

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung

zur

**2. Änderung des Bebauungsplanes
"Apfelgärtchen, Erlenweg, Taunusstraße"**

Planstand 26.04.2000

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Inhalt

Vorbemerkung

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
5. Sonstiges

Vorbemerkung

Die damalige Gemeinde Oberjosbach begann Ende der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts mit einer großräumigen, die Altortslage weitgehend umschließenden Siedlungserweiterung in standortbegünstigter Südhanglage. Grundlage bildeten die Bebauungspläne¹

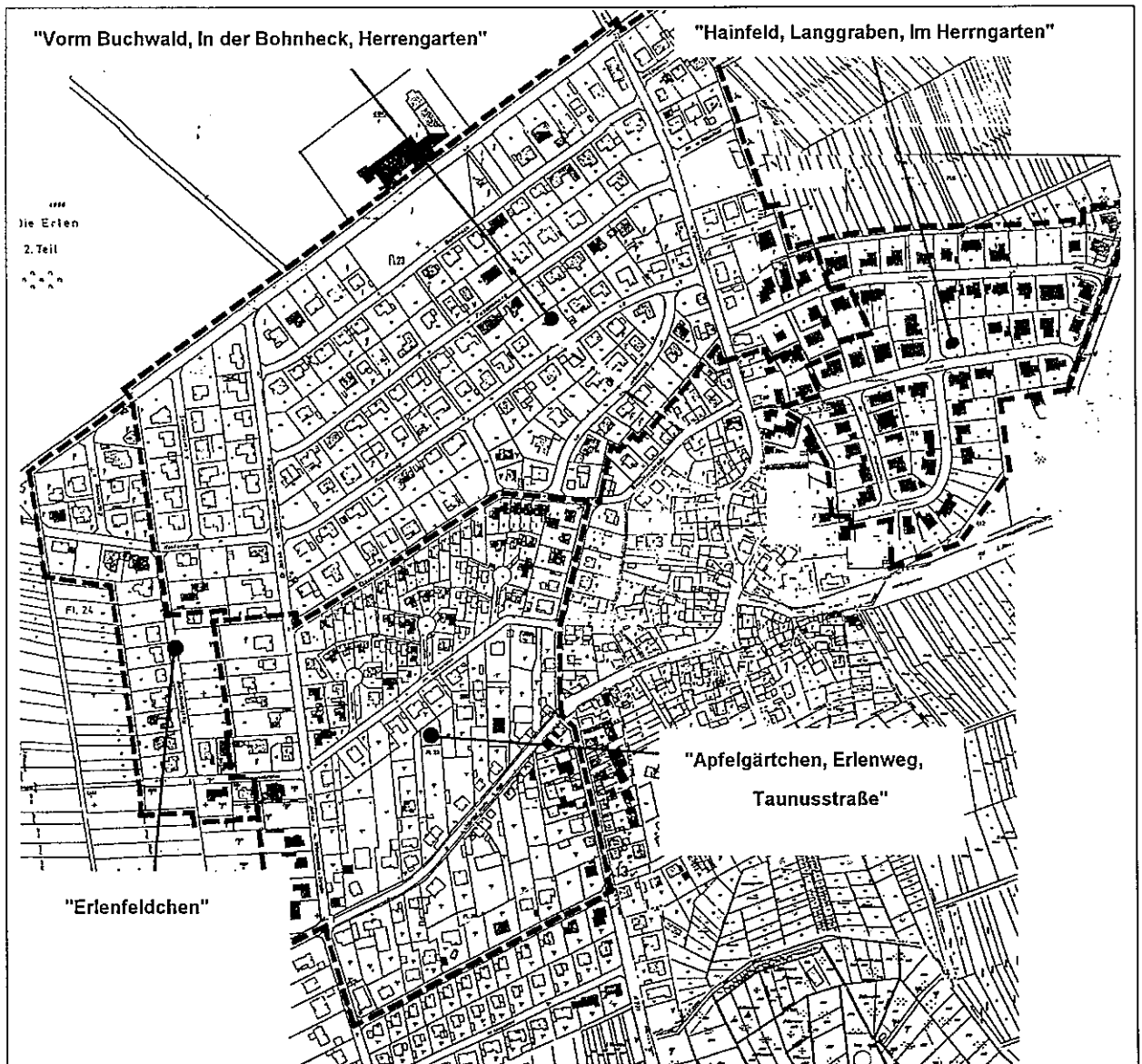
"Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrngarten" von 1970,
"Apfelgärtchen, Erlenweg, Taunusstraße" von 1972,
"Erlenfelchen" von 1972 und
"Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten" von 1974.

