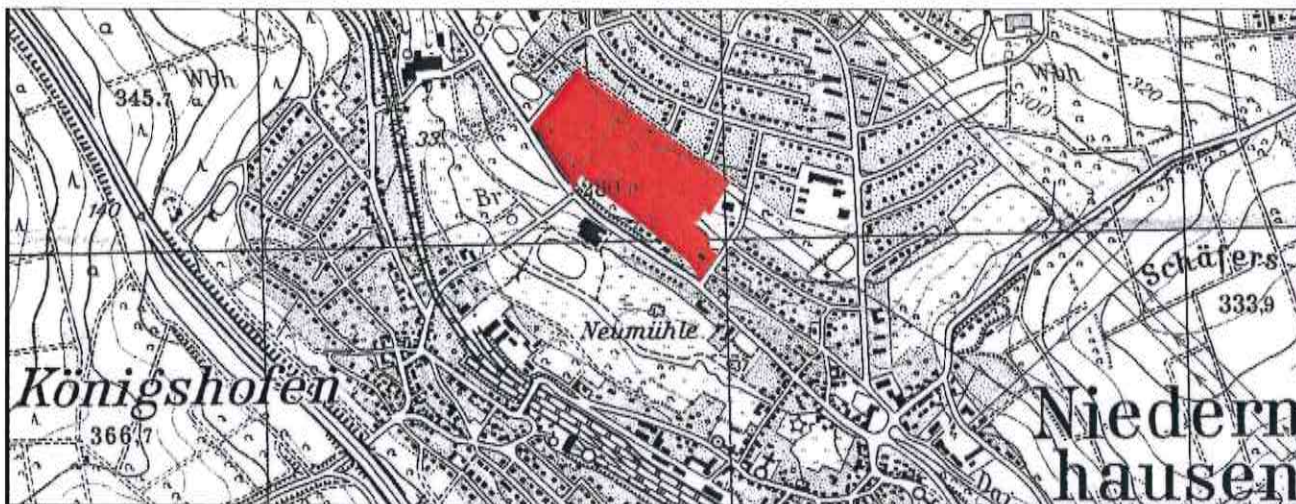




GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2014 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"WOHN PARK FARNWIESE / 1. ÄNDERUNG IDSTEINER STRASSE"

RECHTSPLAN - SATZUNG TEIL A

PLAN-Nr. 4A	M. 1 : 1.000	AZ. S 645/14	S 645 Zeichnung / Satzung/ B-Plan Rec 06	1
-------------	--------------	--------------	--	---

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
07.07.2017	UH / RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
17.10.2017	RA / UH	Änderung Geltungsbereich / WA 18
11.07.2018	RA / UH	Abwägungsvorschläge 2. Entwurf
09.08.2018	CU / UH	Redaktionelle Änderungen
29.08.2018	CU / UH	Redaktionelle Änderungen



Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 130 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,00 m	FH 11,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
O.	
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
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
O.	
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
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,35	
GRZ (2)	
0,53	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 135 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (2) 8,50 m	FH 11,50 m

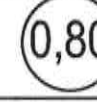
PLANGEBIET	
Plangebiet WA 7	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 8,00 m TH (2) 10,0 m	FH 12,50 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 8	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
O.	
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
	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	
GRZ (2)	
0,45	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 250 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 10,00 m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 10	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
O.	
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
	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
O.	
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
	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	
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 WA 13	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	
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 WA 14	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,40	
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 WA 15	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	
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
	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	
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
	II
GRZ (1)	GFZ
0,30	
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 1.1 / WA 2.1 / WA 14.1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GRZ (2)
	0,80

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 01	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
	II+T/G
GRZ (1)	GFZ
0,40	
GRZ (2)	
0,60	
BAUWEISE	
O.	
WE / GRUNDSTÜCKSFÄCHE	
1 WE / 200 m ² GF	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH (1) 6,50 m TH (2) 8,50 m	FH 11,00 m

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

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

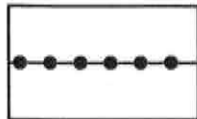
A Zeichnerische Festsetzungen



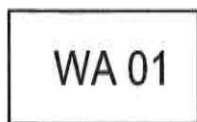
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



