

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen

Begründung zum Bebauungsplan

"Im alten Rod"

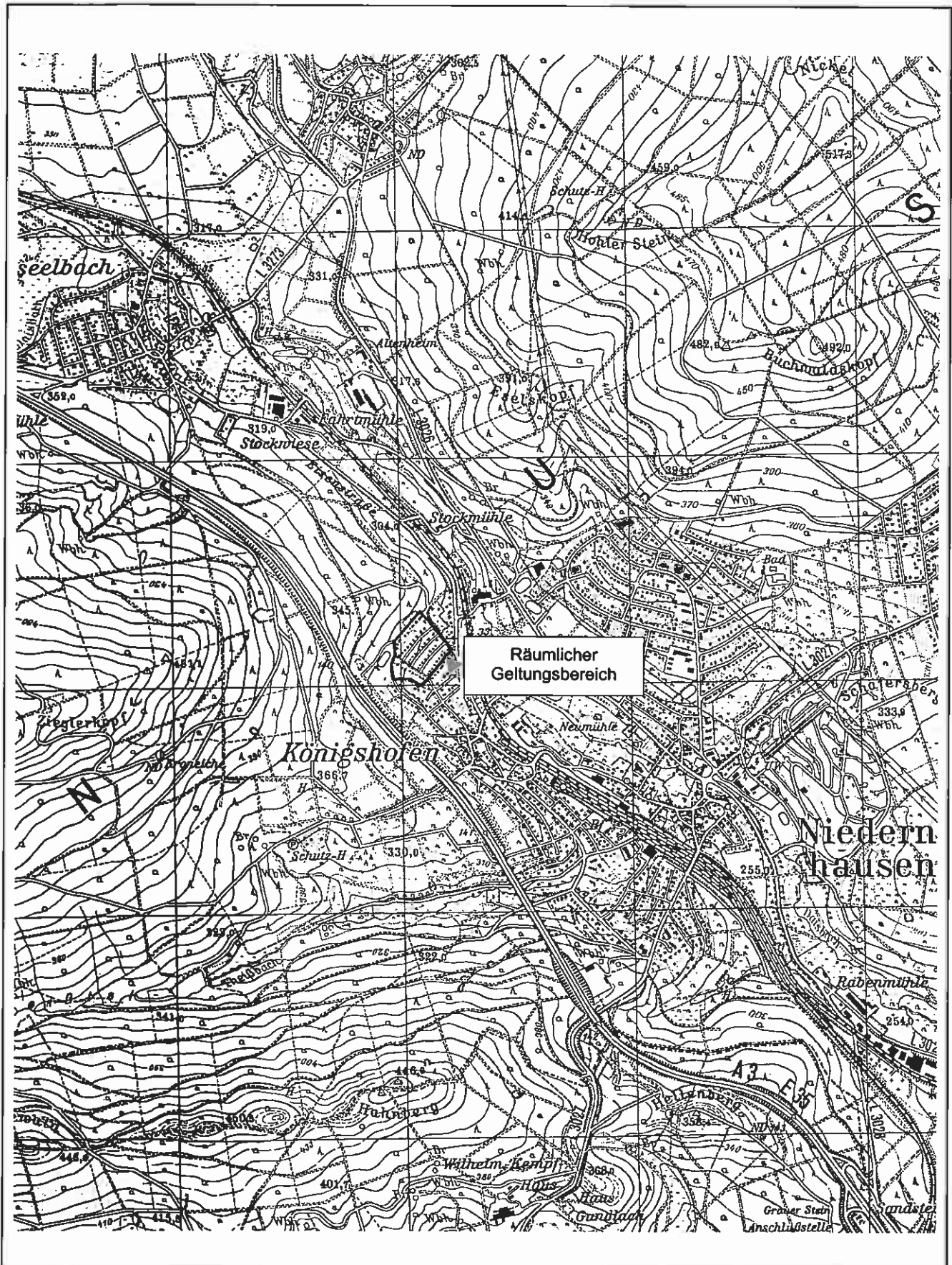
Planstand 23.11.2001

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Übersichtskarte:



