



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Erlenfeldchen"

Planstand 24.04.2001

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade

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.

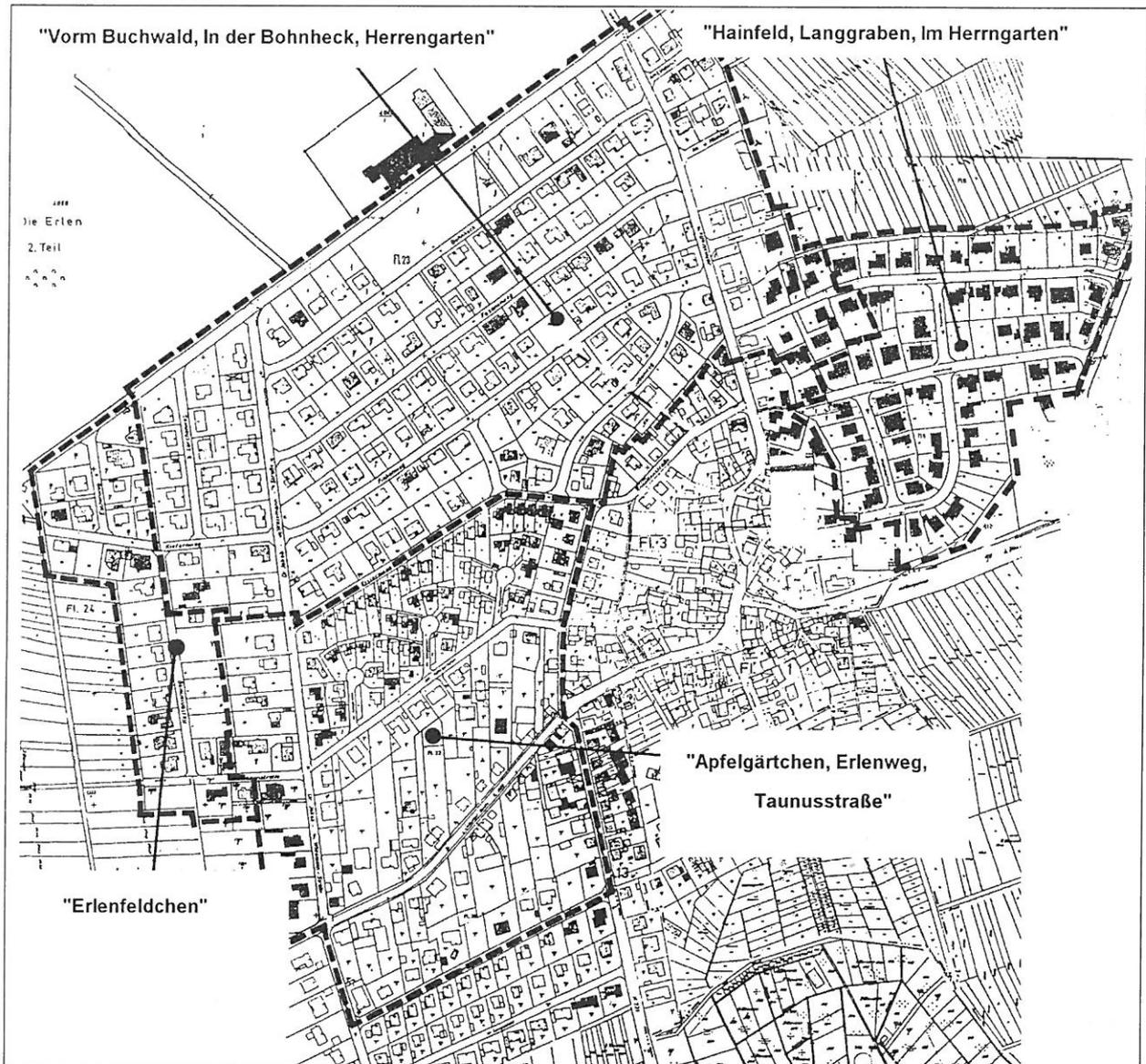
Die Bebauung erfolgte im wesentlichen gemäß der städtebaulichen Intention mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern². Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde i.d.R. nicht ausgeschöpft. Ohne Bauverpflichtung sind zudem in allen Teilbaugebieten noch Baulücken zu verzeichnen, die vor dem Hintergrund 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 Satzungsbeschuß.

² Festgesetzte Ausnahmen wie z.B. die Reihenhausbauung südlich des Elsternweges und Am Apfelgärtchen berühren nur einen geringen Teil der Ortserweiterung und werden in der Begründung zu dem jeweiligen Bebauungsplan bzw. dessen Änderung erörtert.

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 sind³, um dem Gebot der Gleichbehandlung in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Übersichtskarte zu den vier Bebauungsplänen (aktuelle Abgrenzung)



Plankarte genordet, ohne Maßstab

³ Die abweichend zu betrachtenden Teilflächen werden in der Begründung zu dem jeweiligen Bebauungsplan bzw. dessen Änderung erörtert.

1. Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Erlenfeldchen" wurde von der Gemeindevertretung Oberjosbach am 17.03.1972 als Satzung beschlossen und durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 28.06.1972 genehmigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bereitete mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes eine Siedlungserweiterung in standortbegünstigter Südhanglage im Nordwesten der Altortslage vor. Der Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist weitgehend abgeschlossen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenfeldchen" ist die Modifizierung der geltenden Festsetzungen dergestalt, daß städtebauliche Fehlentwicklungen, wie z.B. das Ausfüllen der noch vorhandenen Baulücken mit Mehrfamilienhäusern, ausgeschlossen werden.

Dabei wird zur Anpassung an die aktuelle Parzellenstruktur in Teilbereichen auch eine geringfügige Änderung des räumlichen Geltungsbereiches vorgenommen.

Einbezogen wird Flurstück Fl. 24 Nr. 2405/1 im Südwesten, für das von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen am 23.03.1983 eine Abrundungssatzung beschlossen wurde, die der Regierungspräsident in Darmstadt mit Datum vom 03.11.1983⁴ unter folgender Maßgabe genehmigt hat:

"Die Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Grundstück der Abrundungssatzung kann nur in dem Teilbereich der südlichen Verlängerung der überbaubaren Fläche des westlichen Bereiches des Kastanienweges erfolgen."

Die mit der Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich "Erlenfeldchen" einhergehende Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt diese Maßgabe.

⁴ Az.: V 3/34 – 61 a 20/17 – Oberjosbach 5/83

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 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.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1972 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest:

- Grundflächenzahl⁵ GRZ = 0,4
- Geschoßflächenzahl⁶ GFZ = 0,8
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z = II als Höchstgrenze.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten

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

⁵ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

⁶ Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

Da mit Inkrafttreten der 1. 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 Reduzierung der Grund- und Geschoßflächenzahlen ist durch die auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke realisierten Bebauung legitimiert und begründet. So ergab die Bilanzierung der realisierten Grundflächen folgendes Bild⁷:

• unbebaute Grundstücke	:	6	
• bebaute Grundstücke	:	28	(= 100,0 %)
davon GRZ ≤ 0,25	:	22	(= 78,6 %)
GRZ ≥ 0,25	:	6	(= 21,4 %)

Die im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geführten Gespräche waren Anlaß, eine Nutzungskartierung zur Erfassung der versiegelten und teilversiegelten Flächen durchzuführen. Darüber hinaus wurden die der Gemeinde Niedernhausen aus bauaufsichtlichen Verfahren vorliegenden Unterlagen ausgewertet. Die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Ergebnisse vermögen zwar einen repräsentativen Überblick über die Entwicklung des Baugebietes zu geben. Eine statistische Auswertung ist aber nur eingeschränkt möglich, z.B. da für die Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung mehrfach von der Baunutzungsverordnung abweichende Begriffe, wie z.B. "Wohnfläche", verwendet wurden oder einzelne Formularfelder unausgefüllt geblieben sind.

⁷ Quelle: Positionspapier von Herrn Ortsvorsteher Racky vom 29.08.1999 (darüber hinaus liegt eine umfassende tabellarische Berechnung der realisierten Grundflächen von im Akazienweg wohnhaften Bürgern vor)

Grundlagen der vorliegenden tabellarischen Zusammenstellung:

- abgezeichnete Liegenschaftskarte
- Ortsbegehung und Bestandsaufnahme vom 26.04.2000
- Erhebung der Daten, die der Gemeinde Niedernhausen aus Bauvoranfragen, Bauantragsunterlagen und Baugenehmigungen bzw. Bauscheinen vorliegen

Flst. Nr.	Grundstückgröße lt. Bauantrag	Z	GRZ bzw. überb.Fläche in m ² lt. Bauantrag Gebäude / Garage	Versiegelungsgrad in % lt. Bestandsaufnahme	GFZ lt. Bauantrag	Wohnfläche in m ² lt. Bauantrag	Bauantrag bzw. Baugenehmigung/-schein
23/4	775	II	159,59	42	374,74		1998 - WHS+2 GA
24/2	907	II	133.50 48,86	43	340,5		1979 - DHH 1994 - DGA
33	599	II	GRZ = 0,17	37	GFZ = 0,28		1991 - WHS
34	679		GA 18,00	5			1984 – GA nicht bebaut
37	602	I	keine Angaben GA 18,00	6			1995 - WHS+GA nicht vollzogen
38/1	883		12,25 + 2,25	1,5			nicht bebaut
43/5	476	II	keine Angaben	65			1974 WHS + 7 GA 1976 Nutzungsänd.
44	688	II	146,62+86,54 233.19	47	379,81		1989 – WHS-Umbau
2362/8	811 ?	II	keine Angaben	55			1919 Gewächshaus 1977 – Efa
2363/5	1000	I	keine Angaben	23			1964 - WHS 1972 - Anbau 1998–Zisterne
2405/1	935			0			nicht bebaut
46	829	II	keine Angaben	32			1976-- Efa+GA
47	800	I	keine Angaben	38		172,00	1976 - Efa+GA
48	801	I	keine Angaben	50		168,00	1976 - Efa + Einlieger 1999 –Innenhof-überd.
49	800	I	keine Angaben	40		198,00	1977 - Efa + Einlieger + DGA
50	799	I	keine Angaben	23		128,00	1976 – Efa
51	760		keine Angaben	30			1975 - Efa+DGA (KG)

