

Nutzungsschablonen	
<p>Plangebiet WA 1</p> <p>GRZ II, GFZ 0,3, 0,5</p> <p>Bauweise O, ED</p> <p>TH max 369,0 m, FH 373,5 m</p>	<p>Plangebiet WA 2</p> <p>GRZ II, GFZ 0,3, 0,5</p> <p>Bauweise O, ED</p> <p>TH max 366,0 m, FH 370,5 m</p>
<p>Plangebiet WA 4</p> <p>GRZ II, GFZ 0,3, 0,5</p> <p>Bauweise O, ED</p> <p>TH max 369,0 m, FH 373,5 m</p>	<p>Plangebiet WA 5</p> <p>GRZ II, GFZ 0,3, 0,5</p> <p>Bauweise O, ED</p> <p>TH max 348,0 m, FH 352,5 m</p>
<p>Plangebiet WA 3</p> <p>GRZ II, GFZ 0,3, 0,5</p> <p>Bauweise O, ED</p> <p>TH max 361,5 m, FH 366,0 m</p>	<p>Plangebiet WA 6</p> <p>GRZ II, GFZ 0,3, 0,5</p> <p>Bauweise O, ED</p> <p>TH max 361,5 m, FH 351,0 m</p>

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage	
Flurnummer	Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer	Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen	
WA 1	Bezeichnung Plangebiet (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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)

B Nachrichtliche Übernahmen	
WSG III	Wasserschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

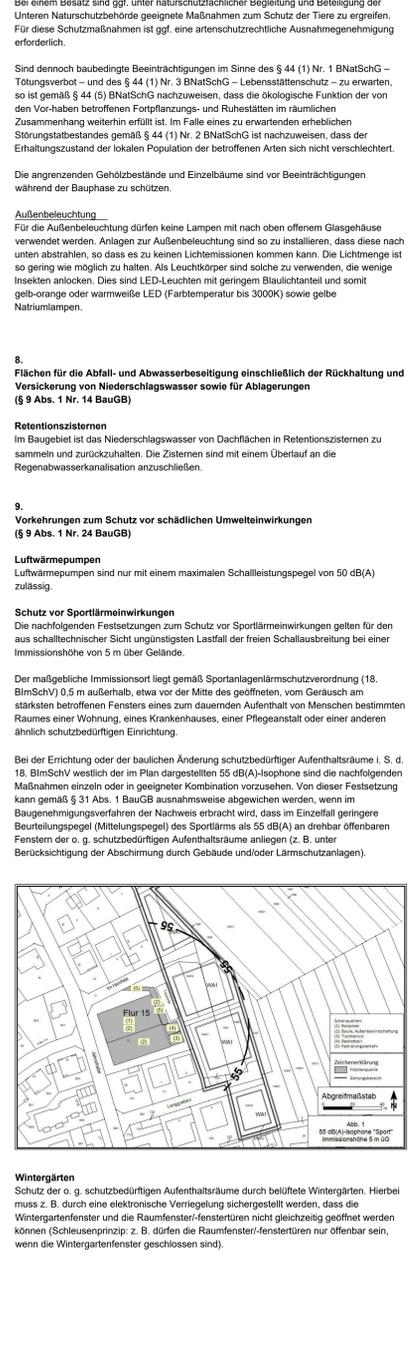
C Textliche Festsetzungen	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Als Ausnahme zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p>Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)</p> <p>Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.</p> <p>Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)</p> <p>(weiterhin v. a. ggf.) nicht auszuweisen.</p> <p>Traufhöhe</p> <p>Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:</p> <p>Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand</p> <p>Firsthöhe</p> <p>Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:</p> <p>Oberkante Dachhaut First</p>
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<p>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Bauweisen (§ 22 BauNVO)</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind offene Bauweisen definiert. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.</p> <p>Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenzen (blau)</p> <p>Entlang der Baugrenzen sind Bauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.</p>
4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	<p>4. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Innerhalb der Plangebiets sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.</p>
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	<p>5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)</p> <p>Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Vor den im B-Plan als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Oberirdische Stellplätze sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.</p> <p>Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)</p> <p>Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.</p>
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.</p>
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)	<p>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)</p> <p>Interne Grünordnungsmaßnahmen</p> <p>Bepflanzungen von Gartenflächen</p> <p>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.</p> <p>Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.</p> <p>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 Stü 16 - 18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen.</p> <p>Pflanzliste 1</p> <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia <p>2. Ordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cornus mas Malus sylvestris Pyrus communis Salix caprea Sobus aria <p>3. Ordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa arvensis Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa arvensis Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana <p>Dachbegrünung</p> <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.</p>

D Textliche Festsetzungen	
8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	<p>8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>Retentioniszisternen</p> <p>Im Baugebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentioniszisternen zu sammeln und zurückzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.</p>
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	<p>9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Schutz vor Sportärmeeinwirkungen</p> <p>Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Sportärmeeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände.</p> <p>Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung.</p> <p>Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume I, S. d. 18. BImSchV westlich der im Plan dargestellten 55 dB(A)-Isophone sind die nachfolgenden Maßnahmen einzeln oder in geeigneter Kombination vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel (Mittelungspegel) des Sportlärms als 55 dB(A) an dreifach offenen Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude und/oder Lärmschutzanlagen).</p>

G Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzonenverordnung (PlanZV)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG)	Gesetz vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037; zuletzt geändert durch Artikel 112 Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
Hessische Bauordnung (HBO)	vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
Hessische Gemeindeordnung (HGO)	in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HöNatG)	vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
Hessisches Wassergesetz (HWG)	in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)
Hessisches Waldgesetz (HwaldG)	vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126).
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)



E Hinweise und Empfehlungen	
10. Außenbeleuchtung	<p>10. Außenbeleuchtung</p> <p>Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtmissionen 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.</p>
11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	<p>11. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>Retentioniszisternen</p> <p>Im Baugebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentioniszisternen zu sammeln und zurückzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.</p>
12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	<p>12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Schutz vor Sportärmeeinwirkungen</p> <p>Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Sportärmeeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände.</p> <p>Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung.</p> <p>Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume I, S. d. 18. BImSchV westlich der im Plan dargestellten 55 dB(A)-Isophone sind die nachfolgenden Maßnahmen einzeln oder in geeigneter Kombination vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel (Mittelungspegel) des Sportlärms als 55 dB(A) an dreifach offenen Fenstern der o. g. schutzbedürftigen Aufenthaltsräume anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude und/oder Lärmschutzanlagen).</p>



GEMEINDE NIEDERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN 2/2020 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

LANGGRABEN-HAINFELD

RECHTSPLAN - ENTWURF

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 814/21	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
24.08.2022	UH/RA	UH/RA	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
27.03.2024	UH/RA	Einarbeitung Ergebnisse Schalltech. Untersuchung	
18.05.2024	UH/RA	Einarbeitung Abwägungsergebnisse	

PLANERGRUPPE ASL

HEIDENHEIMER 60439 FRANKFURT
KROCHTRASSE 32
TEL. 069 / 78 88 28 FAX 069 / 7 89 42
E-MAIL: info@asl-planergruppe.de