



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes „Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten“

Planstand 12. Mai 1999

Bearbeitet:

Dipl.Geogr. Holger Fischer

Dipl.Geogr. Martin Jakob

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Festsetzungen
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4. Mindestgröße für Baugrundstücke
 - 2.5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 2.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen
3. Verkehrsflächen
4. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Veranlassung und Planziel

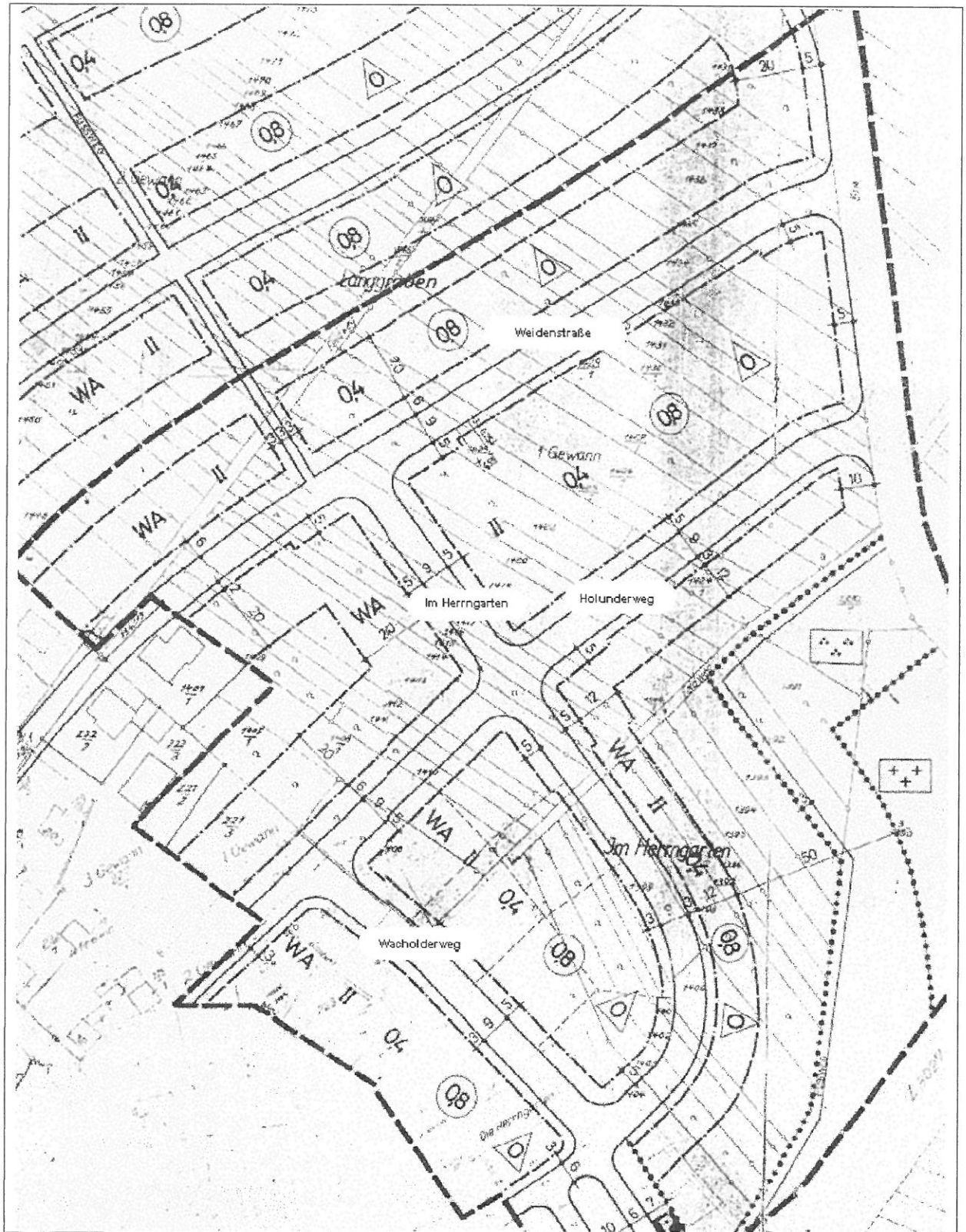
Der Bebauungsplan der damals noch eigenständigen Gemeinde Oberjosbach für die Gebiete „Hainfeld“, „Langgraben“ und „Im Herrngarten“ wurde von der Gemeindevertretung am 22.11.1974 als Satzung beschlossen und durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 21.5.1975 teilträumlich genehmigt. Die Genehmigung für den zunächst ausgenommenen räumlichen Teilgelungsbereich wurde mit Verfügung vom 16.9.1975 erteilt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bereitete mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine Siedlungserweiterung in standortbegünstigter Südhanglage im Nordosten der Altortslage vor. Der Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG durchgeführten 1. Änderung von 1981, deren Ziel die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Bauzeile zwischen der Straße Im Herrngarten und dem Friedhof war, ist weitgehend vollzogen.