Flst. Nr.	Grundstücksgröße lt. Bauantrag	Z	GRZ bzw. überb.Fläche in m ²	Versiegelungsgrad in %	GFZ	Wohnfläche in m ²	Bauantrag bzw. Baugenehmigung/-schein
			lt. Bauantrag Gebäude / Garage	lt. Bestandsaufnahme	lt. Bauantrag	lt. Bauantrag	
52	759			25		218,00	1978 – 2/Fam.+ DGA (KG)
53	801			0			nicht bebaut
54	806	II	191,88+38,82 = 230,70 GRZ = 0,286	28	GFZ = 0,464		1977 Efa + Einlieger + GA
55	781	II	217,40	36	623,97		1997 - NÄ-UG Mfa (7 WE) +11 St.
57	676	I	keine Angaben	40			1983 – WHS
58	690		Hütte 6,00	0			nicht bebaut 1985 Einfriedung
59	799	I	keine Angaben	30			1974 – WHS+St 1978–GA+ KG
76/1	634	I	keine Angaben	24			1976 – WHS
76/2	647	I	keine Angaben	24			1976 - Efa+GA (KG) 1994 – WHSAnbau
77/1	575		keine Angaben	45		136,76	1978 Efa+Einlieger+GA
77/2	663	I	86,45+35,35 =121,80 GRZ = 0,18	27		98,00	1978 - Efa + GA
78/1	1270	II	keine Angaben	34		233,00	1976 - Efa + Einlieger 1979 – DGA
78/2			keine Angaben	21			
79/3	616	I	keine Angaben	36		174,00	1978 – WHS 1981 – NÄ EG 1980 – NÄ DG
79/4	816	I	keine Angaben	24		139,00	1978 Efa + Stellplatz
80/1	550	I,5	115,50+18,00 =133,5	34	174,52		1983 Efa+Einlieger+GA
80/2	647	I	171,73 GRZ = 0,27	53			1983 – WHS 1987 – Vorgartengest.

- DG - Dachgeschoß
 DGA - Doppelgarage
 Efa - Einfamilienhaus
 EG - Erdgeschoß
 Einlieger - Einliegerwohnung
 GA - Garage
 KG - Kellergeschoß
 OG - Obergeschoß
 Mfa - Mehrfamilienhaus
 NÄ - Nutzungsänderung
 WHS - Wohnhaus

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.

Die Firsthöhe ist im einzelnen aus den Schnitten AA' bis DD' 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. Sie trägt zudem der Ortsrandlage in besonderer Weise Rechnung.

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 muß allerdings auf § 22 Abs. 4 BauNVO Bezug genommen und eine sog. abweichende Bauweise festgesetzt werden.

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, bleiben ausgeschlossen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 übernommen. Ausnahmen:

- Waldseitig wird der Abstand entsprechend dem gebauten Bestand von 35 auf 32 reduziert.
- Südlich des Akazienweges wird eine rückwärtige Baugrenze festgelegt.
- Für Flurstück Fl. 24 Nr. 2405/1 wird eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die der oben zitierten Maßgabe des Regierungspräsidenten folgt.

Festgesetzt werden ausschließlich Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann.

2.4. Mindestgröße für Baugrundstücke

Die bereits in dem Bebauungsplan von 1972 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 könnte.

Es bedarf allerdings einer Ausnahme: Das Flurstück Fl. 24 Nr. 43/5 - es handelt sich um das Anwesen Akazienweg 4 - verfügt nur über eine Größe von 501 qm, da straßenseitig die Fläche für eine der Ver-

sorgung des Gebiets dienenden Trafostation ausparzelliert ist. Hier wird die Mindestgröße auf 500 qm reduziert⁸.

2.5. 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 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 eigentümergebewohnt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern sowie die Einrichtung von Klein- und Kleinstwohnungen könnte zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bevölkerungsstruktur und des Gebietscharakters führen und ist deshalb auszuschließen⁹.

