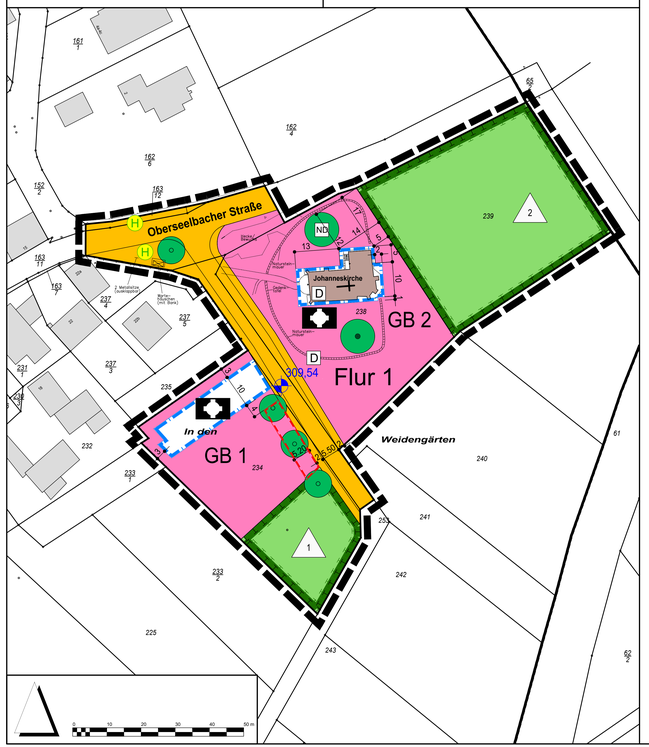
Nutzungsschablonen

NUTZUNGSART	
Plangebiet GB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
◆	I
GRZ (1)	ARZ
0,2	0,2
GRZ (2)	BAUWEISE
0,4	o
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = 314 m ü. NN	FH = 318 m ü. NN

NUTZUNGSART	
Plangebiet GB 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
◆	-
GRZ (1)	GRZ 1
-	-
GRZ (2)	BAUWEISE
-	-
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
-	-

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

- Flur 1 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Mauer
- 238 — Flurstücksnummer
- Gebäude



A Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GB 1 — Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 0,20 — Grundflächenzahl (GRZ 1) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,40 — Grundflächenzahl (GRZ 2) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Nr. 4 BauNVO) z.B. GRZ 2 = max. 0,40
- 0,20 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- TH = 314 m ü. NN — Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- FH = 318 m ü. NN — Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- o — Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 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)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

- D — Denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturdenkmal: Baum Linde (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C Hinweise und sonstige Planzeichen

- 309.54 — Kanaldeckelhöhen gemäß Angaben der Gemeinde Niedernhausen Angabe in Metern über NN
- H — Haltestelle Bus

D Textliche Festsetzungen

1.
Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

2.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Plangebiet GB 1:
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.
Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann für den Bau von Stellplätzen und Zuwegungen um einen Wert in Höhe von 0,2 gegenüber der Grundflächenzahl (1) überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt. Die GRZ (2) beträgt dann max. 0,40.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. G)

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze in m über NN vorgegeben. Die maximale Höchstgrenze der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe
Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze in m über NN vorgegeben. Die maximale Höchstgrenze der Firsthöhe ist die Oberkante Dachhaut First.

3.
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Innerhalb des Plangebietes GB1 ist die offene Bauweise definiert.
Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen
Eintlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

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

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Garagen sind in den überbaubaren Flächen des plangebietes GB 1 zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

5.
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

6.
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit Zweckbestimmungen Garten, Garten mit Obstbäumen festgesetzt.

7.
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen
In und entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen mind. 4 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m² 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 Pflantzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
- Amberbaum	Liquidambar styraciflua
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Resista-Ulme	Ulmus spec.
- Japanische Zelkove	Zelkova serrata "Green Vase"

Maßnahme 1 Blühwiese
Im südlichen Bereich des Flurstücks 234 ist auf einer Fläche von ca. 700 m² eine Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. Mahd erst nach der Samenreife im Herbst, kein Mulchen. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Parkplatz ist ein Laubbaum gemäß Pflantzliste 1 zu pflanzen.

Maßnahme 2 Streuobstwiese
Auf dem Flurstück 239 ist auf einer Fläche von 1.000 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind vorwiegend alte Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, d.h. extensive Beweidung bei entsprechendem Schutz der Bäume oder alternativ 1 - 2 x jährliche Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung von Gebäuden

Im Plangebiet GB 1 gilt:
Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Satteldächer mit Dachneigung von 40-50°.
Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:
- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-50°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

2. Einfriedungen
Entlang von Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.
Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:
- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune

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

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
Grundstückszufahrten und - wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Großflächige mit Schottersteinen etc. bedeckte Gartenflächen sind unzulässig.

F Hinweise und Empfehlungen

Denkmalschutz
Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden und denkmalgeschützten Gesamtanlagen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies beinhaltet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.

Einzeldenkmäler befinden sich auf folgendem Flurstück:
- Flurstück 238, Flur 1 Gemarkung Niederseelbach - Johanneskirche und Natursteinmauer

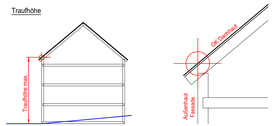
Weiterhin wird auf das nach dem Hessischen Naturschutzgesetz – HAGBNatSchG geschützten und bei der unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises eingetragen Naturdenkmal "Linde" Niederseelbach an der ev. Kirche hingewiesen.

Archäologie
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

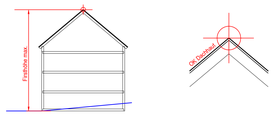
Artenschutz
Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen.
Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig.
Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

G Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

Traufhöhe



Firsthöhe



H Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 314).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

I Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 26/2018 "Gemeindezentrum Niederseelbach" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am ..... im „.....“ als amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Niedernhausen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB

Der Vorentwurf des bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niedernhausen öffentlich aus.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, ... ortsüblich im „.....“ bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (1) BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

4. Beschluss der Offenlage § 3 (2) BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

5. Offenlage § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niedernhausen öffentlich aus.

Die Offenlage ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, ... ortsüblich im „.....“ bekannt gemacht worden.

6. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... aufgefordert worden.

7. Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB

Die Gemeindevertretung hat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen die Flächennutzungsplanänderung in ihrer Sitzung am ..... beschlossen.

8. Ausfertigung

Die Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Gemeindevertretung, Beschluss vom ..... 2020, überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Niedernhausen, den .....

Joachim Reimann Bürgermeister

9. In-Kraft-Treten § 6 (5) BauGB

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... im „.....“ als amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Niedernhausen bekannt gemacht

Niedernhausen, den .....

Joachim Reimann Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/2018
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Ev.
"GEMEINDEZENTRUM NIEDERSEELBACH"

VORENTWURF - RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 733/20	5 733 Zeichnung / Vorentwurf 9 133 REC.BIO	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
14.12.2020	UH / RA	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10
TEL.: 069 / 78 86 28
E-MAIL:
60439 FRANKFURT
FAX: 069 / 7 89 62 46
info@planergruppeasl.de