Die sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₆₈) orientierenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen haben eine in Volumen und Erscheinungsbild heterogene Bebauung entstehen lassen, deren fehlender städtebaulicher Zusammenhang Anlaß gab, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einer kritischen Würdigung zu unterziehen.

Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten“ ist die Modifizierung der geltenden Festsetzungen dergestalt, daß städtebauliche Fehlentwicklungen, wie z.B. das Ausfüllen der noch vorhandenen Baulücken mit Mehrfamilienhäusern, ausgeschlossen werden.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1975



genordet, ohne Maßstab

2. 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.

2.1. Art der baulichen Nutzung

In Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelangt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluß allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1975 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest:

- Grundflächenzahl¹ GRZ = 0,4
- Geschoßflächenzahl² GFZ = 0,8
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II als Höchstgrenze.

¹ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

² Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten

- Grundflächenzahl GRZ = 0,25
- Geschosflächenzahl GFZ = 0,45
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II als Höchstgrenze.

Da mit Inkrafttreten der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die BauNVO₁₉₉₀ Anwendung findet, dergemäß die Geschosflächen nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln sind, während die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände regelmäßig unberücksichtigt bleiben, wird in Fortführung der bisher geltenden Rahmenbedingungen bestimmt, daß die genannten Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche mitzurechnen sind. Hierbei wird Bezug genommen auf § 20 Abs. 2 BauNVO₁₉₆₈ für den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1975 bzw. auf § 20 Abs. 2 BauNVO₁₉₇₇ für die 1. Änderung, nach denen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände grundsätzlich mitzurechnen sind.

Die Reduzierung der Grund- und Geschosflächenzahlen ist durch die auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke realisierten Bebauung legitimiert und begründet. So ergab die überschlägige Bilanzierung die realisierten Grundflächen anhand der Katasterkarte folgendes Bild:

• unbebaute Grundstücke	:	7	
• bebaute Grundstücke	:	56	(= 100,0 %)
davon GRZ ≤ 0,25	:	39	(= 69,6 %)
GRZ ≥ 0,25	:	17	(= 30,4 %)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert übernommen. Ergänzt wird eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen: die max. zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,5 m über der das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße. Die einzige Ausnahme bildet die Bauzeile Weidenstraße 13 bis 25 ungerade, da die Grundstücke hier im Gegensatz zu den übrigen Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich unverhältnismäßig stark ansteigen, hier gilt eine Firsthöhe von 11,0 m.

Die Firsthöhe ist im einzelnen aus den Schnitten AA' bis EE' abzugreifen, die den Straßenverlauf, basierend auf den in den Kanalbestandsplänen angegebenen Höhen der Kanaldeckel, wiedergeben und gewährleisten sollen, daß eine einheitliche Firstlinie nicht nach oben hin durchbrochen wird, um die Homogenität in der Abwicklung des Straßenbildes zu gewährleisten bzw. langfristig erstmals herzustellen.

Die Festsetzung nimmt grundsätzlich in Kauf, daß bei talseitig erschlossenen Grundstücken für Gebäude, die in das Grundstück hineingerückt werden sollen, ggf. umfangreichere Abgrabungen notwendig werden.

Bei bergseitig erschlossenen Grundstücken kann durch Gebäude, die in das Grundstück hineingeschoben werden, eine Höhenentwicklung erreicht werden, die als städtebauliche unvertretbar bezeichnet werden muß. Soweit diese Möglichkeit nicht durch die rechtskräftig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt wird, modifiziert der 2. Änderungsplan den Verlauf der Baugrenzen und bringt ergänzend das Instrument der Baulinie zur Anwendung, um diesem „Hineinrücken“ entgegenzuwirken.

