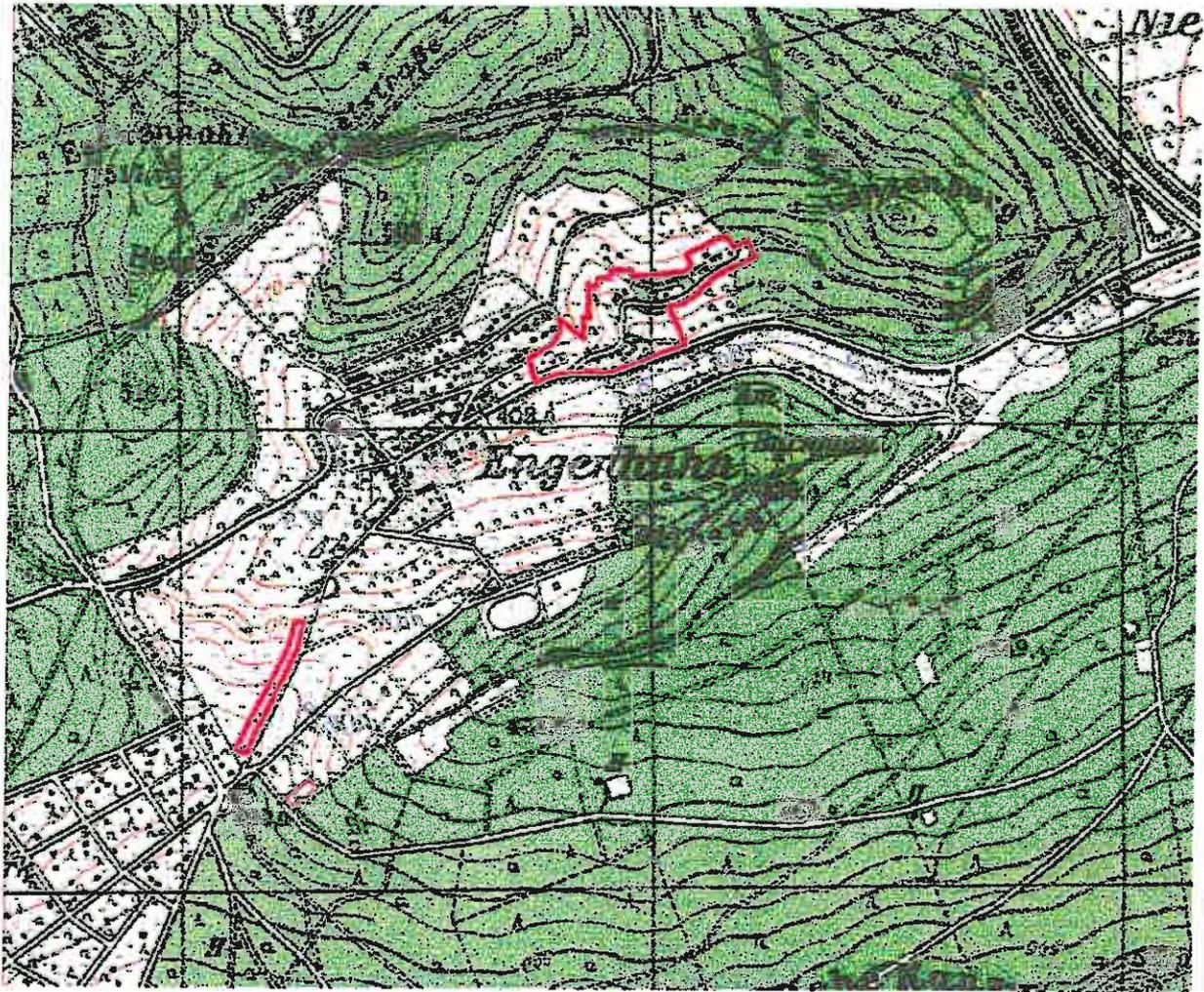


GEMEINDE
NIEDERNHAUSEN
ORTSTEIL
ENGENHAHN

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
"FORSTHAUSSTRASSE"**

III
Begründung
Stand: Februar 1997

Übersichtsplan - Geltungsbereich
Bebauungsplan und Ausgleichsflächen



Erstellung eines entsprechenden Wohnraums (Frei-
 zu mieten, 30 und weniger) nicht veränderten (Frei-
 zug nach § 9 (1) 25 BauGB)

Messung des Siedlungsgrades durch stadt-
 ergonomische Planung

nur Ergänzung

Düngestreife nahe an der Erschließungsstraße legen
 Baulinie begrenzen und dadurch weitestgehende
 Erhaltung der Gehölzbestände, Pflanzung als
 private Grün im Sinne von § 9 (1) 25 b BauGB