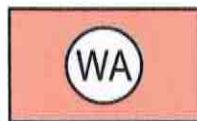
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Externe Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



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



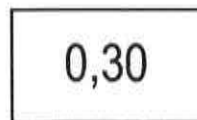
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



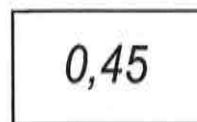
Mischgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)



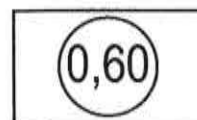
Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte / Kinderkrippe
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)



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



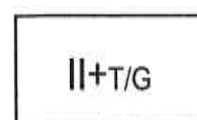
Grundflächenzahl (GRZ 2)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 4 BauNVO)
z.B. GRZ 2 = max. 0,45



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



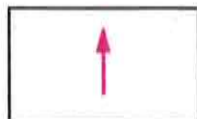
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
z.B. Anzahl der Vollgeschosse = max. II zuzüglich ein Vollgeschoss
als Tiefgaragen- bzw. Garagengeschoss

TH (1) 7,00 m
TH (2) 10,00 m

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

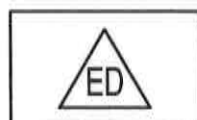
Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
z.B FH = max. 12,00 m



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

O.

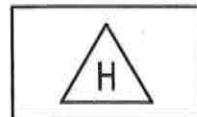
Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



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.

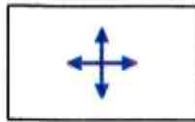
Geschlossene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



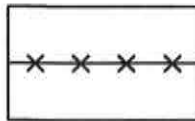
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



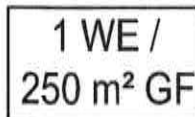
Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern
Ausrichtung gemäß Pfeilrichtung



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



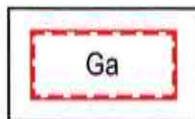
Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen



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: Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



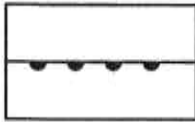
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Wirtschaftsweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



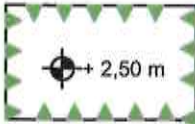
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privatstraße und Feuerwehruzufahrt
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



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



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



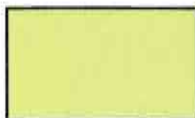
Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wirkpegel Sport 50 db(A)



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



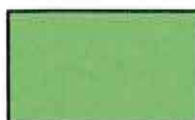
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)



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



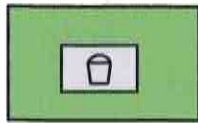
Flächen für Wald
(§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)



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



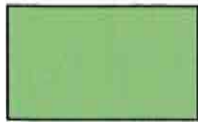
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Randeingrünung
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



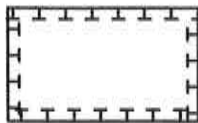
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



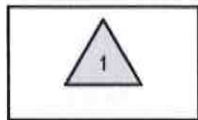
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



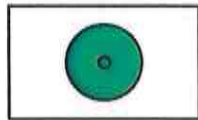
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



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



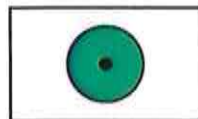
Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



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)

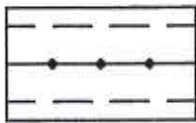


Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)



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

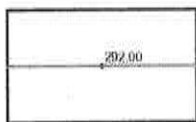
B Nachrichtliche Übernahmen



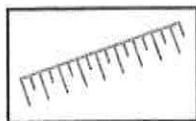
Hauptversorgungsleitung oberirdisch
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen



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



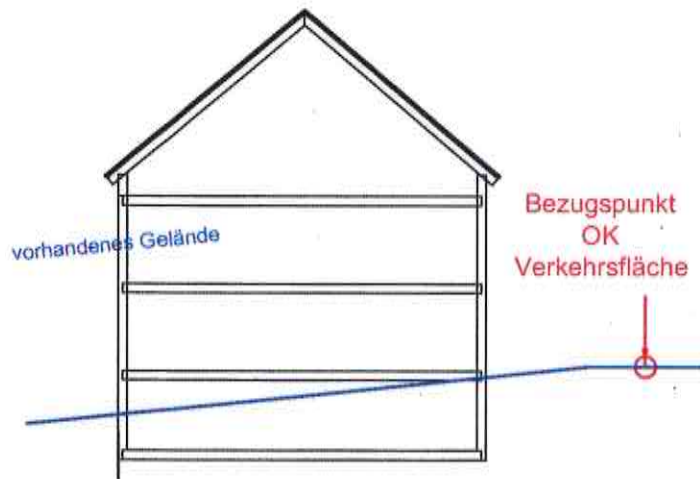
Geplante Straßenbauachsen mit Höhenangaben Meter über NN



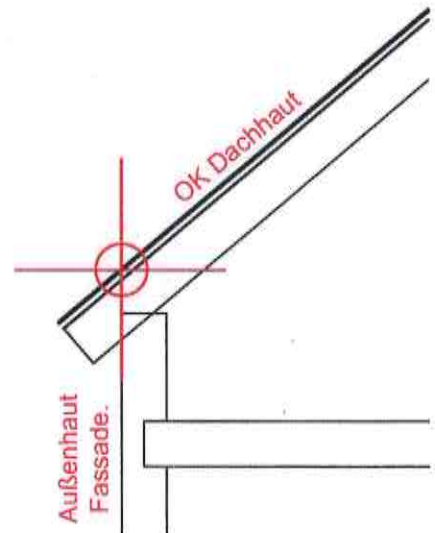
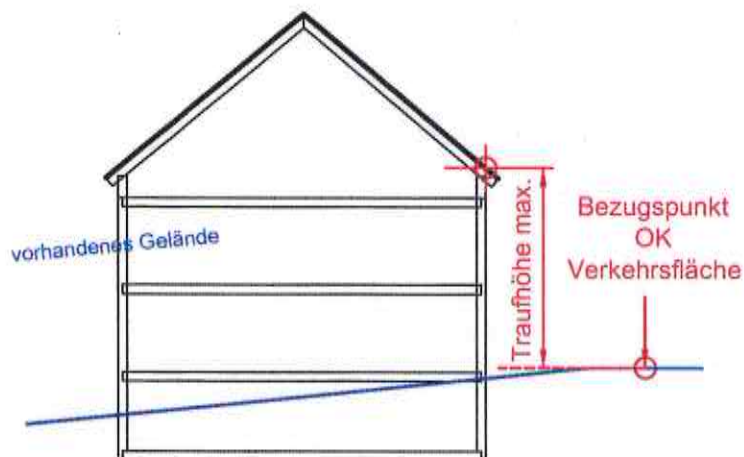
Geplante Böschungen

C Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

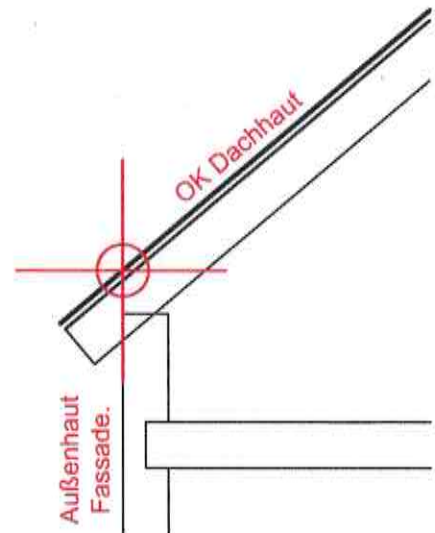
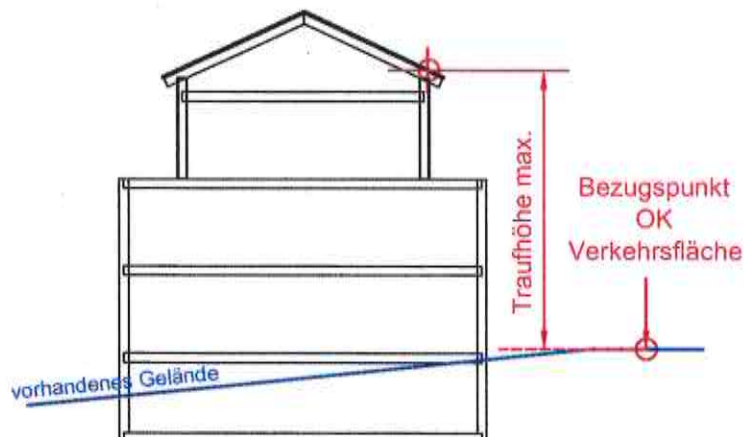
Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



