

# Anlage zum Protokoll der Sitzung des Ortsbeirates von Niedernhausen vom 02.05.2019

## Namen sind nachträglich geschwärzt

Am 02.05.2019 ab 17:30 Uhr bei der Ortsbegehung der neuen Gebäude in der Bahnhofstraße und der Wiesbadener Straße stand nicht wie geplant und zugesagt Herr [REDACTED] für Fragen des Ortsbeirates Niedernhausen zur Verfügung, da seine Vertreter (Bauleiter Herr [REDACTED] und Kollege) keine Fragen bezüglich der Projektplanung und dessen Umsetzung beantworten konnten, wurde in der darauf folgenden Ortsbeiratssitzung folgendes beschlossen:

„Die offenstehenden Fragen werden über den Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen schriftlich an die Firma [REDACTED] mit der Bitte um schriftliche Beantwortung möglichst bis zur nächsten Ortsbeiratssitzung gerichtet.“

## Fragen vom Ortsbeirat Niedernhausen

an die Firma [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

1. **Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der Fassung des 1. Nachtrags vom 12. Oktober 2009 ist offensichtlich nicht eingehalten worden.** Siehe Anhang Blatt 1 – 4 der Stellplatzsatzung
  - 1.1 Wieso sind die erforderlichen Abstellflächen für Personenkraftwagen von 12,50 m<sup>2</sup> (5 m x 2,50 m) nicht bei allen Abstellflächen für Personenkraftwagen eingehalten?  
siehe **§ 3 Größe**, Absatz (1) Satz 1. a) für Personenkraftwagen 12,50 m<sup>2</sup> (5 m x 2,50 m)
  - 1.2 Wieso wurden die Festsetzungen des **§ 5 Beschaffenheit** Absatz (2) Satz 1, 2, 3 und 4 nicht eingehalten
    - 1.2.1 Auszug aus **Satz 1**, .....Je 4 Stellplätze ist ein ortslandschaftstypischer Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mindesten 6qm freier Bodenfläche zu pflanzen .....
    - 1.2.2 Auszug aus **Satz 2**, ...Je 100 qm Stellplatzfläche ist zusätzlich eine raumgliedernde Pflanzung aus orts- und landschaftstypischen Gehölz zwischen den Stellplätzen vorzunehmen,.....
    - 1.2.3 **Satz 3** Böschungen und sonstige ebenerdige nicht für Stellplätze oder Stellplatzzufahrten benötigte Flächen an Stellplätzen sind gleichfalls als unbefestigte freie Bodenflächen anzulegen und mit orts- und landschaftstypischen Gehölz
    - 1.2.4 Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

**2. Die Vorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§81 Abs. 1 Nr. 5 HBO) sind nicht gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen hergestellt.** Siehe Anhang, Auszüge aus dem Bebauungsplan

2.1 Wieso sind die im B-Plan unter **Nr. 5.1 Befestigten Flächen** nicht wie festgesetzt hergestellt?

2.1.1 Wieso sind die unbebauten Grundstücksfreiflächen zur Errichtung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und dgl. über zulässigen maximal. 50% versiegelt.

2.1.2 Wieso sind die übrigen Grundstücksfreiflächen nicht gärtnerisch angelegt? z.B. zwischen und vor den Parkplätzen neben der Tiefgaragenzufahrt? (zwischen den Gebäuden Wiesbadener Straße 6a und Bahnhofstraße 2. Siehe Festsetzungen Nr. 5.2 der Bebauungsplanes

2.1.3 Wieso sind die unter Nr. 5.4 Gartenmauern zulässigen Höhen nicht eingehalten?

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u.ä. sind nur bis höchstens 0,80 m Höhe zulässig. Die Grenzmauer zur Liegenschaft Wiesbadener Straße ragt tlw. bis zu 1,30 m über das Gelände heraus und die Müllboxen weiter 1,15 m, sodass eine Wand mit ca. 2,45 m Höhe dort vorliegt. Nachbarschaftsschutz?

**3. In der Begründung zum Bebauungsplan „Innerer Ortskern“ Seite 27 unter Punkt 5.5 Ökologische Gesichtspunkte, 6.5.1 Wasserhaltung, Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche sind Zisternen für das Dachregenwasser vorgeschrieben.** Siehe Auszug im Anhang.

