nicht mehr als 1,20 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragt,
- und die freiliegenden Dachflächen gemäß Pkt. 14 der textlichen Festsetzungen begrünt werden.

3.

Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. C)

Bezugspunkt 1

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenachse. Maßgebend sind die in der Straßenplanung berücksichtigten Ausbauhöhen auf Basis der Ausführungspläne oder dem erfolgten Endausbau.

Die zu ermittelnden Höhen sind auf die im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseiten zu beziehen. Maßgebend ist jeweils der Bezugspunkt in lotrechter Projektion auf die Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei längeren oder zurückspringenden Fassadenabschnitten sind jeweils Abschnitte mit einer Breite von maximal 16 m zu bilden.

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

Traufhöhe (1)

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

Traufhöhe (2) bzw. Attikahöhe bei Staffelgeschossen

Die Traufhöhe bzw. bei Flachdächer die Attikahöhe von Staffelgeschossen ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand des Staffelgeschosses

Die Attikahöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika im Schnittpunkt der Außenwand des Staffelgeschosses

Firshöhe

Die Firshöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firshöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt des Daches

Abgrabungen

Bei der Ermittlung von First-/ Trauf- und Attikahöhen bleiben Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten zu Tiefgaragen und Garagenanbauten bis zu einer gesamten maximalen Abgrabungslänge von 30% der Breite der maßgebenden Fassade oder maximal 8,0 m unberücksichtigt.

4.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene Bauweisen mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen oder teilweise geschlossene Bauweisen definiert.

Offene Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. In verschiedenen Plangebieten sind lediglich Einzel- und / oder Doppelhäuser, Doppelhäuser und / oder Hausgruppen sowie nur Hausgruppen zulässig.

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Vorsprünge und Erker mit einer maximalen Tiefe bis zu 1,5 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der hervortretenden Bauteile beträgt 25 % der Fassadenbreite.

Stellung der baulichen Anlagen

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind die Firstlinien entsprechend den zeichnerischen Darstellungen linear in Pfeilrichtung oder wahlweise auszurichten.

5.

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

Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 18 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten, Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 120 m² Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 240 m² zulässig.

6.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

In den Plangebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Flächen (WA 1.1 und WA 2.1) zulässig. Ansonsten sind oberirdische Stellplätze allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Tiefgaragen und Stellplätze in Garagengeschossen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen und Garagen in Kellergeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

7.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen mit separaten Fußwegen und Parkplatzstreifen, in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Parkplatz, Privatstraße und Privatweg.

8.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Radfahrrecht belastete Fläche

Fläche mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Mit Fahrrecht belastete Flächen

Fläche mit Fahrrecht zugunsten von Rettungseinsätzen.

