

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan



Niedernhausen

Nr. 29/81 " Am Rathaus"

---

Nach § 1 Abs.3 Bundesbaugesetz haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Rathaus" ergibt sich aus der Notwendigkeit, den Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer maßvollen baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen.

Entsprechend den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung vorwiegend Mischgebiet fest. Orientiert an der vorhandenen Bebauung setzt der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung eine max.2-geschossige Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

Im Süd-westen des Geltungsbereichs wurde eine Fläche für Gemeinbedarf -Verwaltung- festgesetzt. Hier wurde inzwischen die Erweiterung des Rathauses der Gemeinde vorgenommen. Durch diese Nutzung und die innerörtliche Lage, war der Ausbau von Parkplätzen notwendig. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies mit seinen Festsetzungen.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine baulichen Weiterentwicklung und Ordnung, soll der Bebauungsplan den Ausbau der Freiherr-vom-Stein-Straße und den Anschluß des Lenzhahner-Weges an die Feldbergstraße vorbereiten.

Soweit dies überhaupt in innerörtlichen Siedlungsbereichen möglich ist, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung. Hierdurch soll der Bestand an Bäumen gesichert werden. Darüber hinaus soll erreicht werden, daß Neupflanzungen sowohl auf privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der öffentlichen und Parkplatzflächen durchgeführt werden um eine "Durchgrünung" des Kernbereichs zu erreichen.

Da der Geltungsbereich bereits zum größten Teil bebaut ist, werden umfangreiche Erschließungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Die Erschließung des Gebiets ist als gesichert anzusehen. Der Anschluß an das örtliche Wasserversorgungs- und Entsorgungssystem ist gesichert. Soweit bodenordnende Maßnahmen noch erforderlich werden, erfolgen sie durch Fortführungsvermessung.

Planungsstand: Oktober 1982

Die Gemeindevertretung hat am 23. März 1983 sowie am 26. Oktober 1983 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten. Der Beschluß erbrachte folgende geringfügige Änderung bzw. Ergänzung:

1. Für den Bereich der Anwesen Idsteiner Straße 4, 6, 8, 10, 12 und 14 sowie Borngasse 2, 4, und 6 ist die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschoßflächenzahl auf 1,2 erhöht worden. Grundlage dieses Beschlusses war die Baunutzungsverordnung § 17 (9).
2. Die katasteramtliche Bescheinigung sowie die Flurbezeichnung "Flur 20" ist in den Planunterlagen ergänzt worden.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. Oktober 1983 wurde anstelle einer erneuten Auslegung eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 7. Dezember 1983 beraten und beschlossen. Der Beschluß erbrachte keine Änderung des Bebauungsplanes.

Niedernhausen, den 8.12. 1983

Gemeinde Niedernhausen  
Gemeindebauamt

  
Grastat  
Bauamtsleiter