3.1 Wieso sind die vorgeschriebenen Zisternen nicht errichtet?

**4. Im Bebauungsplan sind die maximalen Ausnutzungszahlen in den Plangebietten festgelegt, für die GRZ = 0,6**

Durch die Errichtung der Tiefgarage und der Nebenanlagen liegt hier voraussichtlich eine Flächenversiegelung von  $\geq 0,9$  vor.

4.1. Wieso ist die zulässige GRZ = Grundflächenzahl von 0,6 nicht eingehalten worden?

**5. Ein Teilnehmer stellte die Frage:**

„Wieso ist das **Kranfundament des 1. Bauanschnittes** noch unter dem Gehweg im Bereich des öffentlichen Gehweges von der Bahnhofstr. zur Idsteiner Str. vorhanden und ist **nicht zurückgebaut** worden?“

**Anhänge:**

Freiflächenplan verkleinert mit Eintragungen der allgemeinen Grünflächen, 1 Blatt

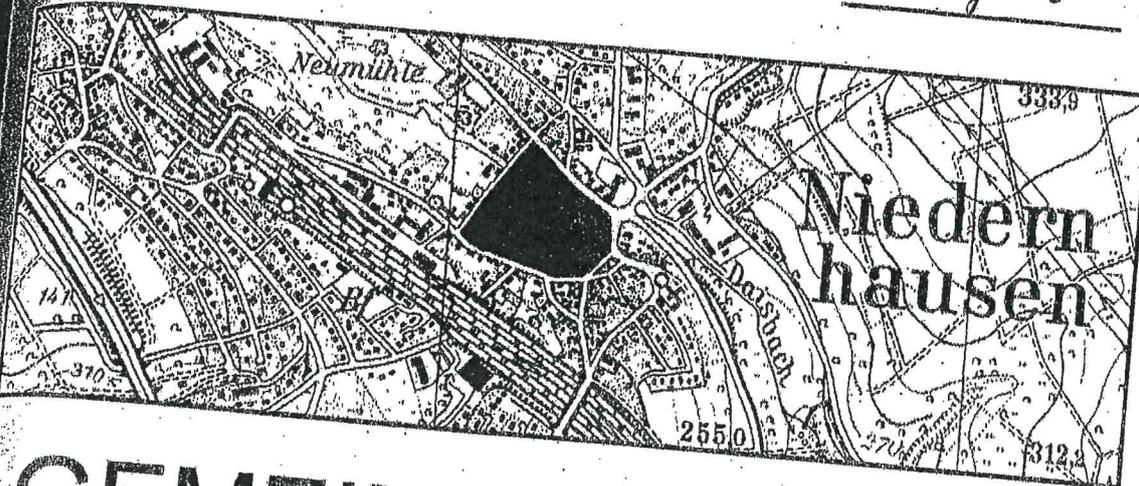
Auszüge aus den Bebauungsplan, 4 Blatt

Auszüge aus der Begründung des Bebauungsplanes 5 Blatt

und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen, 3 Blatt

Gesamt inkl. 2 Blatt Anlageschreiben 15 Blatt





# GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

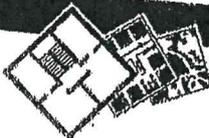
## 1. ÄNDERUNG B-PLAN "INNERER ORTSKERN NIEDERNHAUSEN"

RECHTSPLAN  
ENTWURF

AS  
14.10.2014  
IN KRAFT

PLAN-Nr. 2	M: 1:1.000	AZ. S 500/08
<b>DATUM</b>	<b>BEARBEITER</b>	<b>PLANFERTIGSTELLUNG</b>
18.12.2008/27.02.2009	HA	Vorabkonzept
<b>DATUM</b>	<b>BEARBEITER</b>	<b>PLANÄNDERUNG</b>
19.11.2009	HA	Entwurf Offenlage
08.11.2010	HA	Entwurf erneute Offenlage
04.07.2011	HA	Vorschlag Satzung

PLANERGRUPPE **ASL**



KIRSCHBAUMWEG 6 80489 FRANKFURT  
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 82 46  
E-MAIL: info@planergruppeasl.de

2.

**Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser**

**(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1

**Oberflächenwasserentsorgung**

**Anfallendes Dachwasser soll in Zisternen gesammelt werden.**

3.

**Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Regellose Häufungen von Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig in Form von Blinklicht und sich bewegendem Konstruktionen, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Lichtbild.

Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Gebäudefassaden zulässig.

Zulässig sind auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos, wandvorgesetzte Schriftträger aus Metall, Holz und Glas sowie Auslegerkonstruktionen aus Metall.

Werbeanlagen und Werbezeichen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

In ihrer horizontalen Abwicklung ist das Gesamtmaß auf 1/3 der Gebäudefront begrenzt. Dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen. Sie dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.

Werbeanlagen dürfen sich nicht über die bauliche Anlage hinaus auf benachbarte bauliche Anlagen erstrecken.

Die an Auslegerkonstruktionen befestigten Werbeschilder dürfen höchstens 0,6 m<sup>2</sup> groß sein.

Plakate und Klebebänder, die auf Schaufenstern befestigt werden, dürfen einen Fensterflächenanteil von 25 % nicht überschreiten.

Bei Warenautomaten darf die Ansichtsfläche max. 1,00 m<sup>2</sup> betragen; die Ausladung ist mit max. 20 cm vorgegeben. Mehr als 2 Automaten an einem Gebäude sind nicht statthaft.

4.

**Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen**

**(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

4.1

**Einfriedungen und Mauern**

In den Straßenabschnitten mit geschlossener Bebauung und als Hofabschluss sind Mauern und Holzzäune zugelassen. Mauern sind aus Naturstein, Taunus-Bruchstein oder verputztem Mauerwerk mit Abdeckung aus Naturstein oder Biberschwanzziegel zugelassen.

#### 4.1.1 Einfriedung von Hofreiten

Zwischen Hofreiten und öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2,00 m zu errichten. Vorhandene historische Hof Tore sind zu erhalten.

#### 5. **Vorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

##### 5.1 Befestigte Flächen

In den Plangebieten A bis D dürfen unbebaute Grundstücksfreiflächen zur Errichtung von Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und dgl. bis maximal 50 % versiegelt werden, davon maximal 35 % vollversiegelt und 15 % teilversiegelt.

Als wasserdurchlässige Beläge werden empfohlen:

- wassergebundene Decke
- Schotterrasen
- Kies
- Rindenmulch
- Rasenpflaster mit mind. 2 cm Fuge

##### 5.2 Gartenflächen

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

##### 5.3 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

##### 5.4 Gartenmauern

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 0,80 m Höhe zulässig.

##### 5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, dass eine natürlich wirkende Geländeform entsteht.

## HINWEISE

1. **Wirksamkeit 1. Änderung**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36/89 "Innerer Ortskern" OT Niedernhausen für den Geltungsbereich der 1. Änderung gegenstandslos.

2. **Satzungen**  
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt in der jeweils aktuellen Fassung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen (§ 81, Abs. 1 Nr. 4 HBO).
3. **Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. **Plangrundlage**  
Die Plangrundlage wurde am 10.12.2008 von der Firma Softplan Informatik GmbH, Herrngarten 14, in 35435 Wetzberg im Auftrag der Gemeinde Niedernhausen zur Verfügung gestellt.
5. **Altstandort (Bundesbodenschutzgesetz)**  
Im Geltungsbereich 1. Änderung Innerer Ortskern" gibt es mit Ausnahme der ehemaligen Tankstelle (Wiesbadener Straße 8) keine Verdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz.

6. **Schutz von Leitungen**  
Die örtlichen Freileitungen und unterirdischen Leitungen und ihr erforderlicher Schutz sind bei allen Planungen, Bauarbeiten und Pflanzarbeiten zu beachten.

7. **Oberflächenwasser**  
Das in Zisternen gesammelte Dachwasser kann für die Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung verwendet werden.

Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser (außer Dachwasser) soll nach Möglichkeit versickert werden.