2.3. Bauweise und überbaure Grundstücksflächen

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Aufgrund der aus dem realisierten Bestand abgeleiteten Längenbegrenzung auf 25 m je Gebäude muß allerdings auf § 22 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen und eine sog. abweichende Bauweise festgesetzt werden.

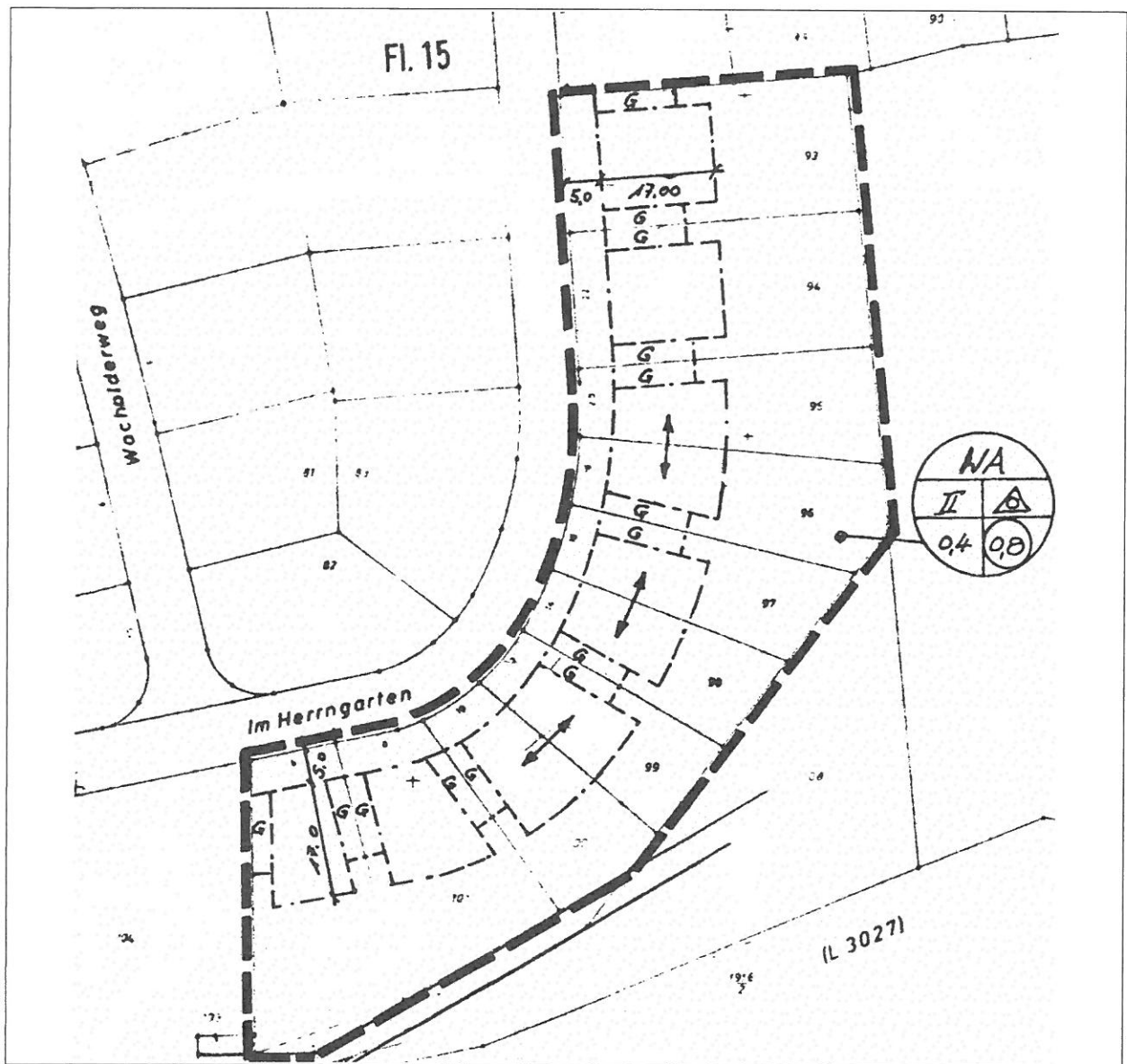
In Fortführung des rechtskräftigen Planes wird bestimmt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1975 bzw. der 1. Änderung von 1981 übernommen.