M 1: 25 000

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Festsetzungen
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4. Mindestgröße für Baugrundstücke
 - 3.5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 3.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen
4. Verkehrsflächen
5. Altablagerungen/Altlasten
6. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Veranlassung und Planziel

Die damalige Gemeinde Königshofen stellte Mitte der 60er Jahre einen Bebauungsplan für das Gebiet „Westlich der Niederseelbacher Straße“ auf. Dieser Bebauungsplan bildete die Grundlage für eine großräumige Siedlungserweiterung. Diese Siedlungserweiterung markiert den nordwestlichen Ortsrand des heutigen Ortsteiles Königshofen. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12.03.1965 als Satzung beschlossen und durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 18. Mai 1965 mit Auflagen genehmigt.

Der Vollzug des Bebauungsplanes ist augenscheinlich, die ausgewiesenen Gebiete („Allgemeines Wohngebiet“ bzw. in einem untergeordneten Teilbereich im Osten „Reines Wohngebiet“) sind vollständig bebaut. Die Siedlungserweiterung stellt sich als ein Quartier mit hoher Wohnqualität und großzügig geschnittenen Grundstücken dar. Der Kernbereich der Siedlungserweiterung zwischen der Waldstraße im Norden und der Heinrich-Heine-Straße im Süden, ist konsequent in Richtung Nordwesten orientiert. Die Grundstücke werden jeweils von Südosten aus erschlossen, die Garten- und Freiflächen orientieren sich in Richtung Nordwesten und grenzen direkt an die nachfolgende Straße an.

Die Bebauung erfolgte entsprechend der städtebaulichen Intention im gesamten Geltungsbereich im wesentlichen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde i.d.R. nicht ausgeschöpft. Es ist nur noch eine Baulücke vorhanden. Durch die in einzelnen Teilbereichen großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundflächen besteht die Möglichkeit, die Bebauung in einer dem Gesamtcharakter nicht zuträglichen Weise zu verdichten. Die Möglichkeit dieser städtebaulichen Fehlentwicklungen soll insbesondere vor dem Hintergrund der in den vergangenen 25 bis 30 Jahren deutlich veränderten Situation am Bodenmarkt betrachtet werden.

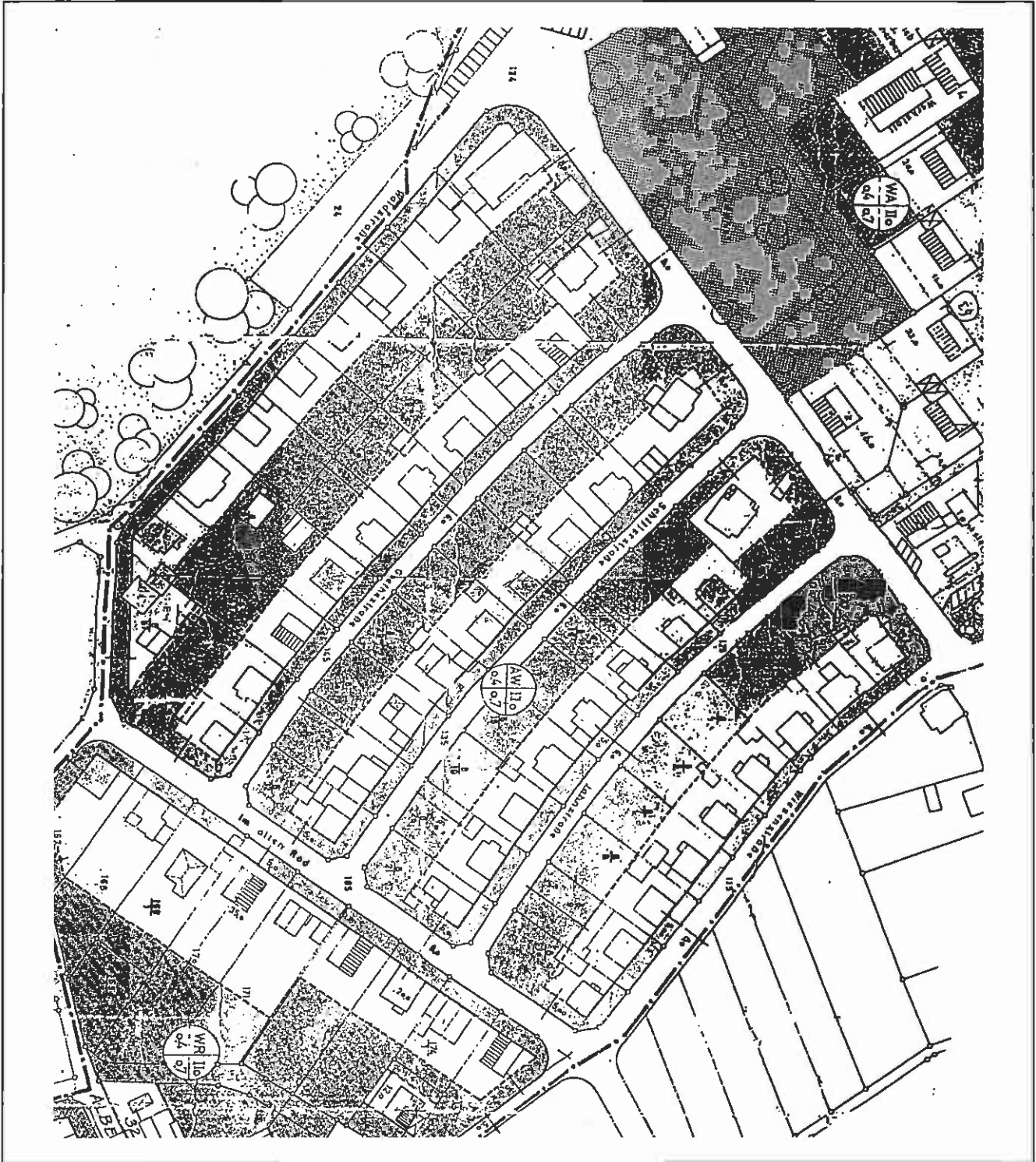
Damit diese städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im alten Rod“ beschlossen. Der Bebauungsplan ersetzt nach seinem Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Niederseelbacher Straße“.