Die Bebauung erfolgte im wesentlichen gemäß der städtebaulichen Intention mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde i.d.R. nicht ausgeschöpft. Ohne Bauverpflichtung sind zudem in allen Teilbaugebieten noch Baulücken zu verzeichnen, die vor dem Hintergrund der in den vergangenen 25-30 Jahren deutlich veränderten Situation am Bodenmarkt Fehlentwicklungen gestatten, denen entgegengewirkt werden soll. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat daher die Änderung der vier o.g. Bebauungspläne beschlossen.

¹ Die Jahresangabe bezieht sich auf den jeweiligen Satzungsbeschluß.

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten" vorlaufend bearbeitet und am 10.02.2000 als Satzung beschlossen wurde, folgen nun die drei verbleibenden Bebauungspläne, wobei Aufbau und Inhalte grundsätzlich identisch sind², um dem Gebot der Gleichbehandlung in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Übersichtskarte zu den vier Bebauungsplänen (aktuelle Abgrenzung)



Plankarte geordnet, ohne Maßstab

² Die abweichend zu betrachtenden Teilflächen werden in der Begründung zu dem jeweiligen Bebauungsplan bzw. dessen Änderung erörtert

1. Veranlassung und Planziel

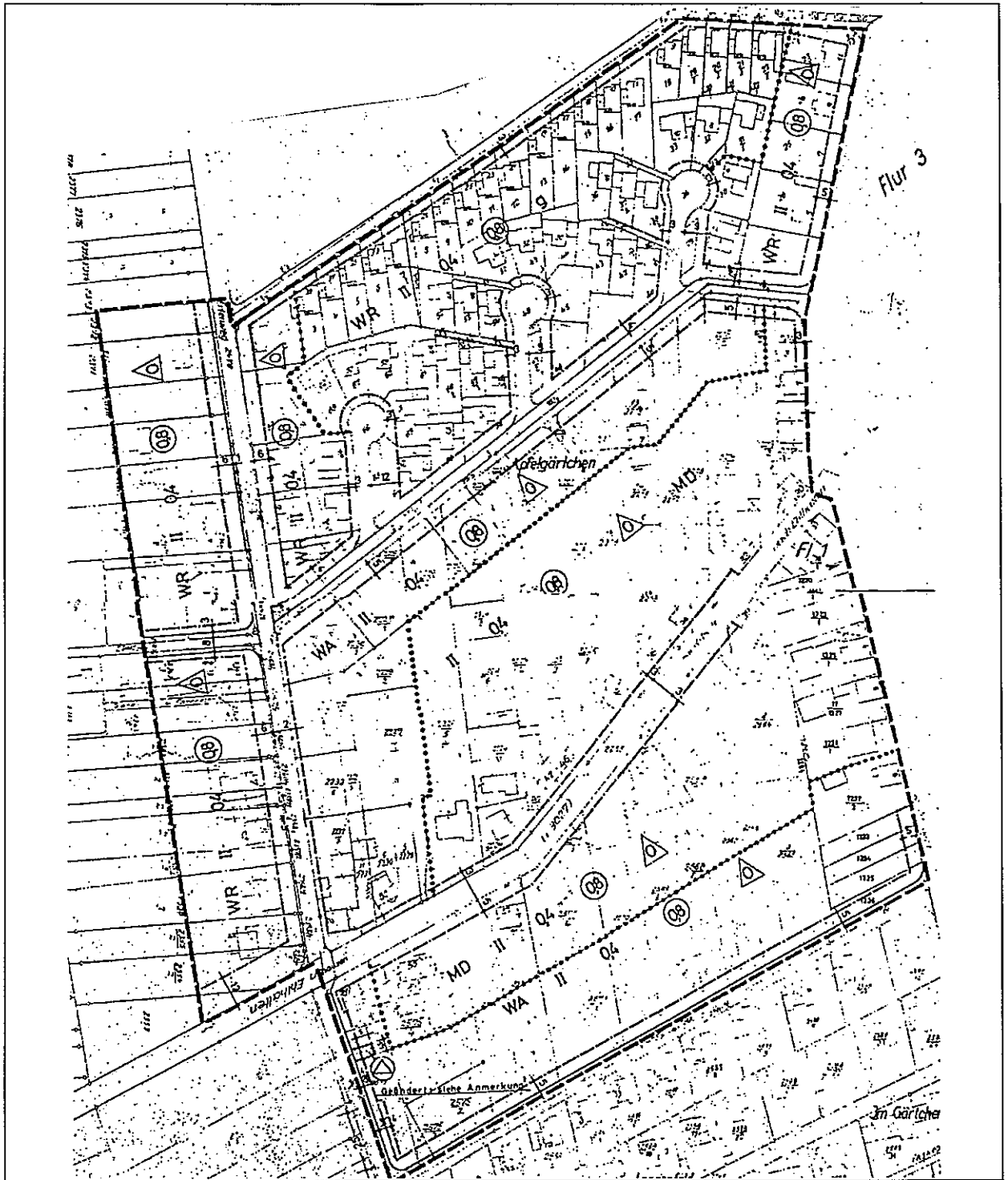
Der Bebauungsplan der damals noch eigenständigen Gemeinde Oberjosbach für die Gebiete "Apfelgärtchen, Erlenweg, Taunusstraße" wurde von der Gemeindevertretung am 25.08.1972 als Satzung beschlossen und durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 20.02.1973 genehmigt. Die 1. Änderung erfolgte gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.05.1974.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfaßt die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung bereits vorhandene Reihenhausbebauung zwischen Elsternweg und Am Apfelgärtchen sowie einen Ausschnitt der Altortslage beidseitig der Limburger Straße. Er bereitete mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes westlich entlang der Dr.-Jakob-Wittmann-Straße zudem eine Siedlungserweiterung vor, der Vollzug ist weitgehend abgeschlossen. Es sind somit drei unterschiedliche Bauungen zu unterscheiden:

