

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

## Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Im Autal – 5. Änderung" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche kann durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie die Grundflächen notwendiger Tiefgaragen, Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehruzufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Festgesetzt wird eine maximale Firsthöhe von 284 m ü.NN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist mit einem Höchstmaß von 3 festgesetzt. Zuordnungsgrundlage ist der Höhenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit den Angaben zur zukünftigen Geländeoberfläche. Dabei ist das Souterrain i.S. der HBO als (Unter)geschoss zu bewerten und nicht als Vollgeschoss anzurechnen. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 HBO)
- Ein- und Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Für die unter der Geländeoberfläche vorgesehene Tiefgarage kann ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Terrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachungen von solchen Terrassen sind dort ebenfalls zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Bauteile, die nach § 6 Abs. 6 HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Aus städtebaulichen Gründen sind auf diesen Flächen zur Gliederung der Fassade und gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auch Gebäudevorsprünge, die am Boden beginnen und die die Wohnfläche erweitern, zulässig. Diese Vorsprünge dürfen die Baugrenze maximal 1 m überschreiten und höchstens 40 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- An der nordöstlichen Gebietsgrenze ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 6 HBO zulässig. Ein Heranrücken der geplanten Bebauung bis auf einen Abstand von 1,90 m an die südöstliche Grundstücksgrenze ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 11 HBO).

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

- Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten.
- Die nicht überbauten und für Erschließungszwecke genutzten Grundstücksflächen sind als Grünfläche entsprechend der Vorhabenplanung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.
- Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) zu verwenden.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen ist zu sammeln und dezentral in Versickerungsmulden im Hang zu führen. Das unbelastete Wasser ist in unterirdische oberflächennahe Rigolenkörper zu leiten, um dort dezentral auf großer Fläche zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein Rohrleitungssystem der Vorflut zuzuleiten. Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone versickert und gelangt über die Drainageschicht auf der Tiefgaragendecke in die Vorflut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist der nachrichtlich übernommene Mühlgraben mit seinen 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu erhalten. Die Wiesenflächen sind der Sukzession zu überlassen, um die Entwicklung einer naturnahen gewässerbegleitenden Vegetation zu ermöglichen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Fläche wird z.T. überlagert von einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets, dies ist bei Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten.
- Für die Beleuchtung im Außenbereich sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Störwirkungen zu treffen. Die Außenlampen sind möglichst so auszurichten, dass ihr Licht nur nach unten fällt und nicht über die Nutzfläche hinaus abstrahlt. Es sind Steuerungsgeräte (Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) für die Außenbeleuchtung vorzusehen, um eine unnötige Beleuchtung auszuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 3. Festsetzungen zum Schallschutz

- Es sind nur Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig.

- Für die Vorhabenplanung sind bei der Errichtung der Gebäude die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend den in der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 16.03.2022 dokumentierten Lärmpegelbereichen auszuführen. Entsprechend wird empfohlen, die zur Idsteiner Straße ausgerichteten Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicher zu stellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 4. Allgemeine Hinweise

- Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche zur Einbindung des Gebäudes in die Topografie sind städtebaulich erwünscht.
- Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt in der jeweiligen Fassung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen.
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

Erd- und Pflanzarbeiten im Bereich vorhandener Leitungen sind frühzeitig mit den Versorgern abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das DVGW-Arbeitsblatt zu Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen und u.a. die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerungskabel der Mainova hingewiesen.

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen.

- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Gemeinde, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

- Für die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Für alle Flächen, auf denen noch keine bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- eine systematische Sondierung auf Kampfmittel bereits vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK), auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden,
- weitere Kampfmittelräummaßnahmen auf nicht sondierfähigen Flächen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten und
- Sondierungsbohrungen in der Verbauachse zur Absicherung eines evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.).

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung von 1.600 l/min. Löschwassermenge gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO und für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend herzurichten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die für die entlang des Mühlgrabens zu beachtenden Gewässerrandstreifen geltenden Verbote gem. Hessischem Wassergesetz zu beachten sind. Die zeichnerisch dargestellten nachrichtlich übernommenen Linien und damit der einzuhaltende 5 m-Abstand ist in der Örtlichkeit zu prüfen. Die jeweils maßgebliche Bezugslinie ist unter Berücksichtigung der Geländeaufnahme vom 09.03.2020 und einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde zu verorten. Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Beeinträchtigung des Gewässers (wie z.B. Einleitung, Entnahme, Ablagerungen) verboten ist, bzw. einer Erlaubnis bedarf.

- Das Plangebiet liegt derzeit nicht im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Daisbaches bzw. im Hochwassergefahrenbereich. Allerdings zeigt die Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans Schwarzbach, dass der südöstliche Teil des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich (HQ100) bzw. einem extremen Hochwasser liegt. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Die Belange des Hochwasserschutzes sind vorsorglich zu beachten.

- Hessen Mobil weist darauf hin, dass gegen den Straßenbalasträger von klassifizierten Straßen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes bestehen.

