

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach

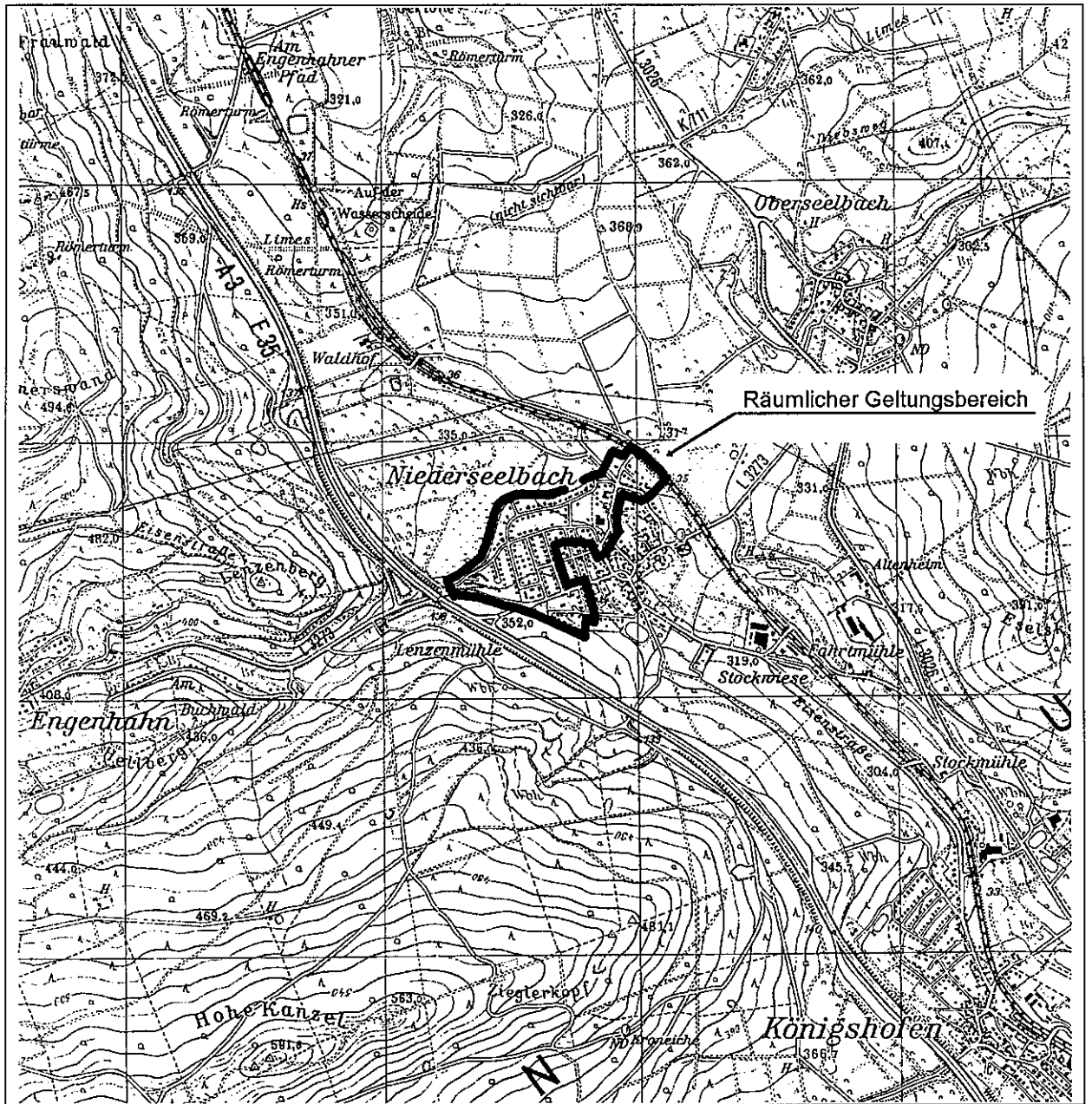
Begründung
zur
Änderung der Bebauungspläne
"In der Bitterwies"
"Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn"
"Seelbacher Grund - Junkerswiese"

Planstand 30.10.2002

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Übersichtskarte



Maßstab 1:25.000, genordet

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Die Altbebauungspläne
 - 2.1. "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn"
 - 2.2. "In der Bittenwies"
 - 2.3. "Seelbacher Grund - Junkerswiese"
3. Festsetzungen
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 3.1.2. Dorfgebiet
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Haustypen
 - 3.4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 3.5. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen
4. Verkehrsflächen
5. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 14.09.2000 die Änderung von 3 Bebauungsplänen im Ortsteil Niederseelbach beschlossen. Es handelt sich hierbei um die Bebauungspläne