Verwendet werden können dafür: - die Flächenversickerung, - die Muldenversickerung, - die Dachbegrünung zur Verzögerung des Abflusses und als Wasserspeicher

8. **Auslegung von Zisternen**  
Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus  
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen und  
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

9. **Hochwasserschutzmaßnahmen in Zukunft**  
Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept sind im Planungsbereich am Dalsbach und Theißbach diverse Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen (wie z. B. Gewässerprofilaufweitungen, Hochwasserschutzmauern und Verwallungen). Da ein Teil des Planbereiches im hochwassergefährdeten Bereich liegt und noch offen ist, ob und wann die im Hochwasserschutzkonzept "Schwarzbach" vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserschäden im Planbereich zu treffen sind.



---

**GEMEINDE NIEDERNHAUSEN**  
ORTSTEIL NIEDERNHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**„INNERER ORTSKERN“**

**1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**S500/08**

September 2011

**PLANERGRUPPE ASL**  
KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.  
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL Info@planergruppeasl.de

---

5. Unter den folgenden Prämissen des genannten Gutachtens kann die zentrale Grünfläche von Nordwesten und Südosten her anteilig bebaut werden:

- Landwirtschaft im Ortskern ist nicht mehr zeitgemäß.
- Die wichtige Kaltluftproduktion geschieht im Aulal, die Taunushänge sind wichtig für Frischluft. Die Kennelwiese ist nur für ihre direkte Umgebung wirksam.
- Wiesen im Ortskern sind gegen einen Ortsmittelpunkt mit gutem, vielfältigem Warenangebot und ggf. (generationenübergreifendem) Wohnen abzuwägen.
- Das Zusammenkommen von Menschen, der Austausch und die Dienstleistungen für einen größeren Umkreis sowie das zentrale Wohnen sind im Ortskern höher zu bewerten als die ökologischen Funktionen Vernetzung und Vielfalt.

6. Die Möglichkeit besteht, die Kennelwiese ohne Bedenken zugunsten von Struktur- und ortsbildangepasster Bebauung anteilig zu verkleinern.

7. Das Angebot an Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsimmobilien ist zu verbessern. Die damit verbundene Zentrumsfunktion ist zu stärken.

8. Die Maßstäblichkeit der Bebauung ist zu beachten und beizubehalten.

9. Weniger die Aspekte des reinen Naturschutzes als vielmehr die eines grünen öffentlichen Erholungs- und Ruheraumes sollen unterstützt werden.

10. Die Verknüpfung von öffentlicher Grünflächenausweisung und ortskernbezogenen Neubaumöglichkeiten wird angeraten.



## 6.3 Bebauung

### 6.3.1 Bebauung allgemein

Ziele des Bebauungsplans sind sowohl die Förderung und der Ausbau von Dienstleistungen und des Einzelhandels vor allem im Osten des Geltungsbereichs, als auch die Stärkung der Wohnfunktion. Um dem Baugefüge mit teilweise dichten Bebauungen wie z. B. Hofreiten, Rechnung zu tragen, und die Ansiedlung marktgerechter Nutzungen wie z. B. Dienstleistungen und Einzelhandel speziell in den Plangebieten A2 und A4 zu fördern, sind sämtliche privaten Baubereiche als Mischgebiete ausgewiesen.

Gemäß den oben genannten Zielen wird die Randbebauung Wiesbadener Straße / Bahnhofstraße in der Tiefe mit einem eigenen Hof und dem Plangebiet A4 ergänzt.

Damit ruhiges Wohnen auf der Seite zur Kennelwiese unterstützt wird, ist folgende Einschränkung maßgebend: In den Gebieten A bis C, die weiter in die Kennelwiese hineinragen, sind für die von der Straße abgewandten Gebäude im Hintergrund, das heißt ab 30 m Entfernung von der Straße, folgende Arten der Nutzung ausgeschlossen: Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen, da diese Nutzungen die Wohnfunktionen, insbesondere durch ausgehende Lärmbelastigungen, stören würden.

Das Kirchengrundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und sozialen Zwecken dienendes Gebäude (Kindergarten) ausgewiesen.

Die Ausnutzungszahlen sind in den Plangebieten entlang der Straßen mit verstärkter gewerblicher Nutzung gebietskonform mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bei zwei Geschossen bzw. 1,5 bei maximal drei Geschossen festgelegt.