Planung von hochdichten Laubbäumen an
 der Gartenstraße

Als Ergänzung des Friedhofes an Friedhof (Standort 2)
 (formale) Auffüllung in wasserüberhöhter Form,
 Überwindung mit hochdichten Laubbäumen

nur Ergänzung

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
 und zur Erreichung von Höher mit der Land-
 schaft § 9 (1) 20 BauGB
- dichte Abgrenzung zur Straße L 3273 mit
 standortgerechten Sträuchern und niedrigen
 Baumgruppen
- Anbindung des verbleibenden Grünraums in der ge-
 samten Länge
- Erhaltung des städtischen Hochdichtungscharakters
 aus der Düngebildung in die Friedhofe-
 landschaft, dabei Erhaltung der Freizeite-
 senkibilität, der Rhythmi-
 - Erhalt des Gullyüberbaus

Als Ergänzung des Friedhofes (Standort 1)
 Auffüllung in wasserüberhöhter Form, Überwindung
 mit hochdichten Laubbäumen

Friedhofserweiterung
 Ergänzung der Hochdichtung

Durchführung des Friedhofes mit stand-
 ortgerechten Laubbäumen

**lockere Ergänzung des
 Gehölzstandes an der
 Talstraße**
 Öffentliche Grünfläche
 (Zweckbestimmung Friedhof)
 § 9 (1) 15 i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB

Bogenspiegel
TORSTHAUSSTRASSE
NIEDERHAUSEN - OT ENGENHARN
ZIELKONZEPT UND MASSNAHMENPLAN
 Landschaftsplanung in der verbleibenden Baulandfläche
 Teil
 Maßstab
 Bearbeitungsdatum
 1 : 1.000
 AUG. 1994
 Garten- und Landschaftsarchitekt **ERHARD WILHELM**