9.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

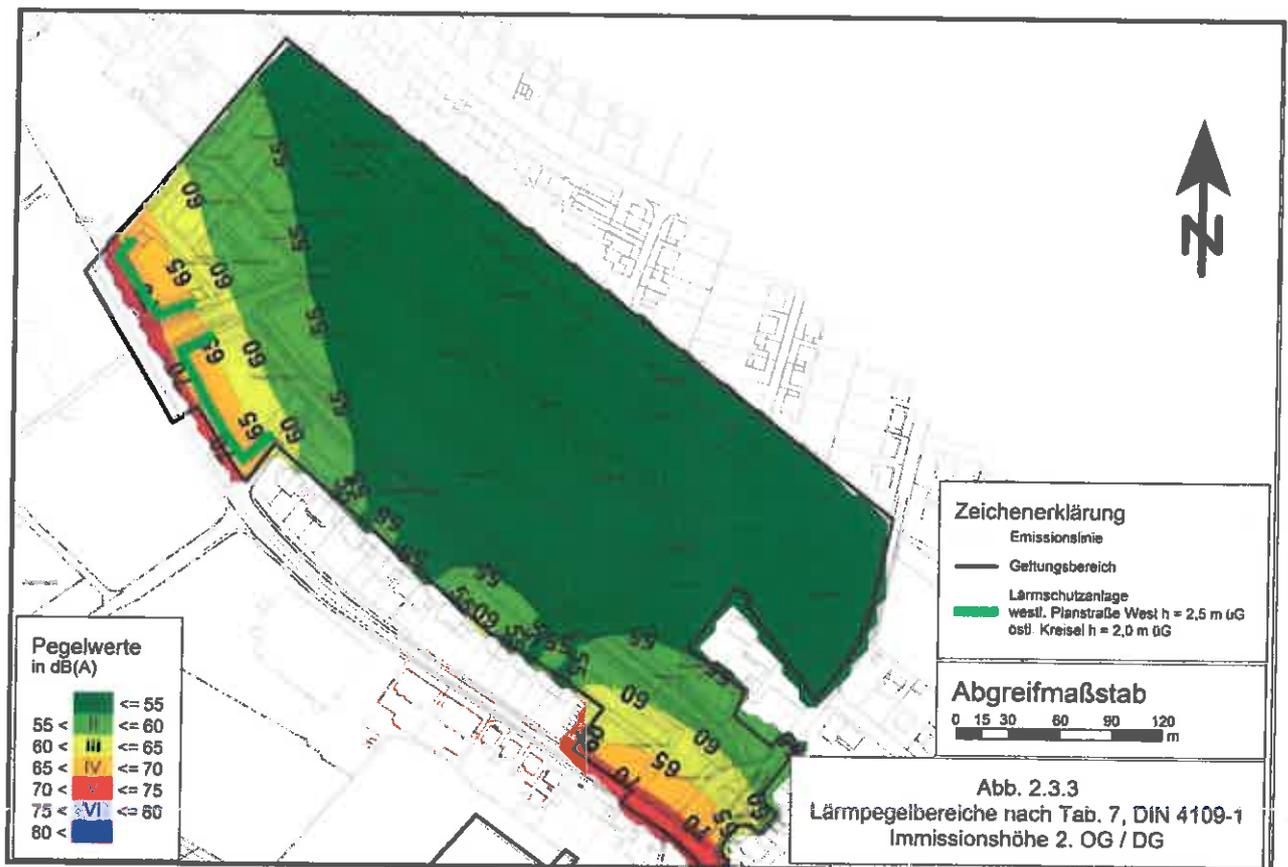
Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 2. Obergeschoss.

Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
> 60 bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70	V



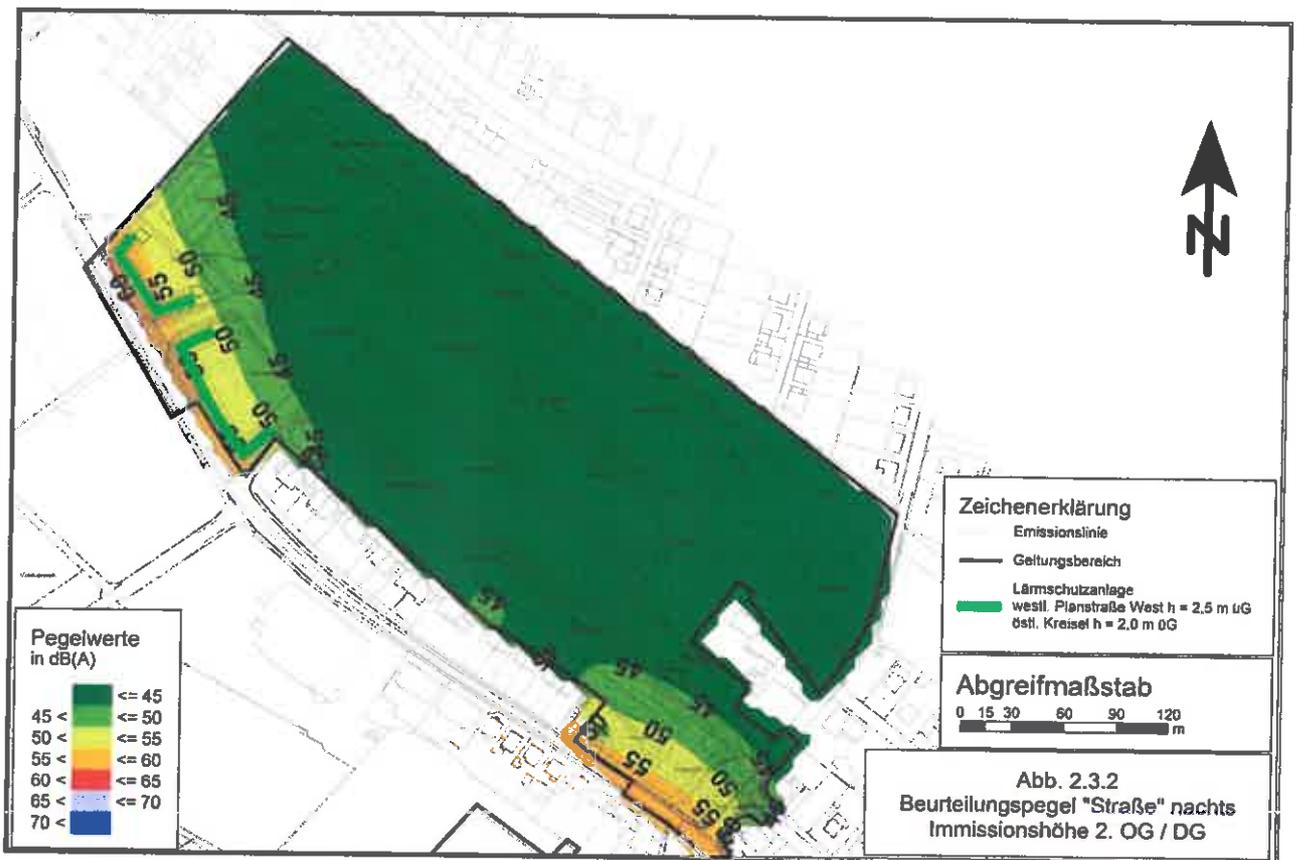
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich zwischen der Idsteiner Straße und den im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophonen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).