### 6.4.3 Grünvernetzung

Empfohlen wird, die Funktion der gegebenen Biotoptypen Grünland, Stauden, Bachgehölze und andere Gehölze als Vernetzungselemente, insbesondere für die Bäche als lineares Vernetzungselement, auch mit der freien Landschaft, weiterzuentwickeln. Entlang beider Seiten des Theißbaches soll langfristig und soweit möglich eine standortgerechte Bachufervegetation entwickelt werden. Durch die Ausweisung großer Grünflächen bleiben die Grundlagen der Lebensräume der Kennelwiese erhalten. Die Gärten bilden den Übergang zu den weitgehend urban geprägten Biotoptypen der umgebenden Bebauung.

### 6.4.4 Einfriedungen und Gärten

Auch mit der Gestaltung der Einfriedungen soll das typische historische Ortsbild aufgewertet werden. Hierzu sind entsprechend detaillierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Um das typische Auenrelief zu bewahren wird die Höhe zulässiger Gartenmauern auf 0,80 m begrenzt.

Bei der Gartengestaltung ist die Auswahl differenzierter Pflanzenarten von Bedeutung. So sollte z. B. auf unterschiedliche Strukturen und unterschiedliche Blühzeiten geachtet werden, um so die Vielfalt der Gestaltung und der Jahreszeiten erlebbar zu machen. Monotone Gärten mit standortfremden Fichten, Tannen, Scheinzypressen oder anderen landschaftsfremden Wuchsformen und untypischen Farben sind zu vermeiden. Die Bereicherung der Gärten mit kleinen Laubbäumen, auch Obstbäumen wird empfohlen.

### 6.4.5 Gehölzarten

Um den Landschaftscharakter der Kennelwiese zu unterstützen, vor allem für das Landschaftsbild aber auch für die Biotopfunktion z. B. als Trittsteinbiotop am Gewässer, sind für Pflanzungen innerhalb der Grünflächen an der Kennelwiese landschaftsgerechte heimische Baum- und Straucharten gemäß den Listen der Festsetzungen verpflichtend vorgegeben.

## 6.5 Ökologische Gesichtspunkte

### 6.5.1 Wasserhaushalt, Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche

Zur Senkung der Abwassermengen und zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktion wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Die Grundstücksfreiflächen dürfen nur bis zu 50 % versiegelt werden, davon maximal 35 % vollversiegelt und 15 % teilversiegelt. Weiterhin wird vorgeschrieben das Dachregenwasser in Zisternen zu sammeln. Es ist zulässig, das Zisternenwasser in ein separates Brauchwassernetz einzuspeisen. Durch die Nutzung von Brauchwasser können 20 – 25 % vom Trinkwasserverbrauch gespart werden. Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen und

- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Damit kann sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und kann das Volumen für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen. Diese detaillierte Regelung wird unter Hinweise als Empfehlung übernommen.

Die Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche gemäß HWG (Hessischem Wassergesetz) sind, ergänzt mit gesetzlichen Passagen, bereits im Bestandskapitel beschrieben. Sie sind in den Rechtsplan übernommen.

Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept sind im Planungsbereich am Daisbach und Theißbach diverse Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen (wie z. B. Gewässerprofilaufweitungen, Hochwasserschutzmauern und Verwallungen). Da ein Teil des Planbereiches im hochwassergefährdeten Bereich liegt und noch offen ist, ob und wann die im „Hochwasserschutzkonzept Schwarzbach“ vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, weist der Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich darauf hin, dass entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserschäden im Planbereich zu treffen sind.

# Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen

(in der Fassung des I. Nachtrags vom 12. Oktober 2009)

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, Seite 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I, Seite 342) sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, Seite 274) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 02.02.2005 und 22.03.2005 die folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde.

## § 2

### Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

## § 3

### Größe

- (1) Für Stellplätze und Garagen werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:
  1. a) für einen Personenkraftwagen 12,50 m<sup>2</sup> (5 m x 2,50 m)
  - b) für einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger 18 m<sup>2</sup> (6 m x 3 m)

2. für einen Lastkraftwagen von mehr als 2,5 t bis 10 t  
Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit mehr als  
10 Sitzplätzen 50 m<sup>2</sup> (15,40 m x 3,25 m)

3. für einen Lastkraftwagen von mehr als 10 t  
Gesamtgewicht oder ein Sattelfahrzeug oder einem  
Gelenkbus 59,50 m<sup>2</sup> (17 m x 3,50 m)

Bei Garagen geben die vorgenannten Mindestgrößen das Innenmaß der Garagengrößen an.