### 5. Hinweis zum Artenschutz

Im Rahmen der Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Verbotstatbestände Zerstörung von Ruhestätten, Fang, Verletzung und Tötung von Tieren und erhebliche Störung von Tieren zu beachten.

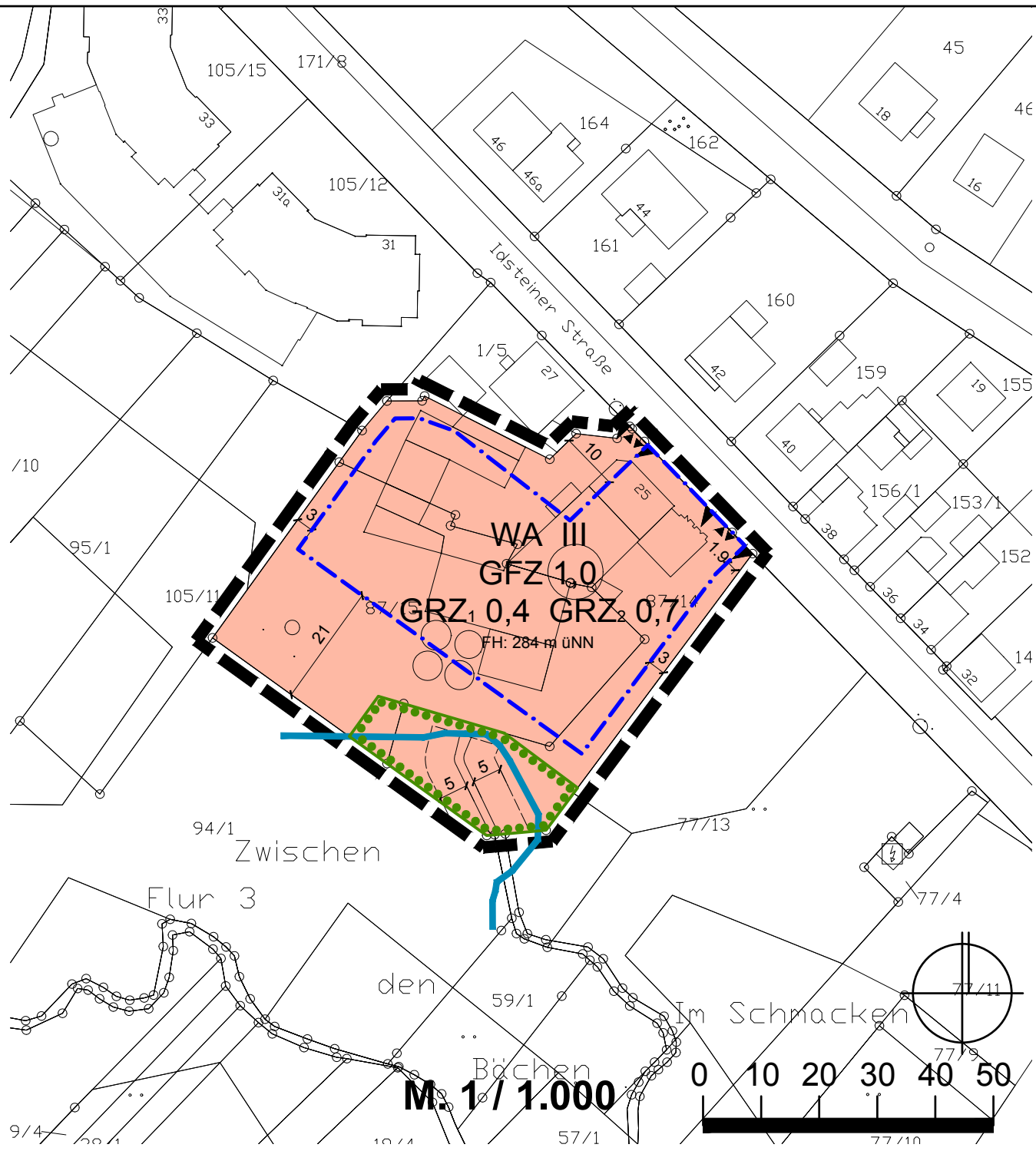
Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

## Katastervermerk

Für die Planzeichnung wurden die Katasterdaten für die Gemeinde Niedernhausen verwendet. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. An den zur Verfügung gestellten Daten wurden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen.