Eine Ausnahme stellt die südlich unterhalb der Weidenstraße und westlich des Wachholderweges vorgenommene Begrenzung der Bautiefe auf 20 m dar.

Festgesetzt werden Baugrenzen. Einzige Ausnahme bildet die Baulinie im Bereich der Weidenstraße, Flst. 40 bis 43, um zu verhindern, daß in das Grundstück hineingeschobene Gebäude die angestrebte homogene Höhenentwicklung unterlaufen.

Ausschnitt aus der 1. Änderung von 1981



genordet, ohne Maßstab

2.4. Mindestgröße für Baugrundstücke

Die bereits in dem Bebauungsplan von 1975 enthaltene Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 550 m² wird übernommen, um einer weitergehenden Parzellierung im Bereich der noch vorhandenen Baulücken entgegenzuwirken, die ebenfalls zu einer ungewollten Nachverdichtung führen könnten.

2.5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB₁₉₉₈ kann einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Von dieser Ermächtigung Gebrauch machend, wird bestimmt, daß je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. Beachtlich ist hierbei, daß bei Doppelhäusern jede Haushälfte als Wohngebäude im Sinne der Festsetzung gilt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude findet ihre Begründung in dem Charakter des Baugebietes: es ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und eigentümerbewohnt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern und sowie die Einrichtung von Klein- und Kleinstwohnungen könnte zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bevölkerungsstruktur und des Gebietscharakters führen und ist deshalb auszuschließen³.

2.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet auch die erstmals § 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 von GRZ = 0,25 darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen nur noch um 50 v.H. überschritten werden. Dies bedeutet bei einer Mindestgrundstücksgröße von 550 qm:

- Für die Hauptnutzung sind zulässig: GRZ 0,25 = 137,50 qm.
- Für die o.g. sonst. Nutzung sind zulässig: 0,5 x 137,50 qm = 68,75 qm.

Bei einer Grundfläche von 12,5 qm/Stellplatz können die für die zwei zulässigen Wohnungen erforderlichen 4 Stellplätze bei straßenseitiger Anordnung nachgewiesen werden. (Die Begrenzung bedeutet auch, daß ein auf einem Baugrundstück stehendes Doppelhaus je Haushälfte nur eine Wohnung aufweisen darf.)

³ In diesem Zusammenhang sei es gestattet auch darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde Niedernhausen in der Kerngemeinde für Mehrfamilienhausbebauung gewidmete Flächen nachweisen kann, d.h., den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Sinne § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB₁₉₉₀ hinreichend Rechnung trägt.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1975 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen „in jedem Fall von Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen freizuhalten.“

Diese Festsetzung wird aufgegriffen und im Hinblick auf den Schutz der Wohnaußenbereiche vor aufsteigenden Bauten um Garagen ergänzt. Die auf § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO beruhenden Festsetzungen lauten: „Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig“ und „Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig“.

Bei den ausgewiesenen Garagenflächen handelt es sich um eine Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1981, geltend für die Bauzeile südöstlich und östlich Im Herrngarten.

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 dem damaligen städtebaulichen Leitbild weist der rechtskräftige Bebauungsplan durchgängig 9,0 m breite Straßenverkehrsflächen aus. Die in konventioneller Aufteilung ausgeführte Vorgabe gestattet unschwer auch das hier angesprochene Straßenparken, dem durch die Forderung entgegengewirkt werden soll, den Stellplatznachweis in angemessener Form auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen.

3. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Ein weitergehender Ausbau ist nicht vorgesehen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, sondern reduziert durch

- die Zurücknahme der zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,25,
- die nunmehr anzuwendende BauNVO₁₉₉₀, dergemäß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Stellplätzen, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu 50 v.H. überschritten werden darf, und
- die räumliche Begrenzung der Zulässigkeit von Garagen

die nach bisher bestehendem Baurecht möglichen Eingriffswirkungen deutlich, d.h. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB₁₉₉₈ finden keine Anwendung.

Aufgrund der Stellungnahme des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft beim Rheingau-Taunus-Kreis vom 28.1.1999 sei angeregt (Zitat):

- *Die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit aller Grundstücke durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug muß gewährleistet sein.*
- *Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist – sofern er unbelastet ist – auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.*
- *Für das gesamte Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen.*

Um Berücksichtigung wird gebeten.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 10
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen


Döring
Bürgermeister