Lärmschutzanlagen

Die Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Urgelände westlich der Planstraße West und mindestens 2 m über Gelände östlich der Planstraße West müssen ein Schalldämm-Maß von $RW \geq 25$ dB aufweisen. An die Schallabsorption der Lärmschutzanlagen bestehen keine Anforderungen.

10.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Baugebiets ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Trafostation ausgewiesen.

11.

Reglungen für Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)

In den Regenabwasserkanal ist nur die Einleitung von unbelasteten, schadstofffreien Niederschlagswasser zulässig.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwasser) zu verwenden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die öffentliche Regenabwasserkanalisation anzuschließen. Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und 50 % für die Brauchwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung, zur Verfügung zu stellen.

12.

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt soweit die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gegen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht entgegenstehen.

13.

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, Spielplatz und Randeingrünung festgesetzt.

14.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume in und entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen

In und entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mind. 90 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. 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.

Pflanzliste 1:

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Feldahorn "Elsrijk" | Acer campestre "Elsrijk" |
| - Spitzahorn Säulenform | Acer platanoides "Columnare" |
| - Kastanie | Aesculus carnea rotblühende |

- Purpur-Erle	<i>Alnus spaethii</i>
- Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Säulenhainbuche	<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“
- Zierapfel	<i>Malus spec.</i>
- Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
- Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> „Albertii“
- Säuleneiche	<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“
- Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> "Brouwers"
- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“	<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“
- Amerikanische Stadtlinde "Rancho	<i>Tilia cordata</i> "Rancho"
- Resista-Ulme	<i>Ulmus spec.</i>
- Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata</i> "Green Vase"

Lärmschutzwail

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blümmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzen sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 2:

Bäume:

- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
- Birke	<i>Betula pendula</i>
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
- Salweide	<i>Salix caprea</i>
- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
- Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
- Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher:

- Kornelkirsche	Cornus mas
- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Schlehe	Prunus spinosa
- Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
- Kriechende Rose	Rosa arvensis
- Hundsrose	Rosa canina
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Randeingrünung

Die Flächen der Gehölze sind in ihrer Nutzung, Ausprägung und Größe in dem dargestellten Umfang zu erhalten. Abgängige Gehölze im Bereich der Gebüsche sind durch heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste 2 zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Begrünung von privaten Stellplätzen, Tiefgaragen und Garagengeschoßen

Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum von mind. 18 - 20 cm Stu zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgrube je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Im Bereich der festgesetzten Sammelstellplätze sind mindestens 20 % der Flächen zu begrünen.

Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Tiefgaragen und Garagengeschosse, über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragen, sind bei Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (2) dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe des Begrünungssubstrats beträgt 40 cm.