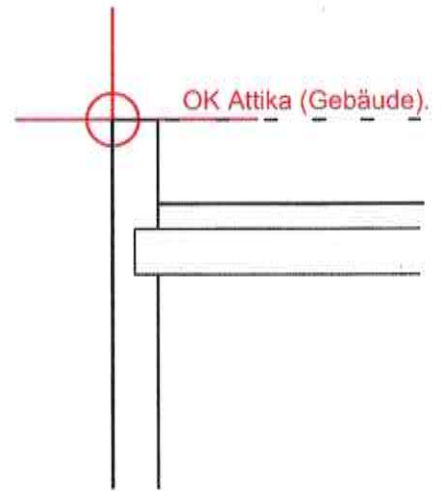
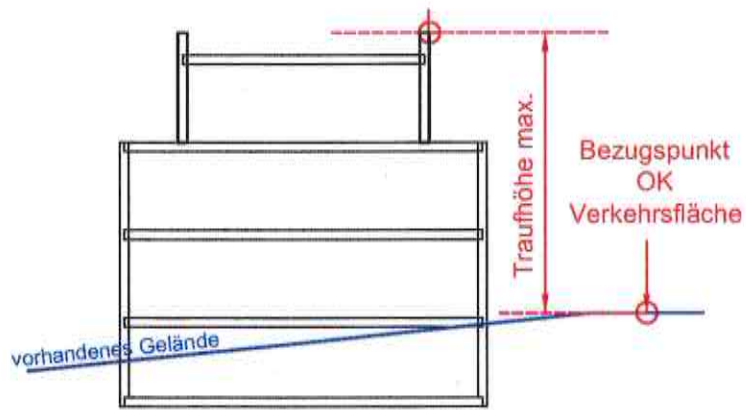
Traufhöhe 1



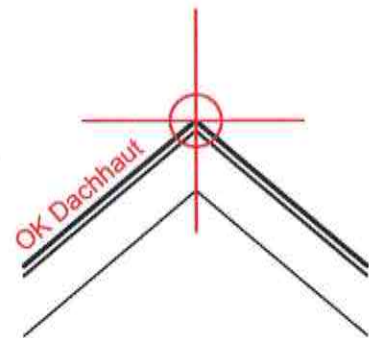
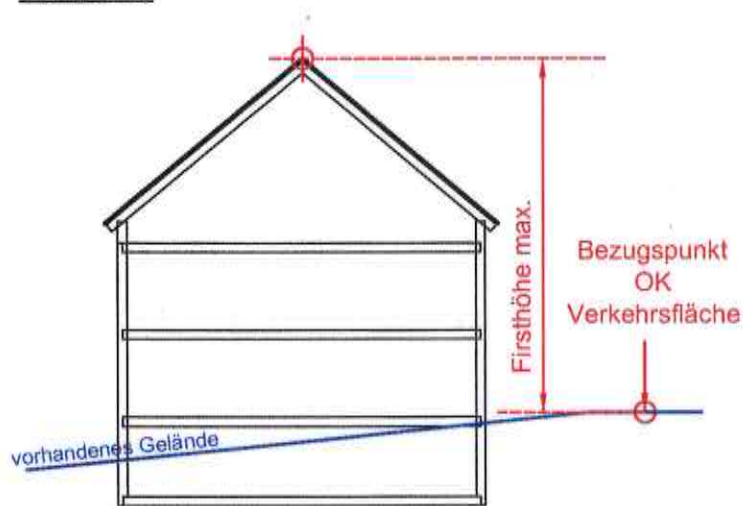
Traufhöhe 2



Traufhöhe 2



Firsthöhe



Höhe Garagengeschoss über Plangelände

