



Gemeinde Niedernhausen, Ot. Niederseelbach

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/2005

„Oberseelbacher Straße 22b“

Planstand 26.09.2007

Bearbeiter

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Umweltbericht: Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
2	Inhalt und Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.4	Sonstige Festsetzungen.....	7
2.5	Orts- und Gestaltungssatzung	7
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	8
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
5	Bodenordnung	9
6	Denkmalschutz	9
7	Städtebauliche Vorkalkulation	9
8	Aus dem Verfahren.....	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

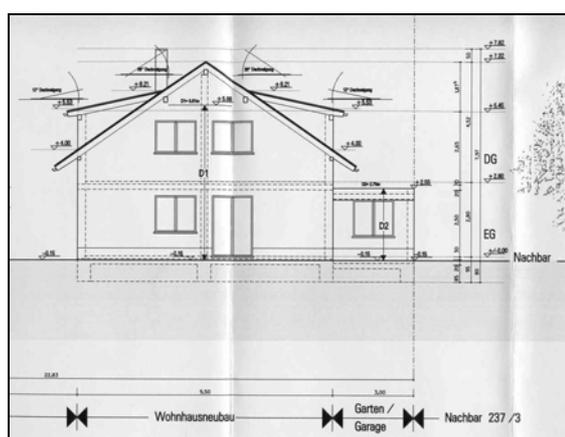
Der Eigentümer des Flurstückes 237/5 (Oberseelbacher Straße 22b) in der Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niederseelbach hat im Jahr 2004 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und zugehörigen Stellplätzen gestellt. Diese wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit der Begründung, dass das Flurstück dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist und darüber hinaus die Belange des Denkmalschutzes durch die räumliche Nähe zur evangelischen Pfarrkirche auf Flurstück 238 berührt werden, negativ beschieden. Nach sich daran anschließender Rücksprache des Antragsstellers mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist aus Sicht des Denkmalschutzes eine Bebauung jedoch möglich, wenn sich diese an den Gebäuden auf den Flurstücken 237/3 und 237/4 orientiert und ein ausreichender Abstand zur Kirche gewahrt bleibt, um die Sichtbeziehungen zu dem denkmalgeschützten Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Das Bauungskonzept wurde daraufhin entsprechend dieser Maßgabe modifiziert und der Vorhabenträger ist mit der Bitte um Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Gemeinde Niedernhausen herangetreten. Damit soll das Baurecht für die Verwirklichung des geplanten Wohngebäudes geschaffen werden. Nach Prüfung der vorgelegten Antragsunterlagen durch die Verwaltung hat die Gemeindevertretung Niedernhausen in ihrer Sitzung am 14.09.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/2005 „Oberseelbacher Straße 22b“ beschlossen, da aus kommunaler Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung des Flurstückes 237/5 bestehen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Garage entsprechend der vorliegenden Antragsunterlagen. Darüber hinaus gilt es Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung in den Bebauungsplan zu integrieren, um den vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft einer Kompensation zuzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben dabei insbesondere den Erfordernissen einer Integration des Gebäudes in das Ortsbild sowie den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Lageplan des Gebäudes



Ansicht des Gebäudes



Quelle: Antragsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Ortslage Niederseelbach, südlich angrenzend an die Oberseelbacher Straße (L 3273). Nördlich und westlich schließen sich Wohngebäude an, im Osten ist die denkmalgeschützte evangelische Pfarrkirche gelegen. Das Plangebiet mit einer Größe von 531 m² liegt gegenwärtig brach.

Darüber hinaus wird zur Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs eine externe Ausgleichsmaßnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Es handelt sich dabei um eine ca. 400 m² große Teilfläche des Flurstückes 31, Flur 2, welches nordwestlich der Ortslage Oberseelbach liegt und gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird. Für eine detaillierte Bestandsbeschreibung kann auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichts verwiesen werden.

Fotodokumentation des Plangebietes (02/2006)



Eigene Bilder

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht 2004, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dar. Dieser ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar, wodurch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

2.1 Art der baulichen Nutzung

In Vorbereitung der geplanten Nutzung, beschränkt sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Plangebiet auf Wohngebäude. Diese Festsetzungsmöglichkeit ergibt sich, da vorhabenbezogene Bebauungspläne hinsichtlich ihres Inhalts nicht an die Vorgaben des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung gebunden sind. Daher kann abweichend von den Baugebietskategorien der §§ 2-11 BauNVO die Zulässigkeit im Plangebiet auf eine konkrete Nutzung beschränkt werden.

Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen des Antragsstellers ist die Errichtung eines eingeschossigen Massivhauses mit Anbau einer Doppelgarage geplant. Die getroffene Festsetzung zur ausschließlich Zulässigkeit von Wohngebäuden entspricht dem Planziel des Vorhabens und ist ausreichend konkretisiert dieses zuzulassen. Ergänzt um die Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Regelungen des Durchführungsvertrages wird das Vorhaben hinreichend für eine abschließende Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit beschrieben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend durch Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt, die angeben, wie viele Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Darüber hinaus werden Aussagen zur Höhe der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Dimensionierung des geplanten Vorhabens auf $GRZ = 0,3$ begrenzt. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 531 m^2 einer Versiegelung von 160 m^2 . Um über das Wohnhaus hinaus Stellplätze und notwendige Nebenanlagen zu ermöglichen, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagenzufahrten, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden darf. Vorliegend bedeutet dies, dass max. 45 % des Grundstückes (rd. 239 m^2) versiegelt werden dürfen.

Geschossflächenzahl(GFZ)

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume nicht mitzurechnen, wodurch die Möglichkeit eines Dachausbaus für Wohnzwecke eröffnet wird. In Ausführung dieser Vorgabe und unter Berücksichtigung der geplanten Zahl der Vollgeschosse wird die GFZ auf 0,6 begrenzt.

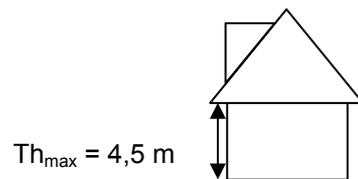
Zahl der Vollgeschosse (Z)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante 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 entsprechend dieser Definition wird auf $Z = 0$ begrenzt, wodurch ein Beitrag zu einer standortangemessenen Dimensionierung des Gebäudes geleistet wird. Dabei orientiert sich die Festsetzung an den umgebenden Gebäuden, die durchgängig eine zweigeschossige Bauweise aufweisen.

Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage sowie der Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Kirche wird neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auch eine absolute Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Traufhöhe, gemessen ab Erdgeschoss Rohfußboden bis zur Schnittkante der Gebäudeaußenkante mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf das Hauptdach beträgt max. 4,5 m. Dies bedeutet, dass Dachaufbauten wie Zwerchgiebel usw. bei der Berechnung der Traufhöhe unberücksichtigt bleiben.



Die zulässige Firsthöhe wird auf 7,5 m begrenzt. Als Bezugspunkt wird die anliegenden Erschließungsstraße (Oberseelbacher Straße) mit einem Bestand von 310,7 ü.NN. festgesetzt. Das Gebäude ordnet sich dadurch dem Bestand unter und bleibt in seiner Dimensionierung deutlich hinter der angrenzenden Kirche zurück. Die Fernwirkung des Kirchengebäudes bleibt daher unberührt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden Baufenster bestimmt, innerhalb derer die Gebäude und Gebäudeteile zum Liegen kommen müssen. Das Gebäude kommt unter Berücksichtigung der in der HBO normierten Grenzabstände im Nordwesten des Grundstückes zum Liegen, um die Distanz zur evangelischen Pfarrkirche zu maximieren und die Sichtbeziehungen zu diesem Gebäude zu sichern. Die Dimensionierung des Baufenster (9,5 m x 11 m) entspricht den vorgelegten Planunterlagen für das Wohngebäude.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie PKW-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen beschränkt sich auf die dafür ausgewiesene Fläche im Südwesten des Grundstückes.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Es kann damit sichergestellt werden, dass die Erschließung ausschließlich über das angrenzende Flurstück 237/4 erfolgt und somit kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich der evangelischen Kirche generiert wird.

Um den Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt zu minimieren, wird für Gehwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hoffflächen eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

Die Lage des Baufensters wurde vermaßt, um Interpretationsfehlern im Vollzug des Bebauungsplanes vorzubeugen.

2.5 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Dies ist vorliegend insofern von Bedeutung, als dass es einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Kirche vorzubeugen gilt und sich das geplante Wohngebäude daher in besonderem Maße in den Bestand zu integrieren hat.