- "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn"
- "In der Bittenwies" jetzt "In der Bitterwies"
- "Seelbacher Grund - Junkerswiese"

Die Bebauungspläne bildeten die Grundlage zur Realisierung von Wanderungsgewinnen im Nordwesten der (Alt-)Ortslage von Niederseelbach. Sie sind weitgehend vollzogen. Mit der Fortschreibung und Zusammenführung zu einem Gesamtplan soll eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben geschaffen und, so die inhaltliche Zielsetzung, die Siedlungsstruktur in ihrer in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Zusammensetzung gesichert sowie Möglichkeiten zur behutsamen Fortentwicklung aufgezeigt werden.

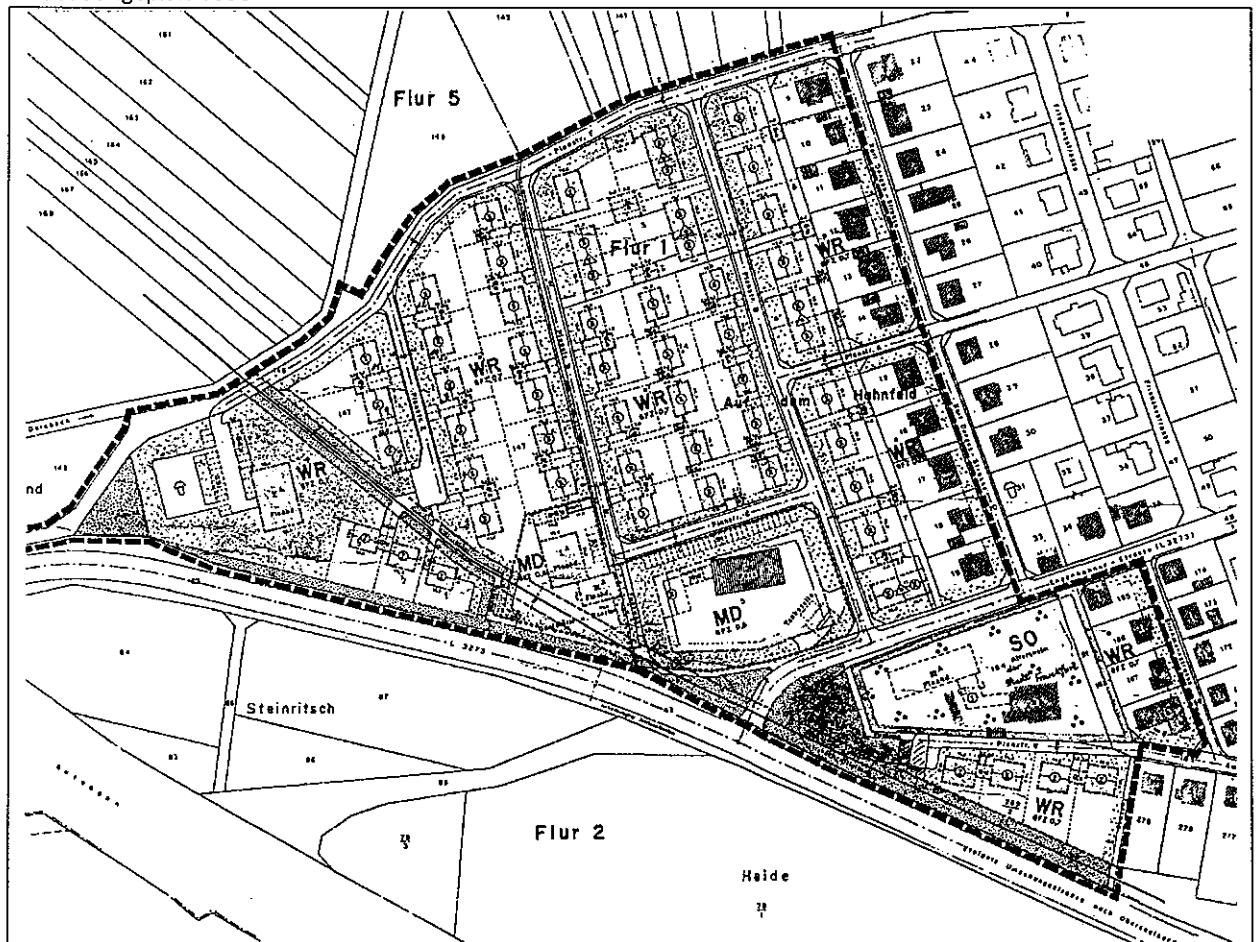
2. Die Altbebauungspläne

Die Bebauungspläne "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" und "In der Bittenwies" wurden noch von der damaligen Gemeinde Niederseelbach aufgestellt und beschlossen. Der Bebauungsplan "Seelbacher Grund - Junkerswiese" trägt bereits die Siegel der Gemeinde Niedernhausen. Gemeinsames Ziel war die Vorbereitung der Siedlungserweiterung durch die Ausweisung von Baugebieten im Sinne der § 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Inhalte der Altbebauungspläne sollen im Folgenden dargestellt werden.

2.1. "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn"