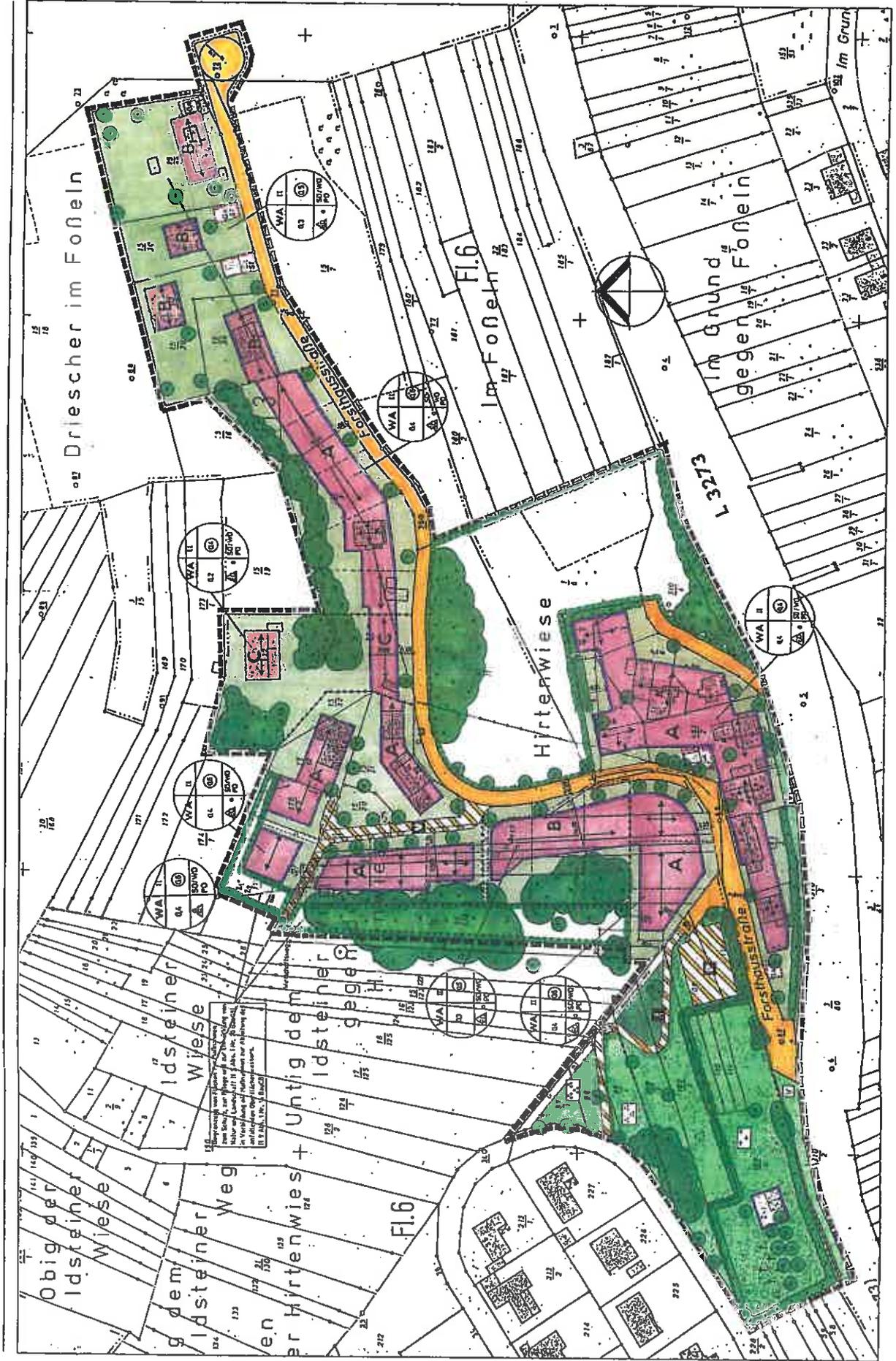
Teil A

michael fröhlich
 dipl.-Ing. . architekt . stadplaner

63205 WESBAUEN-NORDSTADT
 TURMSTRASSE 18a
 TELEFON (06122) 8860 + 8665
 TELEFAX (06122) 2319

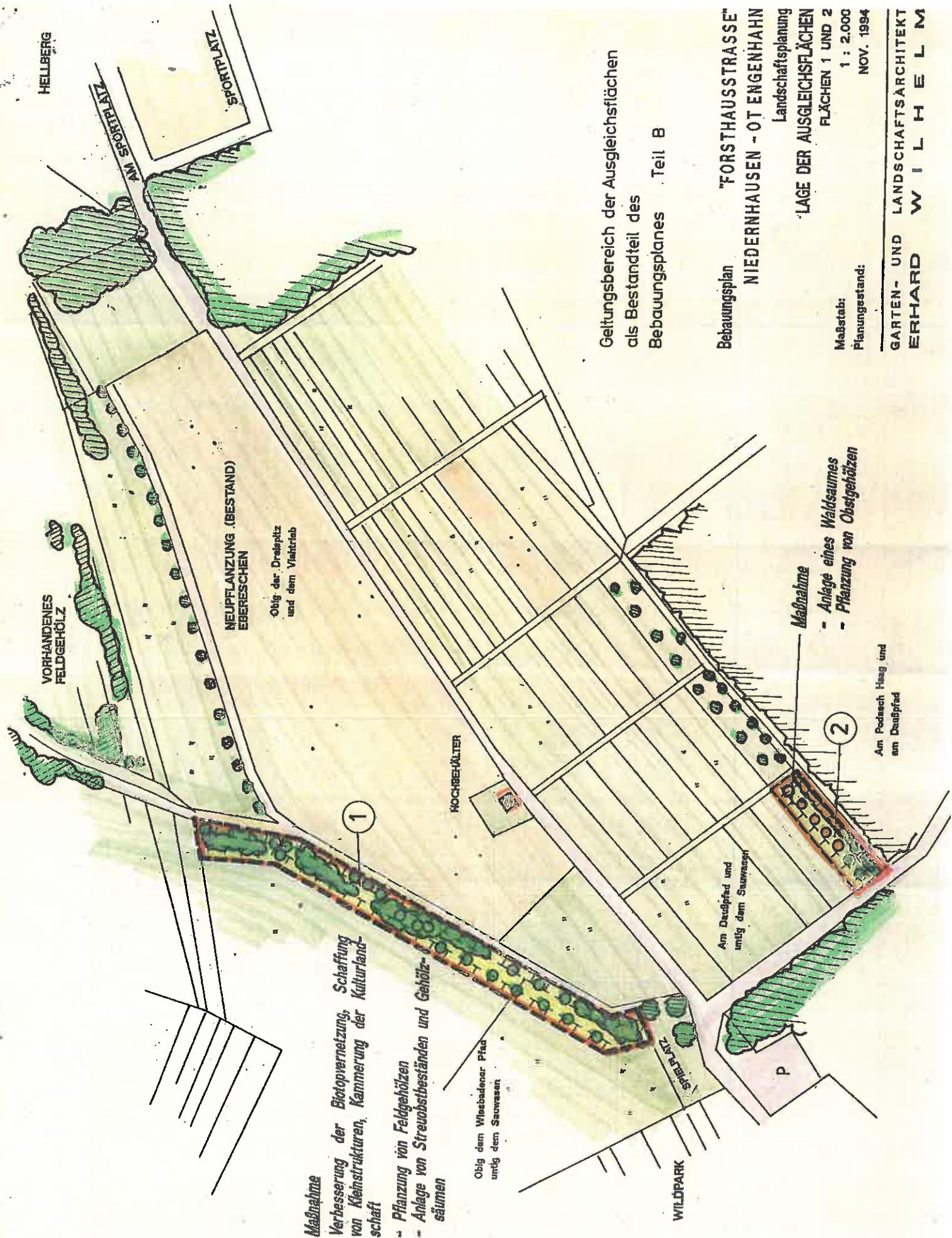


BEBAUUNGSPLAN "FORSTHAUSSTRASSE"



ohne Maßstab

michael fröhlich
 GbA-Ing.-architekt · Stadtplaner
 Turmstr. 18a · 06122/8880
 68205 Weibaden-Hindenberg



Maßnahme
 Verbesserung der Biotopvernetzung, Schaffung von Kleinstrukturen, Kammerung der Kulturlandschaft
 - Pflanzung von Feldgehölzen
 - Anlage von Streuobstbeständen und Gehölzsäumen

Obig dem Wiesbadener Pfad
 unrig dem Saureasen

Am Dautspfed und
 unrig dem Saureasen

Am Podasch Heng und
 am Dautspfed

Maßnahme
 - Anlage eines Waldsaumes
 - Pflanzung von Obstgehölzen

Geltungsbereich der Ausgleichsflächen
 als Bestandteil des
 Bebauungsplanes Teil B

Behauungsplan
 "FORSTHAUSSTRASSE"
 NIEDERHAUSEN - OT ENGENHAHN
 Landschaftsplanung
 "LAGE DER AUSGLEICHSFÄCHEN
 FLÄCHEN 1 UND 2
 1 : 2.000
 Planungsstand: NOV. 1994

GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT
 ERHARD W I L H E L M

**III.
Begründung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	1
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
4. Lage und Größe des Plangebietes	4
4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches Skizze Geltungsbereich	4
5. Bestandsaufnahme und Analyse	6
5.1. Gebietstypisierung	6
5.2. Bebauung	6
5.3. Erschließung	6
5.4. Landschaft	7
6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Bebauung und Nutzung	10
6.3. Ver- und Entsorgung	11
6.4. Landschaft	13

7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
7.1.	Erschließung	14
7.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung	14
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.3.	Anzahl der Wohnungen	15
7.2.4.	Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	15
7.2.5.	Zahl der Vollgeschosse/Höhenlage der baulichen Anlagen	15
7.2.6.	Garagen und Stellplätze	16
7.3.	Ver- und Entsorgung	16
