

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/77-84
für das Gebiet "SCHÄFERSBERG" mit integriertem
Landschaftsplan

DER GEMEINDEVORSTAND DER
GEMEINDE NIEDERNHAUSEN
Idsteiner Straße 2
6272 Niedernhausen
Telefon: 06127/500

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlage	S. 3
2.	Geltungsbereich	S. 3/4
3.	Veranlassung	S. 4/5
4.	Landschaftsplanung	S. 5
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	S. 5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	S. 5/6
5.2	Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	S. 6
6.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	S. 6 - 8
7.	Gestaltung	S. 8/9
8.	Durchführung	S. 9
9.	Kosten und Finanzierung	S. 10

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.9.1980 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BBauG mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt die mit Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 30.7.1984 zum Bebauungsplan Nr. 19/77 "Schäfersberg" nicht genehmigten Teilbereiche. Aus planungstechnischen Gründen wird die Bauzeile oberhalb des nicht genehmigten Teiles bis zur Erschließungsstraße neu überplant.

Im einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die zeichnerische Darstellung festgesetzt und umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile:

Gemarkung Niedernhausen

Flur 12 Flurstücke 51, 52, 53 tlw., 54 tlw., 55, 7/56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 8/77, 80, 81, 82, 9/83 tlw., 86 tlw., 87 tlw., 88 tlw., 89 tlw., 90 tlw., 91 tlw., 144/122 tlw., 125 tlw., 129/1 tlw., 129/2 tlw.

3. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Niedernhausen hatte am 27.12.1983 den Bebauungsplan Nr. 19/77 für das Gebiet "Schäfersberg" zur Genehmigung beim Regierungspräsidenten in Darmstadt eingereicht. Mit Verfügungen vom 21.3.1984 und 30.7.1984 wurde der Bebauungsplan mit Ausnahme von zwei Teilbereichen genehmigt.

Die Gemeindevertretung hat die Genehmigungsbescheide in ihrer Sitzung am 24.10.1984 zur Kenntnis genommen und beschlossen, die nicht genehmigten Teilbereiche 2 und 3 entsprechend den Forderungen des Regierungspräsidenten und der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz in Darmstadt zu ändern. Bei der Bearbeitung hat sich herausgestellt, daß der bereits genehmigte nordöstliche Randbereich bis zur Erschließungsstraße W 3 in die Überplanung einbezogen werden mußte.

Die bebaubare Fläche nordwestlich der Planstraße A wurde wesentlich verkleinert. Dadurch konnte die Grünfläche großzügig ausgewiesen und an den Bauungsrand geführt werden. Der Teilbereich südlich der Planstraße A wurde ganz aus der bebaubaren Fläche herausgenommen. Die Nutzung ist als landwirtschaftliche Nutzfläche - Streuobstfläche ausgewiesen. Der

vorhandene Streuobstbestand soll erhalten bleiben und durch Ergänzungspflanzung verstärkt werden. Im übrigen sollen die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtswirksam werden.

Durch die vorgenommenen Umplanungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die Forderungen des Regierungspräsidenten und der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz, Darmstadt in vollem Umfang erfüllt.

4. LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsplan wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/77 für die Gesamtfläche erstellt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Teilbereiche unter Zugrundelegung des vorhandenen Bewuchses geändert. Hierdurch wird den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes hinreichend Rechnung getragen. Durch die Herausnahme der Bebauung südlich der Planstraße A wird weiterhin die Fortsetzung des Grünzuges aus dem Plangebiet heraus in das geplante Naturschutzgebiet gewährleistet.

Im übrigen sollen die Festsetzungen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan Nr. 19/77 auch der 1. Änderung zugrunde gelegt werden.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht für den Planungsbereich eine ein- und zweigeschossige Bebauung vor. Die Ausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet, wobei Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen geplant sind. Um Störungen der Wohnqualität zu vermeiden, werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe generell ausgeschlossen. Im übrigen gelten die Festsetzungen des bereits genehmigten Bebauungsplanes.

5.2 Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die Bauweise ist in Anlehnung an den bereits genehmigten Teil nach Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen differenziert worden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die nördlich gelegene Wohnstraße. Eine direkte Anbindung an die Planstraße A ist nicht vorgesehen. Für die Hausgruppen sind zentrale Gemeinschaftsgaragen geplant. Im übrigen gelten die Festsetzungen des bereits genehmigten Bebauungsplanes.

6. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz gesichert. Durch den Wasserbeschaffungsverband werden ausreichende Kapazitäten bereitgestellt. Am Gipfel des Schäferberges ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche zur Errichtung eines

Wasserbehälters festgesetzt worden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bestehende bzw. geplante Entwässerungsleitungen der Gemeinde Niedernhausen. Die Gemeinde Niedernhausen ist Mitglied des Abwasserverbandes Schwarzbachverband, Hofheim und leitet ihre Abwässer den Anlagen des Abwasserverbandes zu. Dem Bebauungsplan liegt ein Kanalisationsvorentwurf zugrunde.

Das Oberflächenwasser wird dem Vorfluter "Daisbach" zugeführt.

Südlich der Planstraße A ist im Daisbachtal innerhalb der aufgeschütteten Flächen der ehemaligen Mülldeponie die Errichtung eines unterirdischen Regenwasser-Rückhaltebeckens geplant.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Kraftwerke AG (MKW). Die Standorte für Umformerstationen sind im Plangebiet ausgewiesen. Die Leitungstrassen und Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind im Bebauungsplan eingetragen und von Wohnbebauung freigehalten.

Durch vertragliche Vereinbarungen konnte erreicht werden, daß die Gemeinde Niedernhausen von 1982 an mit Erdgas versorgt wird. Für das Baugebiet Schäfersberg wird die Leitungsverlegung mit der Erschließung des Baugebietes durchgeführt. Eine Hauptgasleitung (DN 150) verläuft im nordöstlichen Feldweg an der Gebietsgrenze. Im Bereich der Einmündung dieses Weges in die L 3027 ist eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Gas-Druckreglerstation ausgewiesen.

Um durch die extreme Hangsituation Belästigungen auszuschließen und Luftverunreinigungen zu minimieren, wird innerhalb des Baugebietes die Verwendung von flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen. Die Beheizung der Häuser hat vornehmlich durch Erdgas oder Strom zu erfolgen. Die Verwendung fester Brennstoffe ist auf kleinere Heizungsanlagen beschränkt worden.

Feste Brennstoffe sollen vorrangig für offene Kamine, Kaminöfen und dergleichen genutzt werden können.

Der Schäfersberg liegt im Empfangsschatten für Rundfunk und Fernsehen. Nördlich des Bebauungsplanbereiches wurde ein Empfangsmast errichtet, von dem aus das Plangebiet verkabelt wird.

7. GESTALTUNG

Soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden, ist für die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Grundstücksfreiflächen, Einfriedigungen usw. die Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen maßgebend.

Gegenüber der Bausatzung setzt der Bebauungsplan fest, daß Flachdächer nur bei der "Besonderen Bauweise" (Gartenhof-Terrassenhäuser) zulässig sind und auch hier mindestens 10% der überbauten Grundfläche geneigte Dachflächen aufweisen sollen.

Die Dachneigung soll generell mindestens 22° aufweisen. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen in sich

eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

Lediglich für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden.

Im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen) soll am Schäfersberg eine relativ niedrige Bebauung mit einer differenziert gestalteten Dachlandschaft entstehen.

Um insbesondere am Hang störende Dachantennen zu verhindern, sind Antennen nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig (s.a. Punkt 6).

8. DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum zahlreicher Privatpersonen, z.T. aber auch im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, für die eine Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG durchgeführt werden soll.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Bauplätzen soll mit der Umlegung und Erschließung sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Da es sich bei der Erschließung um ein relativ großes Gebiet handelt, soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Bebauungspflicht aufgenommen

werden, die sicherstellt, daß das Gebiet innerhalb kürzester Zeit bebaut wird, um hier einer Zersiedlung der Landschaft Vorbeuge zu leisten.

Eine Teilung und damit eine schrittweise Erschließung des Baugebietes ist aufgrund der durch die Hanglage bedingten Straßenführung und der Anschlußpunkte an die klassifizierten Straßen nicht möglich.

9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit dem bereits genehmigten Bebauungsplan Nr. 19/77. Die Erschließungskosten sind in diesem Bebauungsplan bereits enthalten. Zusätzliche Kosten entstehen durch die 1. Änderung nicht.

Niedernhausen, den 10. Dezember 1984

DER GEMEINDEVORSTAND DER
GEMEINDE NIEDERNHAUSEN



Ehrhart
Bürgermeister

DAS GEMEINDEBAUAMT DER
GEMEINDE NIEDERNHAUSEN



Grastat
Bauamtsleiter

Die Gemeindevertretung hat am 25. Juni 1986 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten. Die gefaßten Beschlüsse erforderten keine Änderung des Bebauungsplanes, so daß dieser gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen wurde.

Niedernhausen, den 26. Juni 1986

Gemeinde Niedernhausen

- Gemeindebauamt -



Grastat

Bauamtsleiter