(2) Für Fahrradabstellplätze werden, soweit nicht im Einzelfall ein geringerer Flächenbedarf nachgewiesen ist, 1,2 m<sup>2</sup> je Fahrrad als Mindestgröße bestimmt.

#### § 4

##### Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Garagen, Stellplätze und Abstellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage 1, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Garagen, Stellplätze und Abstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatz-/Abstellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz/Abstellplatz aufzurunden.

#### § 5

##### Beschaffenheit

- (1) Die Beschaffenheit und die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen richtet sich nach den jeweils gültigen Vorschriften der Hess. Bauordnung und der aufgrund der Hessischen Bauordnung hierzu ergangenen Vorschriften.
- (2) Für Stellplätze gelten außerdem folgende Festsetzungen:

- Stellplätze sind durch geeignete orts- und landschaftstypische Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 4 Stellplätze ist ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm freier Bodenfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der einzupflanzende Baum muss einen Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) und eine Gesamthöhe von mindestens 2,50 m aufweisen. Die Bäume sind im unmittelbaren Bereich der Stellplätze anzuordnen, sodass durch die Bäume ein Abschirmungs- bzw. Beschattungseffekt der Stellplätze erzielt wird.
- Je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ist zusätzlich eine raumgliedernde Pflanzung aus orts- und landschaftstypischen Gehölzen zwischen den Stellplätzen vorzunehmen. Die raumgliedernde Pflanzung muss mindestens eine unbefestigte Bodenfläche mit einer lichten Breite von 50 cm und einer lichten Tiefe von 4,90 m erhalten.
- Böschungen sowie sonstige ebenerdige nicht für Stellplätze oder Stellplatzzufahrten benötigte Flächen an Stellplätzen sind gleichfalls als unbefestigte freie Bodenfläche anzulegen und mit orts- und landschaftstypischen Gewächsen zu bepflanzen.
- Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.
- Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen kann mit Zustimmung der Gemeinde hiervon abgewichen werden.

## § 6

### Standort

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

## § 7

### Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für PKW (§ 3 Abs. 1, Nr. 1 a) kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.

Im Bauschein

Anlage 02, Haus 1, Schnitt

Anlage 06, Haus 2, Schnitt

Anlage 07, Haus 2, Schnitt

ist der untere Punkt der Dachhöhe bestimmt in der Senkrechten mit dem Schnitt der Baukonstruktion und eben nicht mit dem Schnitt der Außenkante Fassade.

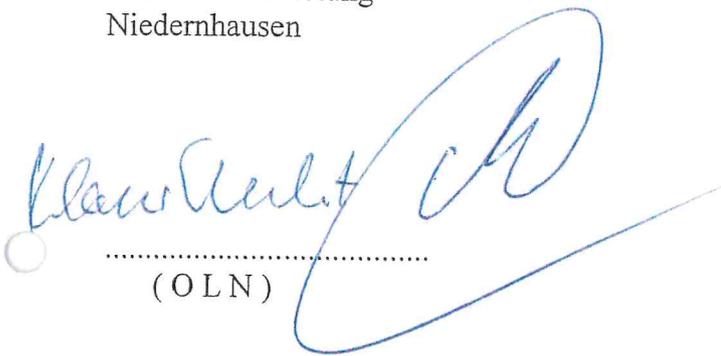
In den Bauscheinen ist die maximal zulässige Dachhöhe bestimmt mit 6,0 m, dies in Übereinstimmung mit dem B-Plan. Tatsächlich ausgeführt ist die Höhe mit 6,36 m (Anlage 13 ).

Aufgestellt:

Niedernhausen, den 01.07.2019

OLN-Fraktion in der  
Gemeindevertretung  
Niedernhausen

In Zusammenarbeit mit  
Herrn  
Dipl.-Ing. W. Pakowski

  
.....  
(OLN)

  
.....  
(W. Pakowski)

Anlagen: 01-13 (Siehe Text)