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung Niederseelbach am 29.06.1968 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 05.09.1968 genehmigt. Die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption beinhaltet südlich der Engenhahner Straße ein Sondergebiet "Altersheim", nordwestlich versetzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des ehemaligen Forsthauses ein Dorfgebiet und im Westen ein Reines Wohngebiet mit einer bis zu 5-geschossigen Bebauung, um durch ein Punkthaus den Ortsrand zu akzentuieren. Im übrigen beinhaltet die Plankarte den Eintrag Reines Wohngebiet mit einer randlich 1-geschossigen, im übrigen aber 2-geschossigen Bebauung, wobei die Zahl der Vollgeschosse überwiegend zwingend mit $Z = II$ vorgegeben ist.

Bebauungsplan 1968



ohne Maßstab, genordet

Im Zuge der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederseelbach am 14.03.1972 als Satzung beschlossenen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 10.10.1972 genehmigten 1. Änderung wurde die im Westen vormals geplante Akzentuierung nochmals verstärkt. Die 1. Änderung hebt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von $Z = V$ auf $Z = VII$ an.

Während sich der Vollzug des Bebauungsplanes im Bereich der Hohe-Kanzel-Straße, Lenzenbergstraße und Daisbachstraße weitgehend an den Vorgaben des zugrunde liegenden Bebauungsplanes orientiert hat, sind im Bereich des ehemals geplanten Hochhauses und des Forsthauses Reihenhaus-

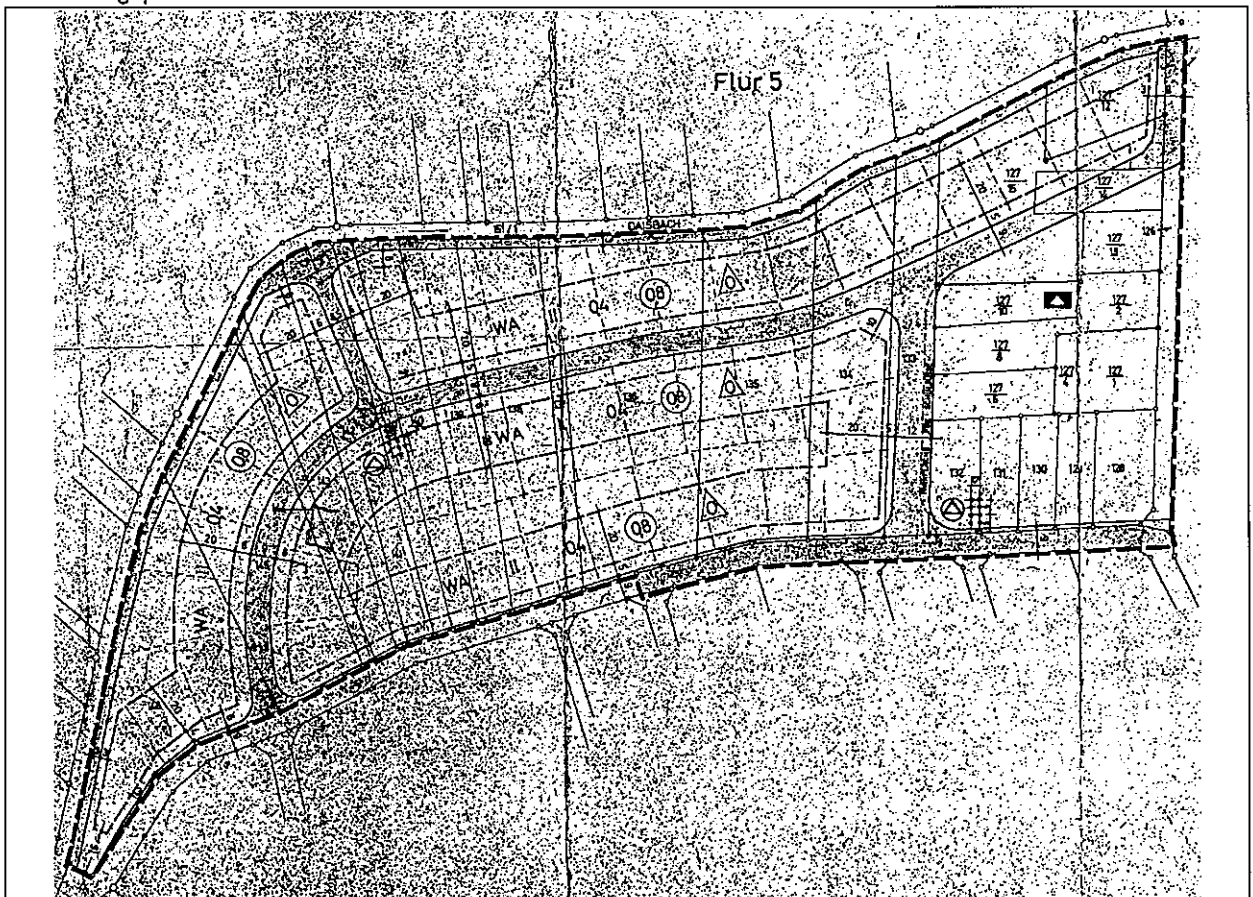
siedlungen entstanden. Auch das Sondergebiet "Altersheim" wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Hier steht ein erst in der jüngsten Vergangenheit fertiggestelltes Ensemble mit 10 Doppelhäusern.