## Zeichenerklärung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,4</b> <b>0,7</b>	GRZ: Grundflächenzahl GRZ: Grundflächenzahl 2
<b>1,0</b>	Geschossflächenzahl
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß
FH: 284 m üNN maximal zulässige Firsthöhe	
	Baugrenze
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	nachrichtliche Übernahme - Hochwassergefahrenbereich
	nachrichtliche Übernahme - Gewässer gemäß Vermessung von 2020 mit Gewässerrandstreifen
	vorhandene Flurstücksgrenze / Bebauung



## Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 08.09.2021 durch die Gemeindevertretung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am xx.xx.20xx bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.20xx bis einschließlich xx.xx.20xx. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 20.12.2021 und Fristsetzung für eine Äußerung bis zum 28.01.2022.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am xx.xx.20xx dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom xx.xx.20xx bis einschließlich xx.xx.20xx. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit Anschreiben vom xx.xx.20xx und Fristsetzung bis zum xx.xx.20xx.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte am xx.xx.20xx durch die Gemeindevertretung.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte in xxx am xx.xx.20xx.

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niedernhausen, den

Bürgermeister

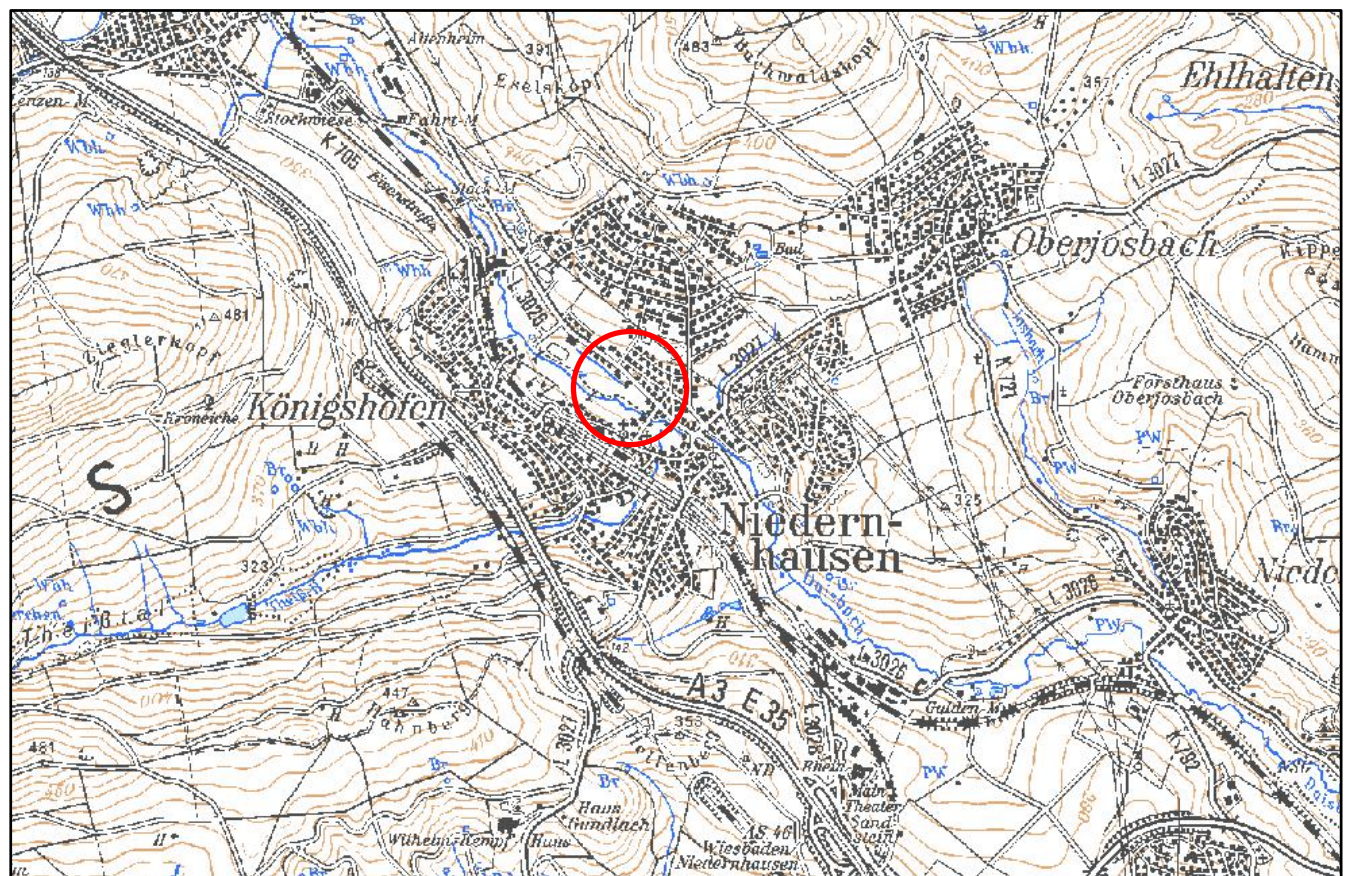
### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am xx.xx.20xx.

Niedernhausen, den

Bürgermeister

## Gemeinde Niedernhausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung



**Büro Dr. THOMAS**  
Stadtplaner + Architekt AKH  
Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel  
TEL.: 06101/582106  
FAX: 06101/582108  
Mail: info@buerothomas.com  
www.buerothomas.com  
Stand: Mai 2022