7.4.	Gestaltungsfestsetzungen	16
8.	Teil: Landschaftsplanung als integraler Bestandteil des Bebauungsplanes	1 - 29

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat für den Bereich "Forsthausstraße" im Ortsbereich Engenhahn die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Es handelt sich um ein ca. 4.1 ha großes Gebiet, angrenzend an die bestehende Ortslage und Bebauung im nordöstlichen Bereich von Engenhahn.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet soll erhalten bleiben und harmonisch entsprechend den Ausnutzungsmöglichkeiten und dem vorhandenen Gebietstypus erweitert werden.

Aufgrund der baurechtlich ungesicherten Situation und um einen baulichen Wildwuchs zu vermeiden, war die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig geworden.

Das Baugebiet ist über die L 3273 an Niedernhausen angebunden und damit an die BAB-Anschlußstelle sowie die S-Bahn-Linie Niedernhausen-Frankfurt. Es kann somit von einer günstigen Lage und guten Anbindungsmöglichkeiten an den regionalen und überregionalen Bereich ausgegangen werden.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, Seite 3486) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992, Seite 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.96 (GVBl. I, S. 456) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Absatz 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 - 706) geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, Seite 775) in den Bebauungsplan eingebracht.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz i. d. F. vom 16.04.96 (GVBl. I, S. 145 und BNatSchG in der Fassung v. 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange werden gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.96 (GVBl. I, S. 110) i. V. m. dem Erlaß des HMI und des HMLULF vom 07.09.1983) berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan ist die örtliche Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen vom 20.10.1978 in der Fassung vom 19.01.1991 berücksichtigt worden.