2.2. "In der Bittenwies"

Der räumliche Geltungsbereich des von der Gemeindevertretung Niederseelbach am 19.11.1974 als Satzung beschlossenen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 02.06.1975 genehmigten Bebauungsplanes "In der Bittenwies" schließt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" an und bereitet die Baugebietserweiterung bis an den Daisbach vor. Ausgewiesen ist ein Allg. Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule.

Während die Wohnbaugrundstücke bis auf wenige Baulücken der zweckentsprechenden Nutzung zugeführt konnten, wurde der vormalige Schulstandort aufgeteilt. Die Fläche beheimatet heute einen Kindergarten, einen Spielplatz, einen Festplatz und darüber hinaus eine kleine Parkanlage sowie einen öffentlichen Parkplatz. Die Grundlage hierfür wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seelbacher Grund - Junkerswiese" geschaffen.

Bebauungsplan 1974



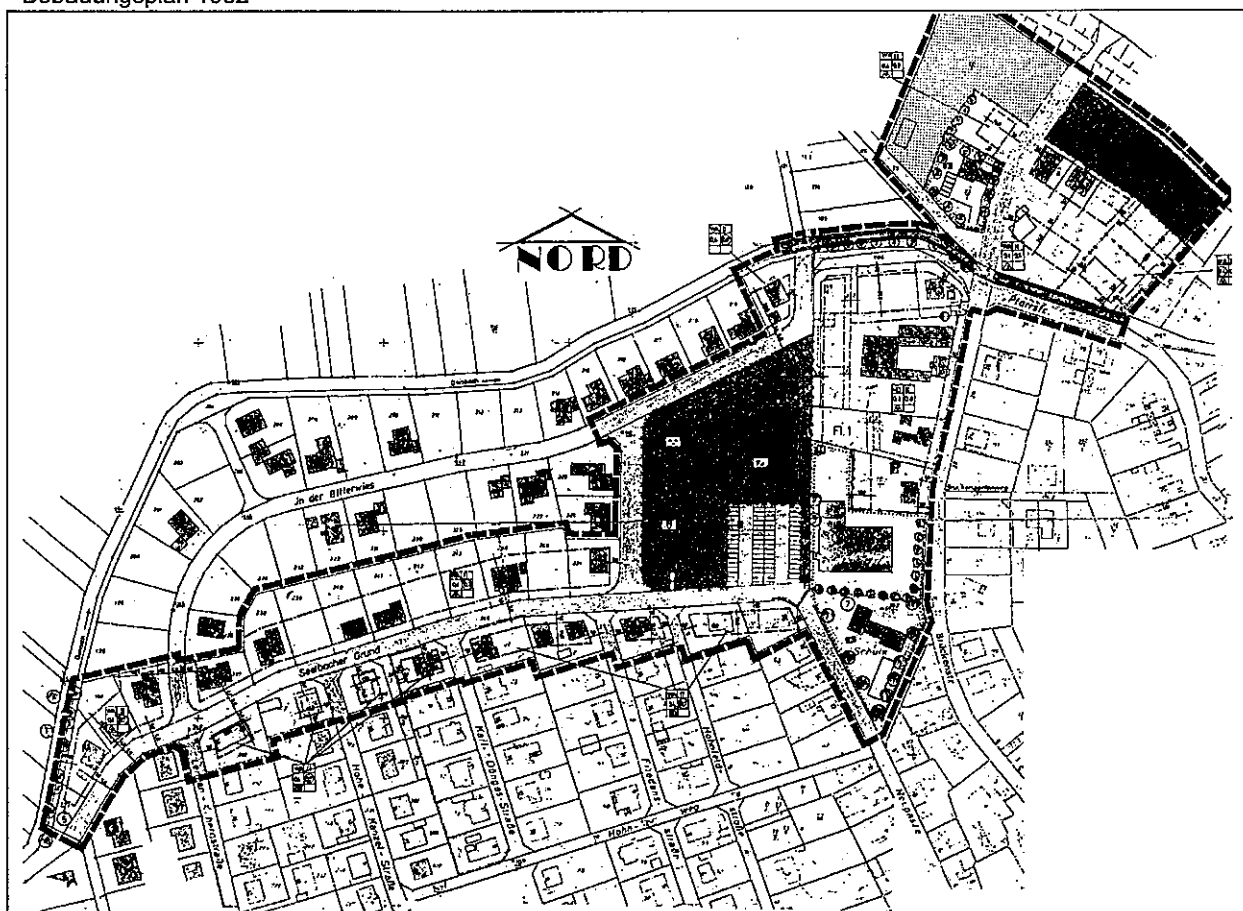
ohne Maßstab, genordet

2.3. "Seelbacher Grund - Junkerswiese"

Der von der Gemeindevertretung am 05.05.1982 als Satzung beschlossene und mit Verfügung des Regierungspräsidenten im Darmstadt vom 01.03.1984 genehmigte Bebauungsplan "Seelbacher Grund - Junkerswiese" weist beidseitig der Straße "Seelbacher Grund" Allg. Wohngebiet aus. Da an der Straße die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" und "In der Bitterwies" aneinander stoßen, greift der Bebauungsplan von 1984 in beide Altbauungspläne ein und ersetzt hier bis dato geltenden Festsetzungen. Er modifiziert ferner die Zweckbestimmung der im Bebauungsplan "In der Bitterwies" ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf, da die Schule und hieran anschließend die Mehrzweckhalle an einem benachbarten Standort realisiert werden konnten. Nördlich der Mehrzweckhalle folgt ein Dorfgebiet - veranlasst durch die hier vorhandene Landwirtschaft. Jenseits des Daisbaches schließlich gelangt wiederum ein Allg. Wohngebiet zur Ausweisung, ergänzt um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr, eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie im Übergang zur freien Feldflur, eine Fläche für die Landwirtschaft.

Die im Rahmen der Grundlagenerhebung für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführte Bestandsaufnahme belegt, das die tatsächliche Nutzung weitgehend den Vorgaben des Bebauungsplanes "Seelbacher Grund - Junkerswiese" entspricht.

Bebauungsplan 1982



ohne Maßstab, genordet

3. Festsetzung

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

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelangen nunmehr Allg. Wohngebiet und partiell Dorfgebiet zur Ausweisung.

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die in dem Bebauungsplan "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" von 1968 vorgenommene Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wurde im Zuge der 1. Änderung von 1972 und der Änderung in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seelbacher Grund – Junkerswiese" von 1984 teilträumlich bereits fortgeschrieben. Mit dem Zusammenführen in den vorliegenden Gesamtplan wird diese Umwidmung vervollständigt und abgeschlossen. Zur Ausweisung gelangt nunmehr einheitlich ein Allg. Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO.