Begrünung von Hausgärten

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 225 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Auswahl hat gemäß der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Pflanzliste 3:

- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
- Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
- Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
- Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
- Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
- Obstbaumhochstamm	

Bodenversiegelung

Grundstückszufahren und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Maßnahmen innerhalb der externen Ausgleichsflächen

Maßnahme 1 Anlage einer 15 m breiten Feldgehölz - Hecke und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01. März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der Pflanzliste 4 zu erfolgen. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stü 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Die Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun $h = 1,50$ m zu umgeben. Dieser ist für die Dauer von mind. 3 Jahren zu unterhalten.

Pflanzliste 4:

Bäume:

- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
- Birke	<i>Betula pendula</i>
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
- Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
- Salweide	<i>Salix caprea</i>
- Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
- Elsbeere	<i>Sorbus torminali</i>

Sträucher:

- Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
- Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
- Hasel	<i>Corylus avellana</i>
- Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
- Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
- Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
- Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
- Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
- Feldrose	<i>Rosa agrestis</i>
- Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
- Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
- Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
- Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Maßnahme 2 Anlage und Entwicklung eines 5 m breiten Feldrains

Blühstreifen entlang der Wirtschaftswege

Die Flächen sind mit gebietseigenen Wildpflanzen im Frühjahr oder Spätsommer einzusähen. Die Grasnarbe, soweit vorhanden, ist gründlich durch fräsen oder grubbern zu zerstören. Die Flächen sind im ersten Jahr 2 x zu mähen (Juni und September). Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem zweiten Jahr ist die Fläche 1 x jährlich zwischen dem 01.07. und 01.09. abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Maßnahme 3 Umwandlung von Ackerland in Grünland

Die Fläche ist mit einer standortgerechtem Grünlandsaatgut einzusähen. Das Grünland ist zur Ausmagerung in den ersten zehn Jahren mindestens zweimal jährlich zu mähen, danach mindestens einmal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Der Mahdzeitpunkt soll nicht vor dem 01.07 liegen. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten. Eine dauerhafte Beweidung der Fläche soll ausgeschlossen werden.

Maßnahme 4 Extensivierung der Ackernutzung der übrigen Flächen

Durch Extensivierung der Bewirtschaftung ist eine artenreiche Wildkrautflora zu entwickeln. Der Einsatz von Mineraldünger und Pflanzschutzmitteln ist zu minimieren. Während der Brutzeiten (15.04 - 15.07) muss die Bewirtschaftung ruhen.

Maßnahme 5 Extensivierung Grünland

Die Feuchtwiesen sind mindestens einmal im Jahr maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

Maßnahme 6 Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland

Das vorhanden brachliegende Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Vernässte, nicht befahrbare Bereiche sind von der Mahd auszunehmen und spätestens alle 3 Jahre im Sommer bei besonders trockener Witterung bzw. im Winter bei Frost zu mähen. Das Schnittgut muss von den Flächen entfernt werden.

Maßnahme 7 Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland

Die vorhandene und sich entwickelnde Vegetation ist als ein- bis zweischüriges Extensiv-grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08 erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs sehr schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Bei der ersten Mahd sollen in der Größenordnung von 20% der jeweiligen Fläche ungemähte Streifen verbleiben. Bei zweischüriger Nutzung soll die Lage der Streifen von Jahr zu Jahr wechseln. Dauerbrachen sollen nicht entstehen.

Maßnahme 8 Extensivierung von wechselfeuchtem und nassem Grünland

Das vorhandene Grünland ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll zwischen dem 20.05 und dem 15.06 eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd soll nach dem 31.08 erfolgen. Fällt der zweite Wiesenaufwuchs sehr schwach aus, kann auf die zweite Mahd verzichtet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, Düngung und Pflanzenschutz sind unzulässig. Bei der ersten Mahd sollen in der Größenordnung von 20% der jeweiligen Fläche ungemähte Streifen verbleiben. Bei zweischüriger Nutzung soll die Lage der Streifen von Jahr zu Jahr wechseln. Dauerbrachen sollen nicht entstehen.

Maßnahme 9 Rückschnitt der jungen aufwachsenden Gehölze

Die jungen aufwachsenden Gehölze in den Randbereichen sind unter Beachtung des Rodungszeitraumes (1.10 – 28./29.02) zurückzuschneiden.

