

## GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN der ehemaligen Gemeinde OBERJOSBACH  
für die Gebiete "Hainfeld", "Langgraben", "Im Herrngarten"  
(genehmigt vom RP Darmstadt am 21. 05. 1975)

hier: VEREINFACHTE ÄNDERUNG nach § 13 BBauG  
gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 20. 05. 1981

---

### BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan wurde am 21. Februar 1972 vom Kreisbauamt des Untertaunuskreises aufgestellt.

Die Genehmigung ist am 21. 05. 1975 vom Regierungspräsidenten erteilt worden.

Die Umlegung des Teilgebietes "Im Herrngarten" wurde 1980/81 durchgeführt.

Während der Umlegung mußte festgestellt werden, daß die zukünftigen Flurstücke 93 bis 102 nach den rechtskräftigen Festlegungen unvertretbare Grundstücksgrößen erhalten würden. Unter Beibehaltung der festgesetzten Ausnutzungszahlen sind die Grundstücke so weit verkleinert worden, daß in diesem Bereich 3 zusätzliche Grundstücke geschaffen werden konnten. Durch die geringe Grundstücksbreite, die hauptsächlich an der Straßengrenze auftritt, wurde es erforderlich, die bebaubare Grenze von bisher 3,00 m auf 5,00 m zurückzusetzen und die Bautiefe von 12,00 m auf 17,00 m zu vergrößern. Die neuen Flurstücke 95 bis 100 mußten hierbei zwingend als Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang war gleichzeitig die Ausweisung der Garagenplätze als Grenzbebauung erforderlich. Die maximale Bautiefe der Garagen beträgt gem. Bausatzung 12,00 m. Gemäß BBauG § 13 (1) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach § 13 (2) sind die Grundstückseigentümer und die Nachbarn sowie die hiervon berührten Träger öffentlicher Belange zu hören.

Die Gemeinde Niedernhausen ist zur Zeit Eigentümer und Nachbar, so daß keine Fremdpersonen gehört werden müssen. Die zukünftigen Erwerber erhalten die Grundstücke von der Gemeinde mit der Auflage, die getroffenen Änderungen anzuerkennen.

Als Träger öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt werden, ist nur die Bauaufsicht erkennbar. Die Stellungnahme wird hierzu eingeholt.

Die dargestellte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist unter Zugrundelegung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20. 05. 1981 durchgeführt worden. Der Beschluß ist Bestandteil der Begründung.

Niedernhausen, den 01. September 1981

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Niedernhausen



Ehrhart  
Bürgermeister