

Satzung

der Gemeinde Niedernhausen zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg“ - 1. Änderung „Autal“ im Ortsteil Königshofen

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I, Seite 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I, Seite 618) in Verbindung mit § 81 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, Seite 46 ber. Seite 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2015 (GVBl. Seite 457), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen - Rheingau-Taunus-Kreis - in ihrer Sitzung am 02.11.2016 folgende Satzung beschlossen:

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg“ - 1. Änderung „Autal“ im Ortsteil Königshofen als Satzung beschlossen am 23.10.1996, öffentlich bekannt gemacht am 27.02.1997, in Kraft getreten am 28.02.1997 wird wie folgt geändert:

Ziffer 3.1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Abs. 1, Satz 1 nach den Worten „Zulässig sind“ wird das Wort „Flachdächer,“ und ein Komma eingefügt.

Abs. 2, Satz 2 wird wie folgt geändert:

„Die Traufhöhe, definiert als Schnittkante aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut, darf talseitig 9,30 m über A und straßenseitig 6,30 m über A nicht überschreiten.“

Abs. 2 nach Satz 2 neu wird folgender Satz 3 angefügt:

„Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses mit Flachdach, anstatt eines Satteldaches, erhöht sich die Traufhöhe talseitig auf 12,50 Meter und bergseitig auf 9,50 Meter.“

Ziffer 3.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Nach den Worten „Als Dacheindeckung“ werden die Worte „für Satteldächer“ eingefügt.

Der Text Ziffer 3.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entfällt ersatzlos und wird durch folgenden Text ersetzt:

„Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge ab 25 m und mehr ist eine deutliche optische Gliederung durch Vor- und Rücksprünge und/oder Höhenversprünge vorzunehmen. Ergänzend kann die Gliederung durch unterschiedliche Farben hervorgehoben werden.“

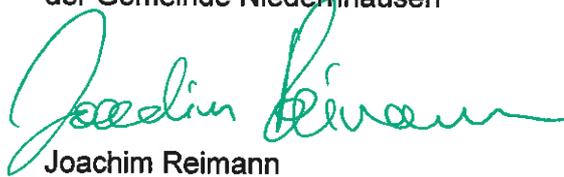
Artikel 2

Die Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

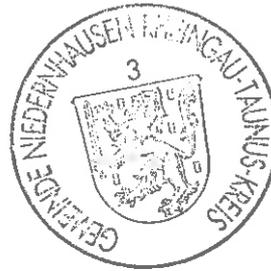
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Niedernhausen, den 14.11.2016

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen



Joachim Reimann
Bürgermeister



Siegel

Der Satzungsbeschluss wurde am 30. Nov. 2016 ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht. Damit ist die Satzung in Kraft getreten.

Niedernhausen, den 30. Nov. 2016

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen



Joachim Reimann
Bürgermeister



Siegel

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Niedernhausen zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal“ im Ortsteil Königshofen

Ziffer 3.1.1

Gemäß den bestehenden Festsetzungen sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer zulässig. Dies berücksichtigt nicht die Errichtung von Staffelgeschossen, bei denen in der Regel ein Flachdach zur Ausführung kommt. Im Plangebiet sind bereits Flachdächer nicht nur bei Gewerbebauten sondern auch bei Wohngebäuden vorhanden.

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern bei Wohngebäuden wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die bisherige Festsetzung der Traufhöhe, lässt die Errichtung eines Wohngebäudes mit Kellergeschoss und 2 Vollgeschossen aufgrund der Hanglage nicht zu. Die Traufhöhe wird daher entsprechend erhöht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg“ (Lebensmittelsupermarkt) wurde die Festsetzung einer Traufhöhe aufgegeben und dafür eine max. Firsthöhe von 12 m von Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt.

Bei Errichtung eines Staffelgeschosses mit Flachdach, anstatt eines Satteldaches, wird die Traufhöhe talseitig auf 12,50 Meter und bergseitig auf 9,50 Meter erhöht, da die Traufhöhe der Firsthöhe bzw. Oberkante Attika entspricht.

Ziffer 3.1.2

Die Verwendung von roten Tonziegeln oder roten Dachsteinen bezieht sich folgerichtig nur auf Satteldächer.

Ziffer 3.1.3

Die ursprüngliche Intension des Bebauungsplanes eine homogenes Erscheinungsbild kleinteiliger Wohnbebauung zu erreichen ist durch die Errichtung des nahegelegenen Supermarktes nicht mehr ablesbar. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudebreite von 14,0 m und Giebelbreite von 11,50 m ist daher aufzugeben. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Zur Auflockerung des Erscheinungsbildes ist eine Gliederung der Baukörper ab 25 m Fassadenlänge vorgesehen.

Niedernhausen, den 14.11.2016

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen


Joachim Reimann
Bürgermeister