Da bei der Beurteilung von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jeweils die Fassung der Baunutzungsverordnung Anwendung findet, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich war, bedarf es hier der Gegenüberstellung:

- Auf den Bebauungsplan "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" findet die BauNVO in der Fassung vom 26.06.1962 Anwendung.
- Auf den Bebauungsplan "In der Bitterwies" findet die BauNVO in der Fassung 26.11.1968 Anwendung.
- Für den Bebauungsplan "Seelbacher Grund - Junkerwiese" schließlich gilt die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977.

Allgemein zulässig sind bei allen 3 Fassungen

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

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

bzw. gemäß BauNVO₁₉₇₇

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen von Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO₁₉₇₇ stellt damit klar, dass die Zulässigkeit der Kleintierhaltung nicht an das Vorliegen weiterer Voraussetzungen gekoppelt ist.

Darüber hinaus sind, unabhängig der jeweils Anwendung findenden Fassung der BauNVO, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes findet nunmehr einheitlich die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 Anwendung, deren § 4 wie folgt lautet:

Allg. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Darüber hinaus sind wie bisher auch Räume für freie Berufe zulässig (§ 13 BauNVO₁₉₉₀).

Hinzuweisen ist ferner darauf, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO₁₉₉₀).

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen liegen nicht vor.

3.1.2. Dorfgebiet

Der Bebauungsplan "Seelbacher Grund – Junkerswiese" weist zwischen der Brückenstraße und der Straße In der Bitterwies Dorfgebiet aus. Die Ausweisung als Dorfgebiet war durch das landwirtschaftliche Anwesen Brückenstraße 21 veranlasst. Die Ausweisung wurde aufgrund einer Auflage des Regierungspräsidenten in Darmstadt zu Gunsten der Ausweisung eines Mischgebietes aufgegeben.

Die im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bebauungsplanes ergangener Auflage zur Ausweisung als Mischgebiet ist nachvollziehbar, da die auf diesen Bebauungsplan anzuwendende BauNVO₁₉₇₇ auch innerhalb eines Mischgebietes die Tierhaltung im begrenztem Umfang ausnahmsweise für zulässig erklärt. Diese Öffnung ist mit Inkrafttreten der BauNVO₁₉₉₀ entfallen, sodass gerade auch im Hinblick auf die sich zunehmender Beliebtheit erfreuende, im Außenbereich aber nicht privilegierte Pferdehaltung durch Nicht-Landwirte, nur die erneute Ausweisung als Dorfgebiet in Frage kommt.

Dorfgebiete im Sinne § 5 BauNVO, dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung und den Bewohnern des Gebietes dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe, zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaft, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ferner zulässig sind Räume und Gebäude für freie Berufe.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss zulässiger Nutzungen erforderlich machen würden, liegen insbesondere unter Berücksichtigung der Lage im Ortsgrundriss nicht vor.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" verwendet zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Instrumente Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sowie eine grundstücksbezogen differenzierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist sehr restriktiv gewählt, so betragen die Bautiefen im Durchschnitt nur 10 - 12 m und die zulässigen Gebäudelängen nur 14 - 16 m, wodurch der individuelle Gestaltungsspielraum deutliche Einschränkungen erfährt, wenngleich die städtebauliche Begründung - Aufbau parallel verlaufender, südwest orientierter Bauzeilen in Fortführung der von Hahnfeldstraße und Friedensstraße vorgegebenen geometrischen Musters - auch heute noch begründet und nachvollzogen kann.

Auch in der Höhenentwicklung wird eine weitreichende Homogenität angestrebt, so ist die Bebauung zwischen Daisbachstraße und Lenzenbergstraße sowie zwischen Lenzenbergstraße und Hohe-Kanzel-Straße und darüber hinaus auch die Bauzeile östlich entlang der Hohe-Kanzel-Straße zwingend 2-geschossig auszuführen. Die Geschossflächenzahl, sie gibt an wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist, beträgt im Bereich der geplanten Wohnbebauung einheitlich GFZ= 0,7.

Der Bebauungsplan "In der Bitterwies" orientiert sich in seinem Aufbau vorrangig an dem Ziel Baurechte zu schaffen, innerhalb derer die individuelle Gestaltungsfreiheit möglichst wenig Einschränkungen erfährt. So orientieren sich die Grundflächenzahl GRZ, die angibt, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind, und die Geschossflächenzahl GFZ an den gemäß § 17 Abs. 1

BauNVO₁₉₆₈ zulässigen Obergrenzen für ein Allg. Wohngebiet mit max. 2-geschossiger Bebauung. Auch die Zahl der Vollgeschosse ist nicht zwingend, sondern als Höchstgrenze in den Bebauungsplan eingeflossen.