Maßnahme 10 Rückbau der Bachverrohrung und Anlage einer Furt

In den gekennzeichneten Bachabschnitten, Flurstück 21, Flur 22 und Flurstück 77, Flur 21, in der Gemarkung Königshofen ist je eine Furt aus grob verlegten Natursteinen (Taunusquarzit bzw. vorgefundenes Gesteinsmaterial, Mindestkantenlänge 25 cm) bruchrauh, mit großen und ca. 5 – 8 cm zurückliegend ausgebildeten Fugen in einer Breite von max. 3,50 m herzustellen. Sofern zur Stabilisierung des Gesteinsmaterials der Furt ein Magerbetonbett bzw. ober- und unterhalb eine Herdmauer erforderlich sein sollte, dann wird hierfür ausschließlich ein Hochofenzement (HOZ) verwendet. Es dürfen nur Materialien der Qualität ZO nach LAGA verwendet werden.

Der Unteren Wasserbehörde ist spätestens eine Woche vor Baubeginn die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme schriftlich anzuzeigen.

Maßnahme 11 **Anlage von Nistkästen im Bereich der öffentlichen Flächen
(Freifläche Kindergarten, Spielplätze)**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Freiflächen der Flächen für den Gemeinbedarf sind insgesamt 10 Nistkästen mit 28 mm und mit 32 mm Fluglochweite aufzuhängen.

An dem Gebäude des geplanten Kindergartens sind bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausverstecken und Einflugöffnungen (Fassaden / Dach) durchzuführen.

Zuordnungsfestsetzung:

Auf den externen Ausgleichsflächen sind Maßnahmen mit einem Biotopwert von 931.017 Wertpunkten festgesetzt. Der Ausgleichsbedarf wird den verschiedenen Eingriffsgruppen wie folgt zugeordnet:

- Öffentliche Straßen	= 17.888 m ²	= 23,7 %
- Mischgebiete	= 1.902 m ²	= 2,5 %
- Allgemeine Wohngebiete		
einschl. Privatstraßen und Privatwege	= 52.142 m ²	= 69,1 %
- Flächen für den Gemeinbedarf	= 3.579 m ²	= 4,7 %
Summe	= 75.481 m ²	= 100,0 %

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

1. Gebäude

1.1 Dachgeschosse

Plangebiete WA 1 bis WA 6

In den Plangebieten WA 1 bis WA 6 sind die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegenden Geschosse nur in Form von Staffelgeschossen zulässig. Die Fassaden von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 80 cm zurückspringen. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°.

Plangebiete WA 10 bis WA 13

In den Plangebieten WA 10 bis WA 14 sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Plangebiete WA 7, WA 14 bis WA 18 sowie MI 1

In den Plangebieten WA 7, WA 14, bis WA 18 sowie MI 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder bei Staffelgeschossen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

Plangebiete WA 8 bis WA 9

In den Plangebieten WA 8 bis WA 9 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder bei Staffelgeschossen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

1.3 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen oder Ton- und Schieferziegeln in schwarzen, grauen, roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Glänzende Oberflächen, wie z.B. engobierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.

1.4 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Mastförmige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Mastdurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,0 Meter über den Hochpunkt des Daches hinausragt.

1.5 Solaranlagen

Solarpaneele sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

2. Einfriedungen

Entlang von Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m, außerhalb der Vorgartenbereiche zu benachbarten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

4. Garagen und Carports

Vor Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,0 m, vor Carports ein Stauraum von mindestens 3,0 m freizuhalten.

F Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 in Bezug genommene DIN-Vorschrift 4109 wird zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen in der Gemeinde Niedernhausen zur jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer, wie z.B. von Garagen und Carports, extensiv zu begrünen.

Lärmschutz

Gegen den Baulastträger der L 3026 können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden (auch bei eventuellen Änderungen an der Straße). Für den Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabenträger Vorsorge zu tragen

(§ 1 Absatz 5 BauGB, § 50 BImSchG).

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),

zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654),

zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583),

zuletzt geändert durch Artikel 62 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270),

zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444)

H Verfahrensdaten

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederhausen hat in ihrer Sitzung am 09.04.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand im Zeitraum vom 04.11.2015 bis zum 30.11.2015 eine Auslegung sowie eine Infoveranstaltung am 03.11.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 30.11.2015 statt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederhausen hat in ihrer Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vombis zum durchgeführt.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis zum statt.
Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederhausen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am.

Gemeinde Niedernhausen,

Joachim Reimann
Bürgermeister