- Altortslage mit (umgenutzten) Hofreiten und im Rückwärtigen auf ehem. Gartenflächen und Hofweiden liegenden Baulandreserven, deren intensive Bebauung aber auch zu städtebaulichen Konflikten führen kann. Dem soll entgegengewirkt werden.
- Reihenhausbebauung aus den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Möglichkeit von Gebäudeerweiterungen durch Aufschlagen von Dächern ist hier besonders zu würdigen.
- Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung individueller Prägung, aber mit der Gemeinsamkeit, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung nur bedingt ausgeschöpft worden ist.

Um den Charakter aller drei Gebietstypen in der sich dem Betrachter aktuell darstellenden Form zu erhalten, sind die bisher geltenden Festsetzungen zu prüfen und zu überarbeiten.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972



genordet, ohne Maßstab

2. Festsetzungen

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 teilräumlich ein Reines Wohngebiet zur Ausweisung. Reine Wohngebiete i.S. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

Weiterhin gelangt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete i.S. § 4 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 auch hier nicht vor.

Beidseitig der Limburger Straße wird ein Dorfgebiet ausgewiesen. Dorfgebiete i.S. § 5 BauNVO₁₉₉₀ dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Allgemein zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluß allgemein zulässiger Nutzungen begründen könnten, sind auch bei diesem Teilgebiet nicht erkennbar.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1972 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allen Teilbaugebieten einheitlich fest:

- Grundflächenzahl³ GRZ = 0,4
- Geschoßflächenzahl⁴ GFZ = 0,8
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II als Höchstgrenze.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten:

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	FH _{max.}
1	WR	0,25	0,45	II	a	ED	Die Firsthöhen sind aus dem für die das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße maßgeblichen Schnitt in Plankarte 2 abzugreifen.
2	WR	0,35	0,55	II	a	ED	
3	WA	0,35	0,55	II	a	ED	
4	WR	0,35	0,80	II	-	-	-
5	MD	0,35	0,70	II	-	ED	FH _{max.} = 9,5 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohboden
6	MD	0,40	0,80	II	-	ED	

³ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

⁴ Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

Da mit Inkrafttreten der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die BauNVO₁₉₉₀ Anwendung findet, dergemäß die Geschoßflächen 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 Geschoßfläche mitzurechnen sind. Hierbei wird Bezug genommen auf § 20 Abs. 2 BauNVO₁₉₆₈ für den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972, nach dem 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 bei fünf der sechs Teilbaugebiete vorgenommene Reduzierung der Grund- und Geschoßflächenzahlen ist durch die auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke des jeweils zu betrachtenden Ausschnitts der Ortslage von Oberjosbach realisierten Bebauung legitimiert⁵ und begründet.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert übernommen. Ergänzt wird eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen: die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,5 m über der das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße. Sie 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. Abweichungen sind zu verzeichnen bei den Teilbaugebieten 4-6:

Für die Reihenhäuser zwischen dem Elsternweg und Am Apfelgärtchen wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus keine Höhenfestsetzung aufgenommen, da diese hier ausreichend erscheint.