Der Bebauungsplan "Seelbacher Grund - Junkerswiese" schließlich versucht zu vermitteln, indem er die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise flächenhaft und teilweise grundstücksbezogen differenziert ausweist, d.h. die bestehenden Bebauungspläne fortschreibt ohne aber die Grundzüge der Planung nachhaltig zu verändern.

Dies ist folgerichtig, denn seine Hauptaufgabe liegt in der Definition des Übergangs von der im Zusammenhang bebauten Ortslage östlich der Brückenstraße hin zu der durch die beiden vorgenannten Bebauungspläne vorbereiteten Siedlungserweiterung und die Einbringung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in das Siedlungsgefüge. Hinzu kommt die Formulierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die nördlich jenseits des Daisbaches gelegene Erweiterungsfläche, wobei sich die Festsetzungen vorrangig an dem Bestand 1984 anlehnen.

Der vorliegende Gesamtbebauungsplan greift die für die einzelnen Teilabschnitte bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen im wesentlichen auf. Er setzt fest:

(a) Daisbachstraße, Lenzenbergstraße, Hohe-Kanzel-Straße, Karl-Dönges-Straße (westlich), Seelbacher Grund (südlich), Stichtmann-Straße (westlich) und Am Heideborn (südlich):

GRZ = 0,4 GFZ = 0,7 Z = II als Höchstgrenze

Dies bedeutet gegenüber den bisherigen Festsetzungen die Ergänzung einer Grundflächenzahl und die Angleichung in der Höhenentwicklung

(b) Reihenhäuser Seelbacher Grund Nr. 29 - 58

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 Z = II als Höchstgrenze

Dies bedeutet gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen eine Reduzierung der Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 auf GFZ = 0,8 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = VII auf Z = II.

(c) Reihenhäuser Engenhahner Straße Nr. 20 – 62

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 Z = II als Höchstgrenze

Es handelt sich hier um das ehemalige Forsthaus, das in dem Bebauungsplan "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" den Eintrag Dorfgebiet mit einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6, trägt.

(d) Zwischen Engenhahner Straße und Am Heideborn

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 Z = II als Höchstgrenze

Hier vermerkt der Bebauungsplan "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn" Sondergebiet "Altersheim" mit einer punktuell bis zu 3-geschossigen Bebauung.

(e) In der Bitterwies und Seelbacher Grund (nördlich) sowie Brückenstraße (westlich), Junkerswiese und Pfarrstraße 24 a-c

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 Z = II als Höchstgrenze

Hier werden die bisher geltenden Festsetzungen unverändert übernommen.

(f) Pfarrstraße 24

GRZ = 0,4 GFZ = 1,2 Z = IV als Höchstgrenze

Es handelt sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus, für das die bisher geltenden Festsetzungen unverändert übernommen werden.

Beachtlich ist allerdings, und dies gilt für alle Baugrundstücke, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschossen im Sinne der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben, während sie bisher mitzurechnen waren (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀). Es wird für zulässig erachtet, auf eine Festsetzung, die die Anrechnung der vorgenannten Flächen verlangt, zu verzichten, um auch dort wo die bisher geltenden Festsetzungen weitgehend ausgeschöpft sind, z.B. den Dachausbau zu ermöglichen.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Haustypen

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden können. Wesentlich ist die Wahrung des sich aus dem Landesrecht ergebenden Grenzabstände, aufgrund derer eine Festsetzung zur Längenbegrenzung entbehrlich erscheint, denn die vorhandene Bebauung/Parzellenstruktur lässt Gebäudelängen von mehr als 15 – 20 m nur schwerlich zu.

Eine Ausnahme gilt hier für den Bereich der Reihenhausbauweise, für die auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wird. Hier ergibt sich die Bauweise abschließend aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, die sich sowohl bei dem Ensemble Seelbacher Grund 29 - 58 als auch bei dem Ensemble Engenhahner Straße 20 - 62 längenmäßig am realisierten Bestand orientiert.

Im Übrigen erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen flächenhaft, um den Gestaltungsspielraum der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht einzuschränken bzw. ihn dort, wo vormals grundstücksbezogene Differenzierung galten, zu erweitern.