Dachgestalt

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 35°. Die Dacheindeckung hat mit nicht glänzenden Materialien in den dunklen Farbtönen (braun, anthrazit) zu erfolgen. Damit werden die ortstypischen Dachformen und –farben aufgegriffen und insbesondere hinsichtlich der Fernwirkung des geplanten Gebäudes kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Die Festsetzungen beschränken sich auf das Hauptgebäude, bei Nebenlagen sind geringere Dachneigungen bzw. bei Garagen auch Flachdächer zulässig. Aufgrund der geringeren Höhe sowie der deutlichen Unterordnung gegenüber dem Wohngebäude, können hier auch bei abweichenden Dachausprägungen negative Effekte ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund getroffen, für den künftigen Ortsrand ein Mindestmaß an Durchgrünung vorzubereiten und für die Region untypische Materialien auszuschließen. Daher sind Einfriedungen als Laubhecke, naturbelassener Holzzaun oder aus Drahtgeflecht i.V.m. Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Die östliche Grundstückseinfriedung darf eine mittlere Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung resultiert aus der Notwendigkeit gegenüber der denkmalgeschützten Kirche den Eingriff in das Ortsbild zu minimieren und auf störende bauliche Anlagen weitestgehend zu verzichten.

Grundstücksfreiflächen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets kommt der Freiflächengestaltung eine besondere Bedeutung, um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsbereich und offener Landschaft zu gewährleisten. Daher sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen entsprechend der Artenlisten zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Diesem ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a BauGB Rechnung zu tragen. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf den Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, der gemäß § 2a BauGB Bestandteil dieser Begründung ist.

Zur Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt und gemäß § 1a BauGB dem Vorhaben zugeordnet. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Feldgehölzes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz. Das Flurstück verfügt bereits über einen Anschluss an das bestehende Ortsnetz; die Ver- und Entsorgung kann damit sichergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auch die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser zu erwähnen, für die unter Hinweis auf folgende Fundstelle keine besondere Festsetzung notwendig wird:

§ 42 (3) HWG₂₀₀₅: Abwasser

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da § 42 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff soll dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig erachtet, hier auf die nachfolgende Ebene zu verweisen.

Das Gesundheitsamt des Rheingau-Taunus-Kreises weist diesbezüglich darauf hin, dass bei Nutzung einer Brauchwasseranlage die allgemeinen Regeln der Technik und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Als technisches Standardwerk für Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989-1 heranzuziehen. Dem Gesundheitsamt ist nach § 13 TrinkwV 2001 die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen anzuzeigen.

Der Schwarzbachverband Main-Taunus formuliert in seiner Stellungnahme vom 06.07.2006 folgende Empfehlungen hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser:

- Rückhaltung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers (mit Anschluss des Zisternenüberlaufs an die örtliche Kanalisation)
- Brauchwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung
- Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile und minimiert somit den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Insbesondere hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate ist dies positiv zu bewerten.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen / Altstandorte

Altablagerungen sind der Gemeinde Niedernhausen aus dem Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet wurde bisher in keiner Weise genutzt, die eine Einstufung als Altstandort begründen könnte.

5 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht notwendig, da sich das betroffene Grundstück im Eigentum des Investors befindet.

6 Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes auf Flurstück 238 liegt die denkmalgeschützte evangelische Pfarrkirche des Ortsteils Niederseelbach. Der Fachdienst Denkmalschutz beim Rheingau-Taunus-Kreis weist daher darauf hin, dass Vorabgespräche bezüglich der Entwurfsplanung mit der Denkmalbehörde zu führen sind. Die Denkmalbehörden sind in die Bauausführung einzubinden.

7 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Niedernhausen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

8 Aus dem Verfahren

Die Süwag Energie AG weist in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2006 auf die im Plangebiet vorhandene Ortsnetzfreileitung und das Beleuchtungskabel mit der dazugehörigen Straßenlampe hin. Die Ortsnetzfreileitung muss in ihrem Bestand erhalten bleiben. Es ist ein Abstand gemäß DIN VDE 0211 Punkt 14.1 und 14.2 einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen mit der Süwag im voraus abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbaumaßnahmen in der Nähe der unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zu Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Süwag einzusehen.