Für den als Dorfgebiet auszuweisenden Teil der Altortslage ist aufgrund der tlw. hoch herausgemauerten Kellergeschosse und der unterschiedlichen Anordnung in Bezug auf die erschließende Straßen ein unterer Bezugspunkt zu wählen, der die genannten Besonderheiten berücksichtigt: Es wird auf die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden Bezug genommen.

2.3. Bauweise und überbaubare 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

⁵ Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenfeldchen" exemplarisch nachgewiesen.

muß allerdings auf § 22 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen und eine sog. abweichende Bauweise festgesetzt werden. Von der Längenbegrenzung ausgenommen bleiben - auch hier ist der Bestand bestimmend - die Teilbaugebiete 4-6.

Zudem wird in Fortführung der bisherigen Festsetzungen bestimmt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen, sprich: Reihenhäuser, die geeignet wären, den Gebietscharakter zu verändern, werden mit Ausnahme des bereits oben angesprochenen Quartiers Teilbaugebiet 4 ausgeschlossen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 vorgenommen. Dabei wird die Lage der Baugrenzen geringfügig an den Bestand angepaßt, um diesen auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern.

2.4. Mindestgröße für Baugrundstücke

Die bereits in dem Bebauungsplan von 1972 enthaltene Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 550 m² wird mit Ausnahme von Teilbaugebiet 4 übernommen, um einer zu kleinteiligen Parzellierung im Bereich der noch vorhandenen Baulücken entgegenzuwirken, die ebenfalls zu einer ungewollten Nachverdichtung führen könnten. Im Teilbaugebiet 4 wird eine Mindestgröße nicht festgesetzt, da die Grundstücke in diesem Bereich teilweise kleiner als 550 m² sind und bereits ausnahmslos bebaut wurden. Eine Nachverdichtung in abwägungsrelevantem Umfang ist hier nicht zu erwarten.

2.5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB₁₉₉₀ kann in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Von dieser Ermächtigung Gebrauch machend, wird bestimmt, daß innerhalb der Teilbaugebiete 1-4 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 der Teilbaugebiete: sie sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und eigentümergebewohnt. 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 auszuschließen⁶.

⁶ 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.

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 darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen nur noch um 50 v.H. überschritten werden. Dies bedeutet bei einer GRZ von 0,25 und einer Mindestgrundstücksgröße von 550 qm:

- Für die Hauptnutzung sind zulässig: GRZ 0,35 = 192,50 qm.
- Für die o.g. sonst. Nutzung sind zulässig: 0,5 x 192,50 qm = 96,25 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.)

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1970 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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig" und "Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig".

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 Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0-10,0 m aus. Die in konventioneller Aufteilung ausgeführte Vorgabe gestattet nahezu durchgängig 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 Grundflächen innerhalb der Teilbaugebiete 1-5 von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,25 bzw. 0,35,
- 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.

5. Sonstiges

a) Aufgrund der Stellungnahme des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft beim Rheingau-Taunus-Kreis vom 28.01.1999 zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten" 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.

b) Der Fachdienst 3.1. Schule, Sport und Kultur – Öffentlicher Personennahverkehr beim Kreisausschuß des Rheingau-Taunus-Kreises hat mit Stellungnahme vom 10.10.2000 zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes um "Aussagen zu nahverkehrlichen Themenbereichen" gebeten.

Hierzu ist anzumerken, daß Oberjosbach vom Stadtbus Wiesbaden, Linie 22, von 6:42 (erste Abfahrt i.R. Wiesbaden, Platz der Dt. Einheit) bis 19:11 (letzte Abfahrt i.R. Wiesbaden, Platz der Dt. Einheit) bzw. 23:16 (letzte Abfahrt i.R. Naurod, Fondetter Str.) annähernd stündlich bedient wird. Angefahren werden hierbei die Haltestellen Germanenweg (Niedernhsn.) → Hartemußweg (Limburger Straße Anf.) → Rathaus Oberjosbach → Jahnstraße → Fasanenweg → Germanenweg (Niedernhsn.)⁷. Die ÖV-Bedienung kann damit als ausreichend bezeichnet werden.

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

⁷ Quelle: rmv online, 12.01.2001