Ausnahmen bildet die mittlere Bauzeile zwischen Lenzenbergstraße und Hohe-Kanzel-Straße, da diese im Blockinnenbereich liegt, wo dem Schutz des Wohnaußenbereiches eine erhöhte Bedeutung zukommt, und bei den Doppelhäusern zwischen Engenhahner Straße um Am Heideborn, um die noch vorhandenen Freiflächen als wesentlichem Kriterium zur Bestimmung der Wohnstandortqualität vor konkurrierenden Nutzungen zu sichern.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durchgängig mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann.

Die vorstehenden Ausführungen deuten bereits auf die Notwendigkeit einer Differenzierung der zulässigen Haustypen hin. So werden, um den Bau weiterer Reihenhäuser entgegenzuwirken, die geeignet sind, den Gebietscharakter auch nachteilig zu verändern, bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich

Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Ausnahmen beinhalten einerseits die vorhandenen Reihenhäuser, hier wird bestimmt, dass nur Hausgruppen zulässig sind, und das Mehrfamilienhaus Pfarrstraße 24 als, im planungsrechtlichen Sinne, Einzelhaus.

3.4. 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 diese Ermächtigung gebrauch machend, wird bestimmt, dass

- in einem Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten,
- in einem Doppelhaus je Haushälfte max. 2 Wohneinheiten und
- in einer Hausgruppe je Reihenhäuser max. 1 Wohneinheit

zulässig sind. Die Festsetzung findet bei dem Anwesen Pfarrstraße 24, dem mehrfach angesprochenen Mehrfamilienhaus, keine Anwendung.

Die nach Haustypen differenzierte Zahl zulässiger Wohneinheiten ist vorliegend das wesentliche Bestimmungselement, um die Struktur des Baugebietes im Bezug auf die Wohnform zu sichern. Sie ist getragen von dem Bemühen, sowohl ein generationübergreifendes Wohnen zwar in getrennten und abgeschlossenen Wohneinheiten aber auch unter einem Dach zu fördern, als auch übermäßige Verdichtungen bei den üblicherweise geringere Geschossflächen aufweisenden Doppel- und besonders Reihenhäusern zu verhindern.

3.5. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes findet auch die erstmals in § 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: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen nur noch um 50 v.H. überschritten werden. Aufgrund dieser Einschränkung wird es im Gegenzug für zulässig erachtet, auf eine räumliche Begrenzung der Zulässigkeit zu verzichten, d.h. die vorgenannten Anlagen können sowohl innerhalb als auch außerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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 den damaligen städtebaulichen Leitbildern weisen die 3 zugrunde liegenden Bebauungspläne Straßenverkehrsflächen mit bis zu 12 m Breite aus. Die in konventioneller Aufteilung ausgeführten Vorgaben gestatten unschwer auch das hier 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.¹

Der Ortsteil Niederseelbach ist an das Busnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes angeschlossen. Haltestellen befinden sich in folgenden Straßen: Engenhahner Straße, Grundschule, Hartmannstraße, Oberseelbacher Straße, Rathaus.

Buslinien sind folgende registriert: Lokalbus 0101, ORN-Bus 5460, ORN-Bus 5461. Erreichbar sind mit den vorgenannten Buslinien: Niedernhausen, N-Oberseelbach, N-Oberjosbach, N-Engenhahn, Idstein und Wiesbaden.²

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Fortschreibung und Zusammenführung der Bebauungspläne "Auf dem Hahnfeld - Am Heideborn", "In der Bitterwies jetzt "In der Bitterwies" und "Seelbacher Grund - Junkerswiese" werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Vielmehr findet allein durch die nunmehr anzuwendende BauNVO₁₉₉₀ eine deutliche Reduzierung bisher zulässige Eingriffe statt, da, wie bereits oben ausgeführt, die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen usw. eingeschränkt wird, d.h. § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB₂₀₀₁ findet keine Anwendung.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen


Döring
Bürgermeister

¹ Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung bittet der Kreisbrandinspektor lt. Stellungnahme des Kreis-ausschusses vom 10.10.2001 zu berücksichtigen: "Die öffentlichen Straßen sind für eine Belastbarkeit durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge von mind. 10 t Achslast auszubauen und verkehrsgerecht an das Straßennetz anzuschließen. Vorgesehenen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Tanus-Kreises, KBI, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahrbare und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden."

² Der Hinweis auf den ÖPNV wurde auf Anregung des ASV Wiesbaden vom 24.10.02 in die Begründung aufgenommen.