Planziel des Bebauungsplanes „Im alten Rod“ ist die Modifizierung der geltenden Festsetzungen dergestalt, dass der Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur gesichert wird und damit einhergehend, städtebauliche Fehlentwicklungen, wie z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe oder das Ausfüllen durch Abbruch entstandener Baulücken mit Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden sowie das nachträgliche Einrichten von Stellplätzen im Bereich der Vorgärten durch den zunehmenden Parkdruck gesteuert wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den unter Ziffer 1 bereits beschriebenen zentralen und aufgrund seiner einprägsamen großzügigen Struktur besonders sensiblen Teilbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Niederseelbacher Straße“ im Bereich der Waldstraße, Herderstraße, Schillerstraße, Uhlandstraße, Heinrich-Heine-Straße sowie der namensgebenden Straße Im alten Rod.

Ausschnitt aus der Plankarte des Bebauungsplanes „Westlich der Niederseelbacher Straße“ von 1965



genordet, ohne Maßstab

Bildteil



Ansicht Schillerstraße - 1



Ansicht Schillerstraße - 2

Bildteil



Ansicht Grasweg – rückwärtig der Straße Im alten Rod

3. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Reines Wohngebiet

Im Teilbereich westlich der Straße „Im alten Rod“ gelangt unter Bezugnahme auf den Bebauungsplan von 1965 ein Reines Wohngebiet zur Ausweisung. Reine Wohngebiete i.S. § 3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO₁₉₉₀) dienen dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Überwiegend gelangt jedoch bestandsorientiert ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) zur Ausweisung. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Festsetzungen zu der Höhe von baulichen Anlagen bestimmt.

Der Bebauungsplan „Westlich der Niederseelbacher Straße“ von 1965 orientiert sich in den Teilbereichen der lfd. Nr. 1 und 2 an der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO₁₉₉₂ für Reine Wohngebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete und setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest:

Für die Teilbereiche der lfd. Nr. 1 und 2:

- Grundflächenzahl¹ GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl² GFZ = 0,7
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II als Höchstgrenze.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten:

Für die Teilbereiche der lfd. Nr. 1 und 2:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II als Höchstgrenze

¹ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

² Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

Da mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes die BauNVO₁₉₉₀ Anwendung findet, der gemäß die Geschossflächen nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln sind, während die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände regelmäßig unberücksichtigt bleiben, wird in Fortführung der bisher geltenden Rahmenbedingungen bestimmt, dass die genannten Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind. Hierbei wird Bezug genommen auf § 20 Abs. 2 BauNVO₁₉₉₂ für den Bebauungsplan von 1965, nach dem die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände grundsätzlich mitzurechnen sind.