Planzeichen VO 1990 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

3. Übergeordnete Planungsbelange

Im rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen aus dem Jahr 1986 ist das Plangebiet als Siedlungszuwachsfläche ausgewiesen, ebenso im vorliegenden Entwurf für die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes vom Mai 1993, welcher zwischenzeitlich beschlossen und im Staatsanzeiger Nr. 26 vom 26.06.1995 veröffentlicht wurde.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahr 1981 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Im in Aufstellung befindlichen, vorbereitenden Landschaftsplan wird die Fläche entsprechend den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes und des FNP als Siedlungsfläche bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zur Ortsgemarkung Niedernhausen-Engenhahn und ist größtenteils von vorhandener Bebauung im Westen sowie Waldflächen im Norden umgeben.

Südlich schließt es an die L 3273 an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,10 ha.

Die angrenzende und bestehende Bebauung besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Friedhof im südwestlichen Bereich.

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

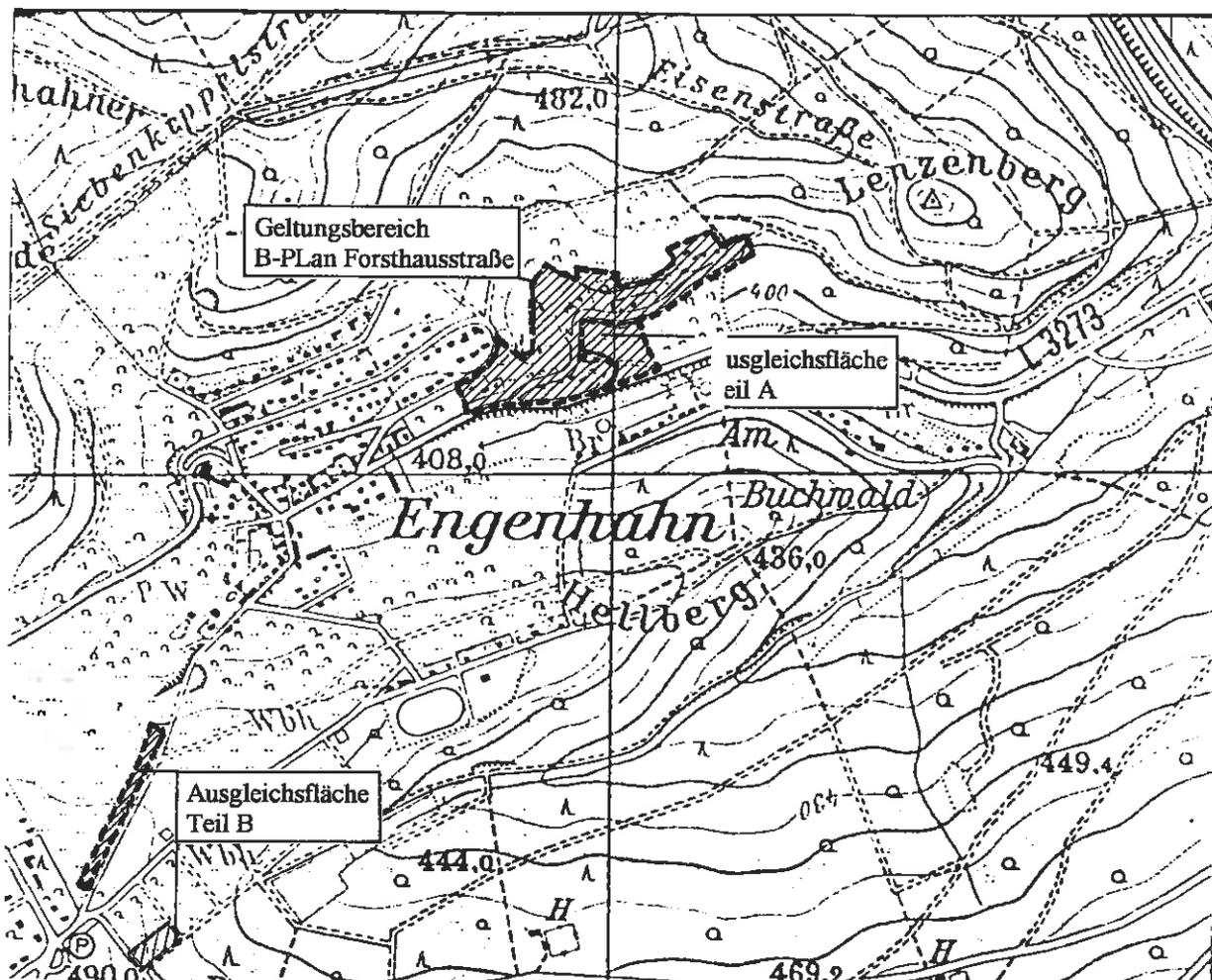
Die Abgrenzung erfolgt:

