



Nutzungsschablonen

PLANGEBIET Plangebiet WA 1	
ART & BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,3	0,5
BAUWEISE	
O	ED
WOHNHEITEN	
max. 2 WE / WG	
TRAUFHOHE	FIRSTHOHE
TH 6,50 m	FH 11,00 m

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

Flur 15	Flurnummer	1444/1	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze		Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA 1	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
TH = 6,50 m	Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
FH = 11,00 m	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)
max. 2 WE / WG	Maximale Anzahl Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B Sonstige Planzeichen

	Mögliche Grundstücksgrenzen
--	-----------------------------

C Nachrichtliche Übernahmen

	Hauptwasserleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Hauptleitung der Gemeindewerke Niederhausen
	Wasserschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) - teilweise quantitative Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes - Schutzzone III und II/B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

D Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht erforderliche Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Als Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

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

- Bezugspunkt**
Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist jeweils der Bezugspunkt in lotrechter Projektion auf die Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade.

- Traufhöhe**
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

- Firsthöhe**
Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
Innerhalb des Plangebietes WA 1 ist die offene Bauweise definiert. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

- Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)**
Baugrenzen (blau)
Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

- 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)**
Bepflanzungen von Gartenflächen
Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Splitt oder Schotter hergestellt werden.
Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.
Pro Grundstück bzw. Wohngebäude sind innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch oder ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m² mindestens 2 heimische Sträucher oder ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlliste 1 anzupflanzen. Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Stu 16 - 18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Bäume:

2. Ordnung	- Acer campestre	Feldahorn
	- Carpinus betulus	Hainbuche
	- Sorbus aucuparia	Eberesche
		Obstbaum Hochstamm
3. Ordnung	- Cornus mas	Kornelkirsche
	- Malus sylvestris	Holzapfel
	- Pyrus communis	Holzbirne
	- Salix caprea	Salweide
	- Sobus aria	Echte Mehlbeere
		Obstbaum Hochstamm

Sträucher:

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

- Dachbegrünung**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

- Außenbeleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glashaube verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED (Farbtemperatur bis 3000K) sowie gelbe Natriumlampen.

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Im Baugebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und soweit möglich als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenabwasserkanalisation anzuschließen.

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)**
- Gestaltung von Gebäuden**
Im Plangebiet gilt:
Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Satteldächer mit Dachneigung von 35-45°
- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-45°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

- Einfriedigungen**
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedigungen 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 Holzläune

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

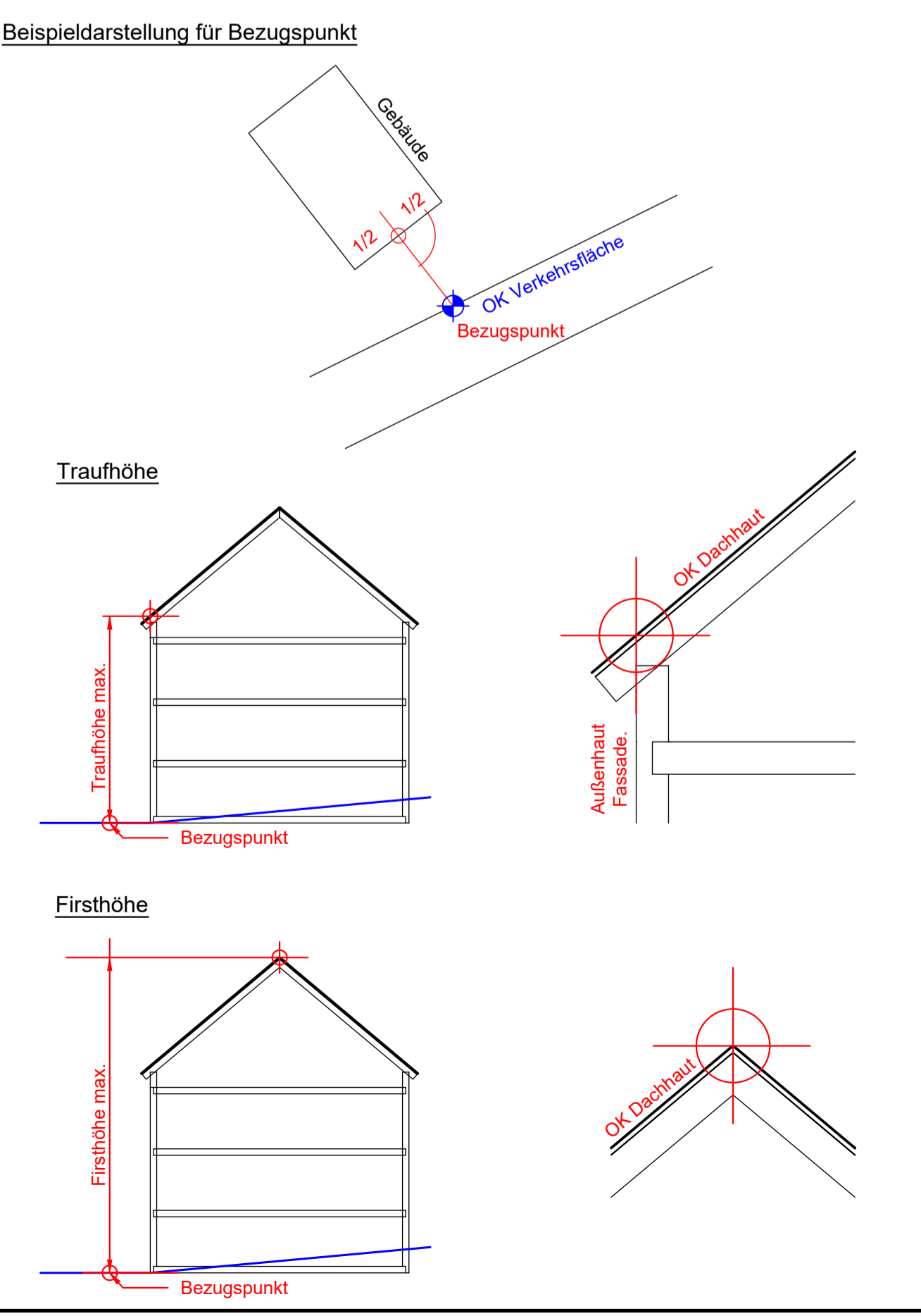
F Hinweise und Empfehlungen

- 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 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 angeleitet 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.

- Wasserschutzgebiet**
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

G Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen



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).
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzichenverordnung (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 1 G 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).

GEMEINDE NIEDERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN 2/2020 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LANGGRABEN-HAINFELD

RECHTSPLAN - VORENTWURF

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 814/21	2024 Zeichnung / Vorentwurf / REC 01	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG		
21.02.2022	UFA / GA			
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG		

PLANERGRUPPE **ASL**

HERDNERHEIMER 66439 FRANKFURT
KIRCHSTRASSE 10
TEL.: 069 178 98 28 FAX: 069 17 88 82 46
E-MAIL: info@planergruppe.de