Die Reduzierung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist durch die, auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke realisierten Bebauung und der damit zusammenhängenden städtebaulichen Zielvorstellung legitimiert und begründet.

Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Zahl der Vollgeschosse wird vorwiegend bestandsorientiert festgesetzt, wobei in diesem Zusammenhang die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unverändert aus dem Bebauungsplan von 1965 übernommen wird.

Ergänzt wird eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,5 m gemessen über OK Erdgeschoss-Rohboden. Die Höhenfestsetzungen sollen sicherstellen, dass die weitgehend einheitliche Firstlinie nicht nach oben hin durchbrochen wird, um auch weiterhin die bestehende Homogenität in der Abwicklung des Straßenbildes zu gewährleisten.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Aufgrund der aus dem realisierten Bestand abgeleiteten Längenbegrenzung auf 25 m je Gebäude muss allerdings auf § 22 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen und eine sog. abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Zudem wird in Fortführung der bisherigen Festsetzungen bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen, sprich: Reihenhäuser, die geeignet wären, den Gebietscharakter zu verändern, bleiben ausgeschlossen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich aus dem Bebauungsplan „Westlich der Niederseelbacher Straße“ von 1965 übernommen.

Ausnahmen:

- Im rückwärtigen Bereich der Straße „Im alten Rod“ wird die ausgewiesene Baugrenze, in Anpassung an die überbaubaren Flächen entlang der übrigen Straßenzüge, auf einheitlich 22,00 m zurückgenommen.
- Die rückwärtigen Baugrenzen im Bereich der Herderstraße, Schillerstraße, Uhlandstraße werden unter Berücksichtigung des realisierten Bestandes geringfügig erweitert, so dass die überbaubaren Grundflächen einheitlich eine Tiefe von 18,00 m bis 20,00 m aufweisen. In diesem Zusammenhang werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einzelnen, untergeordneten Teilbereichen an den realisierten Gebäudebestand angeglichen.

Im Bereich der Straßenräume werden (bestandsorientiert) Baulinien an die gebaut werden muss festgesetzt. Im Übrigen gelangen Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann zur Festsetzung.

3.4. Mindestgröße für Baugrundstücke

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrößen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 m² in den Bebauungsplan aufgenommen, um einer weitergehenden Parzellierung entgegenzuwirken, die zu einer ungewollten Nachverdichtung führen könnten.

3.5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB₁₉₉₈ kann in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Von dieser Ermächtigung Gebrauch machend wird bestimmt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. Beachtlich ist hierbei, dass bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Wohngebäude im Sinne der Festsetzung gilt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude findet ihre Begründung in dem Charakter des Baugebietes: es ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und eigentümergebewohnt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern sowie die Einrichtung von Klein- und Kleinstwohnungen könnte zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bevölkerungsstruktur und des Gebietscharakters führen und ist deshalb auszuschließen³.

³ In diesem Zusammenhang sei es gestattet auch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Niedernhausen in der Kerngemeinde für Mehrfamilienhausbebauung gewidmete Flächen nachweisen kann, d.h., den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB₁₉₉₀ hinreichend Rechnung trägt.

3.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Im alten Rod“ findet auch die erstmals § 19 Abs. 4 BauNVO₁₉₉₀ geregelte Limitierung der Zulässigkeit der Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Anwendung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche von GRZ = 0,3 darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen nur noch um 50 v.H. überschritten werden.