- im Norden durch die Parzellen 15/18, 15/16, 15/19, 173/1, 172, 174/1
- im Westen durch die Parzellen 120, 121, 122, 15/123, 16/123, 124, 18/125, 17/125, 126/1
die Gartenfeldstraße Parz. 228/2, 202/67, 64, 60, 59, 58, 57/1
- im Süden durch die Talstraße (L 3273) Parz. 3/80
- im Osten durch die Parzellen 187/1, 185/1, 184, 32/183, 183/1, 181, 180/2, 15/7

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche 1 wird durch das Flurstück 19/46, Flur 3 gebildet und liegt im Bereich "Obig dem Wiesbadener Pfad untig dem Sauwasen" an der Wegeparzelle 30/2.

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche 2 wird durch die Flurstücke 158/6 und 159/6, Flur 3 gebildet und liegt im Bereich "Am Daußpfad und untig dem Sauwasen" an der Wegeparzelle 4/4.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe auch beiliegende Skizze des Geltungsbereiches "Bebauungsplan" sowie des Geltungsbereiches "Ausgleichsflächen" (ohne Maßstab).



Übersichtsplan

5. Bestandsaufnahme und Analyse

5.1 Gebietstypisierung

Das Plangebiet liegt in einer Südhanglage oberhalb des Zuflußgewässers zum Daisbachtal. Das ist momentan ca. zu 50 % baulich genutzt. Im Südwesten liegt der Friedhof innerhalb des Plangebietes.

Die Umgebung ist nur im westlichen Bereich baulich genutzt. Im nördlichen Anschluß befinden sich Waldflächen. Im südlichen Bereich befinden sich Grünflächen sowie die L 3273.

5.2 Bebauung

Das Gebiet wird momentan durch ein 1-2geschossige Bebauung geprägt mit ausschließlich wohnlicher Nutzung.

Insbesondere das nördliche und östliche Teilgebiet trägt Züge einer Waldrandsiedlung.

Die zur Zeit bestehenden Baulücken bzw. Reserveflächen werden als Grünfläche bzw. Gartenland genutzt.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Inneren durch die Forsthausstraße erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Talstraße (L 3273).

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft zum Teil die Gartenfeldstraße.

5.4 Landschaft

Das Baugebiet ist eine Südhanglage mit bestehender baulicher Nutzung sowie bestehenden Grünflächen am östlichen Ortsrand von Engenhahn.

Begründung

Der OT Engenhahn liegt in der Naturräumlichen Einheit "Östlicher Aartaunus" einer wellig verriegelten Hochfläche des westlichen Hintertaunus, die nach Osten hin in die Idsteiner Senke und nach Süden an den Wiesbadener Hochtaunus anschließt.

Das nach Süd-Südosten ausgerichtete Plangebiet ist mäßig schwach bis mittel geneigt. Die ausgeprägte Talmulde mündet südlich in das Daisbachtal.

Entsprechend der Vegetation und der vorherrschenden Nutzung lassen sich Lebensräume mit unterschiedlicher Ausprägung und Funktion abgrenzen.

Der Biotopkomplex der Gebüsch-, Feldgehölze und Hecken ist im Plangebiet in Form von heckenförmig verbuschten Hängen mit Obstbaumresten, Hainbuchen, Hasel, Schlehe, Traubeneiche, Espe, Hundsrose, Vogelkirsche und Holunder relativ stark verbreitet.

Ein Gehölzkomplex mit abgestuftem Gehölzrand und Stieleiche von hohem Baumalter steht unmittelbar an der Böschung Forsthausstraße.

Größere zusammenhängende Waldgebiete und verbuschte Streuobstbestände schließen im Westen und Norden an das Plangebiet an.

Weitere und vertiefende Ausführungen zu diesem Themenbereich sind dem Sonderteil "Landschaftsplanung" zu entnehmen.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

6.1 Erschließung

Ziel der Planung ist, eine der Geländestruktur und der bestehenden Bebauung angepaßte, möglichst sparsame Erschließung mit einer geringen Versiegelung zu schaffen.

Als Anbindungspunkt für die innere Erschließung kommt nur der bestehende Anschlußpunkt der Forsthausstraße an die L 3273 in Betracht. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wiesbaden soll ein sicherer Ausbau des Einmündungsbereiches erfolgen.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Forsthausstraße, welche aber im Bebauungsplan lagemäßig genau fixiert wird.