Beispiel: Dies bedeutet bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 qm:

- | | | |
|--|------------------------|-------------|
| • Für die Hauptnutzung sind zulässig: | GRZ = 0,3 | = 150,00 qm |
| • Für die o.g. sonst. Nutzung sind zulässig (+ 50%): | <u>0,5 x 150,00 qm</u> | = 75,00 qm |
| • zul. Gesamtgrundfläche: | | = 225,00 qm |

Den Vollzug des Bebauungsplanes und damit einhergehend den regelmäßig bereits erfolgten Stellplatznachweis voraussetzend, wird der vorliegende Bebauungsplan um eine Festsetzung ergänzt, die vermeiden soll, dass die bestehenden Vorgärten im Zuge des immer größer werdenden PKW-Aufkommens und des daraus resultierenden zunehmenden Parkdrucks durch Stellplätze und/oder Garagen vollständig ersetzt werden.

Die auf § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO beruhende Festsetzung lautet:

„Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb des nach 1.2.5.1.1 gekennzeichneten Bereiches zulässig. Sie dürfen max. 50% der dafür ausgewiesenen Flächen einnehmen. Bei Eckgrundstücken ist die Stellplatzregelung im ausgewiesenen Bereich nur auf einer (wahlweisen) Straßenfront zulässig.“

Die Zuordnung ergibt sich aus der Plankarte.

Die zum Nachweis notwendiger Stellplätze zunehmend zu beobachtenden sog. Doppelparker, in denen übereinander geparkt wird, werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese dann regelmäßig nicht angenommen werden, wenn im öffentlichen Raum die Möglichkeit des Parkens besteht. Entsprechend dem damaligen städtebaulichen Leitbild weist der Bebauungsplan von 1965 im Bereich der Straße „Im alten Rod“ eine 8,0 m breite Straßenverkehrsfläche aus, in den übrigen Bereichen ist die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 6,00 m beschränkt. Die in konventioneller Aufteilung ausgeführte Vorgabe gestattet auch hier das angesprochene Straßenparken, dem durch die Forderung entgegengewirkt werden soll, den Stellplatznachweis in angemessener Form auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen.

4. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Ein weitergehender Ausbau ist nicht vorgesehen. Um sicherzustellen, dass die angesprochene städtebauliche Struktur der einseitigen Erschließung, auch unter Bezug auf die dem entsprechende Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche und der meist einseitigen Anlage eines Fußgängerweges, gewahrt bleibt, wird jeweils entlang der rückwärtigen Grundstücke „Fläche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert die rückwärtige Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke und leistet somit u.a. einen Beitrag zur reibungslosen Verkehrsabwicklung.

5. Altablagerungen/Altlasten

Regierungspräsidium Darmstadt

Nach Aussagen der Altflächendatei (Datenbank ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie) gibt es zwei Verdachtsflächen, die sich bis in die Bereiche der bebauten Flächen des Plangebietes erstrecken. Eine eindeutige Abgrenzung der Deponieflächen und umwelttechnische Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

- Az. IV/Wi-43.1-439 011 020 Königshofen, Flächen Nr. 5c, RW 3450100, HW 5559300
- Az. IV/Wi-43.1-439 011 020 023, Flächen Nr. 5a, RW 3449960, HW 5559100

Die zuerst genannte Verdachtsfläche befindet sich im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches, die genaue Lage (Flur 16, Flst. Nr. ?) ist nicht bekannt. Es handelt sich hierbei um einen ehem. Graben, der im angenommenen Ablagerungszeitraum von ca.: 1945 bis 1960 bis zu einer Tiefe von rd. 2m mit Hausmüll verfüllt wurde. Gegenwärtig ist die angesprochene Fläche laut Aussage der Stellungnahme bebaut. Ein weitergehender Handlungsbedarf ist für das vorliegende Aufstellungsverfahren nicht gegeben.

Die zweite Verdachtsfläche betrifft den Sportplatz der Gemeinde Niedernhausen im Ot. Königshofen (Flur 16, Flst. 23) und befindet sich nordwestlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan „Im alten Rod“ bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, sondern reduziert durch

- die Zurücknahme der zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,3,
- die nunmehr anzuwendende BauNVO₁₉₉₀, der gemäß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Stellplätzen, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu 50 v.H. überschritten werden darf, und
- die räumliche Begrenzung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

die nach bisher bestehendem Baurecht möglichen Eingriffswirkungen deutlich, d.h. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB₁₉₉₈ findet keine Anwendung.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen
Ehrhart
I. Beigeordnete