Die Gestaltung soll als verkehrsberuhigter Ausbau erfolgen und nach Möglichkeit an den bestehenden Eigentumsverhältnissen orientiert werden.

Die Ausbaubreite bzw. der Querschnitt der Straße bewegt sich somit zwischen 5.00 und 5.50 was als durchaus ausreichend angesehen werden kann.

Im Osten endet die Forsthausstraße in einem Waldwendehammer welcher mit einem Radius von 8,00 m den EAE-Richtlinien entspricht und auch für Müllfahrzeuge geeignet ist.

Im Nordosten des Plangebietes wird der bestehende Wald/Feldweg als Erschließungsweg für die rückliegenden Grundstücke genutzt und entsprechend ausgebaut.

Eine zusätzliche Anbindung an die angrenzenden Parzellen außerhalb des Plangebietes wird gewährleistet.

Begründung

Bedingt durch die geringe Frequentierung der Forsthausstraße und einer Belastung ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehr der Anlieger kann wie bereits erwähnt, eine verkehrsberuhigte Gestaltung problemlos realisiert werden.

Die erforderliche Ausführung soll durch eine notwendige Fachplanung gestalterisch ausgearbeitet werden.

Um auch dem fußläufigen Verkehr ausreichend Rechnung zu tragen und das Plangebiet sowie den Friedhof sicher anzuschließen, wurde eine Fußwegverbindung von der Gartenfeldstraße zur Forsthausstraße vorgesehen.

Somit ist eine fußläufige Querverbindung und ein Anschluß an die bestehende Ortsrandbebauung gewährleistet.

6.2 Bebauung und Nutzung

Ziel der Bebauung ist es, eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Baulücken und der ungenutzten Flächen entlang der Forsthausstraße zu erreichen.

Dies geschieht unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange wie z. B.

- * der vorhandene Friedhof
- * die bestehende Bebauung
- * Ausbau der Forsthausstraße
- * Waldrandsituation
- * landespflegerische Gesichtspunkte

In Anbetracht der bestehenden Baustruktur im Gebiet sowie im Bereich der Gartenfeldstraße wird von einer max. 2-geschossigen Bebauung ausgegangen.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser genutzt werden.

Westlich der Forsthausstraße werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen um ggf. eine bessere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten und ein Wohnen auch mit einem geringeren finanziellen Investitionsvolumen zu ermöglichen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll auf den privaten Flächen nachgewiesen werden.

Östlich des Friedhofes wurde speziell für Friedhofsbesucher ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Im öffentlichen Verkehrsraum können im Rahmen der Gestaltungsplanung und zur Verkehrsberuhigung weitere alternierende Parkflächen im Seitenbereich der Forsthausstraße ausgewiesen werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das allgemeine Leitbild für die Ver- und Entsorgung ist ein schonender und sparsamer Umgang mit den vorhandenen natürlichen Ressourcen und möglichst geringe Folgebelastungen für die Umwelt.

- Wasserversorgung -

Die Wasserversorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet kann als gesichert angesehen werden.

Eine entsprechende Wasserleitung bzw. -versorgung (Gartenfeld/Forsthausstraße) ist bereits vorhanden und müßte um die notwendigen Grundstücksanschlüsse ergänzt werden.

Die Speisung erfolgt über den Einzonenwasserbehälter Engenhahn.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet kann durch die vorhandenen Endhydranten mit einer Wasserleistung zwischen 300 und 620 l/min. als ausreichend betrachtet werden.

Das Plangebiet "Forsthausstraße" liegt außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete. Im Planungsbereich liegt kein Heilquellenschutzgebiet.

- Überschwemmungsgebiet -

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 70 HWG, noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird.

Begründung

- Abwasser -

Die Abwasserentsorgung soll allgemein an einer größtmöglichen Reduktion des dem allgemeinen Kanalsystem zuzuführenden Abwassers orientiert sein.

Zu diesem Zweck soll das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Es kann z. B. für die Gartenbewässerung bzw. Grünanlagen und Baumbewässerung genutzt werden. Aufgrund dieser Maßnahme wird die Kläranlage weniger belastet.

Die Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers in den Randbereichen erfolgt über Gräben und Mulden.

Das Baugebiet ist kanalmäßig momentan noch nicht angeschlossen und wird über hauseigene Klärgruben entsorgt.

Die Abwasserentsorgung wurde im Kanalentwurf 84/85 komplett berücksichtigt und ist auf dieser Grundlage und einem Anschluß an den Sammler Schwarzbachverband und die Kläranlage Niedernhausen zu realisieren und kann somit als gesichert angesehen werden.

- Abfallentsorgung -

Die Abfallentsorgung von Engenhahn ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Rheingau-Taunus-Kreis geregelt und wird von diesem durchgeführt. Die Entsorgung kann damit als gesichert angesehen werden.

- Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten -

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

- Außengebietsentwässerung -

Z₂ - Flächen

Begründung

- Energieversorgung -

Die Stromversorgung in Niedernhausen-Engenhahn wird von der Mainkraftwerke AG durchgeführt und ist im Plangebiet problemlos durch den Anschluß an die im angrenzenden und in bestehenden Bereichen existierenden Stromleitungen möglich. Die derzeit vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend.

Die konkrete Auslegung der Stromversorgung und der dafür evt. noch notwendigen Anlagen muß unter Berücksichtigung des weiteren Planungsverlaufs erfolgen.

6.4 Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Forsthausstraße ist nach Lage, Topographie sowie der bestehenden Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich und seiner Umgebung für eine ergänzende Bau- maßnahme geeignet.

Wichtig erscheint hier, eine an die Lage und den Bestand ange- paßte Neubebauung zu realisieren, welche unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses sich organisch in die Landschaft integriert.

Zusätzlich sollen ergänzende und raumbildende Bepflanzungen durchgeführt werden.

Auf die für die Grünbereiche vorgesehene Pflanz- und Pflege- maßnahmen wird im Fachbeitrag Landschaftsplanung näher eingegangen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße Forsthausstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Das Straßenbild soll durch Baumpflanzungen gegliedert werden, die konkreten Baumstandorte können allerdings erst im Rahmen der tiefbautechnischen Fachplanungen fixiert werden.

Entlang der Forsthausstraße sollen mehrere öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr ausgewiesen werden.

Die Fußwegverbindung zwischen Forsthausstraße und Gartenfeldstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) ausgewiesen und gesichert.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes. Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden als unzulässig festgesetzt, da sie in dieser exponierten Ortsrandlage das bauliche Gefüge des Wohnens stören würden.

Einrichtungen dieser Art

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

entsprechen nicht der Struktur dieses Gebietes und es wären empfindliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung zu befürchten.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Festsetzungen ist es, eine allzu dichte Bebauung am Ortsrand zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 BauNVO bereichsweise und grundstücksorientiert differenziert.

7.2.3 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

Dies bedeutet, daß max. 2 Wohneinheiten pro Haus bei einer Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig sind.

Diese Nutzungseinschränkung ist notwendig, um die vorhandene Baustruktur zu sichern und mögliche zukünftige Konflikte zu vermeiden.

7.2.4 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Bedingt durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen bestehender Bebauung und geplanter Bebauung werden die GRZ/GFZ Festsetzungen differenziert behandelt und grundstücksorientiert ausgewiesen.

Dies geschieht um neben einer zu großen Baudichte auch eine Unmaßstäblichkeit der Gebäude zu verhindern.

7.2.5 Zahl der Vollgeschosse/Höhenlage der baulichen Anlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet sowohl um eine Hanglage als auch um eine Mulde, also topographisch bewegtes Gelände.

Dies kann dazu führen, daß bei Einhaltung der textlichen Festsetzungen zum einen ein zusätzliches Vollgeschoß im Keller entstehen kann, zum anderen sich der Erdgeschoßfußboden unter der natürlichen Geländeoberfläche befindet.

Begründung

Um größere Anschüttungen zur Verhinderung der Entstehung eines Vollgeschosses im Kellergeschoß zu vermeiden, bezieht sich die Zahl der Vollgeschosse auf den Erdgeschoßfußboden (OKFF).

Zur einheitlichen Baugestaltung werden verschiedene Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen getroffen. In dem hängigen Gelände sind solche Festsetzungen von hoher gestalterischer Bedeutung.

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFF) im Verhältnis zum natürlichen Gelände festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhen werden ebenfalls auf die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes bezogen.

Darüber hinaus werden im bauordnungsrechtlichen Teil die maximalen Höhen der Gebäudesockel über fertigem Gelände und den Verkehrsflächen festgesetzt.

7.2.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und der zusammenhängenden Grünbereiche außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die für Ver- und Entsorgungsanlagen notwendigen Nebenanlagen sind zulässig, auch wenn noch keine Flächen für solche Anlagen vorgesehen sind.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Der bauordnungsrechtliche Teil beinhaltet verschiedene Gestaltungsfestsetzungen als örtliche Bausatzung gem. § 87 HBO.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich zum einen an der Ortscharakteristik, zum anderen am vorhandenen Neubaugebiet.