Den vorstehenden Ausführungen, sie entstammen der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, mochten sich eine Vielzahl der betroffenen Bürger nicht anschließen. In einer mit Datum vom 10.10.2000 vorgelegten Stellungnahme, der eine Liste mit 38 Unterschriften beilag, wird beantragt, in dem Bebauungsplan "pro Grundstück höchstens zwei Wohneinheiten" zuzulassen¹⁰.

Hierzu ist anzumerken:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 kann in einem Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Eine Bezugnahme "pro Grundstück" hingegen scheidet aus, da der Begriff "Grundstück" planungsrechtlich nicht definiert ist. So ist z.B. zwischen einem Baugrundstück im planungsrechtlichen Sinne und dem Grundstücksbegriff im Rechtssinn zu unterscheiden, bei dem es sich um einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche handelt, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer eingetragen ist, ohne Rücksicht darauf, in welcher Weise es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundstücken bildet. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei der Anwendung des BauGB und der BauNVO zwar grundsätzlich vom bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff auszugehen. Dieser Begriff ist aber in seiner Maßgeblichkeit widerlegbar und für Modifikationen aufgrund baurechtli-

⁸ In der Plankarte wird von einem "Teilbaugebiet" gesprochen, da aufgrund deren Veränderbarkeit nicht auf bestehende Grundstücksgrenzen bezug genommen werden kann. Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen im Vollzug des Bebauungsplan sei hier klarstellend darauf hingewiesen, daß die Grenze des "Teilbaugebietes" den Grenzen von Flurstück Fl. 24 Nr. 43/5 gemäß Plankarte entspricht. Auf eine Kennzeichnung unter Verwendung von Planzeichen 15.14 PlanzV '90 kann insofern verzichtet werden.

⁹ 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.

cher Erwägungen durchaus offen. So kommt es nicht in jedem Zusammenhang allein auf die sich aus dem Grundbuch ergebenden Grundstücksgrenzen an. Ein Abweichen vom Buch-Grundstücksbegriff ist durchaus möglich¹¹. Der Begriff "Grundstück" müßte für die angeregte Festsetzung daher erst definiert werden. Alternativ zu einem Einstieg in solche grundlegenden Definitionsfragen wurde folgende Festsetzung getroffen:

Je angefangene 550 m² Grundstücksfläche sind max. zwei Wohnungen zulässig sind. Bei größeren Grundstücken sind je vollendete 550 m² Grundstücksfläche max. zwei Wohnungen zulässig.

Die Formulierung ist im Kontext zu Flurstück Fl. 24 Nr. 43/5 zu sehen. Dennoch wurden hiergegen im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bedenken vorgetragen. Um den vermuteten Interpretationsspielraum zu minimieren, wird die Festsetzung umformuliert. Sie lautet nunmehr:

Je 550 qm Grundstücksfläche sind max. 2 Wohnungen zulässig (einzige Ausnahme: Flst. Fl. 24 Nr. 43/5 = 500 qm). Bei größeren Grundstücken sind je vollendete 550 qm Grundstücksfläche max. 2 Wohnungen zulässig.

Zur Klarstellung sei es gestattet, an dieser Stelle darauf hinzuweisen, daß die Mindestgröße eines Baugrundstücks 550 qm (einzige Ausnahme: Flst. Fl. 24 Nr. 43/5 = 500 qm) beträgt. Kleinere Grundstücke sind keine Baugrundstücke und nicht bebaubar - auch nicht mit einer Wohneinheit. In der Übersicht besagen die nunmehr geltenden Festsetzungen:

- Grundstücken mit weniger als 550 qm (einzige Ausnahme: Flst. Fl. 24 Nr. 43/5 = 500 qm) sind nicht bebaubar.
- Grundstücke mit 550 qm (einzige Ausnahme: Flst. Fl. 24 Nr. 43/5 = 500 qm) bis unter 1.100 qm (gilt auch für Flst. Fl. 24 Nr. 43/5) sind mit 1 oder 2 Wohnungen bebaubar.
- Grundstücke mit 1.100 qm bis unter 1.650 qm sind mit 1, 2, 3 oder 4 Wohnungen bebaubar.

Begründung für die Festsetzung als solche: Die Formulierung des oben angesprochenen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist von ihrem Wortlaut her zwar eindeutig. Mit der Festsetzung können städtebauliche Ziele, wie z.B. die Beschränkung der Wohnungsdichte im öffentlichen und privaten Interesse verfolgt werden. Es mag aber diese Intention des Gesetzgebers gewesen sein, die das Bundesverwaltungsgericht veranlaßt hat, mit Urteil vom 08.10.1998¹² eine Neuinterpretation vorzunehmen. Leitsatz: Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden (hier: je angefangene 100 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung).

¹⁰ Stellungnahme und Unterschriftenliste sind Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

¹¹ Vgl. auch Fickert/Fieseler: BauNVO⁹, § 19 Rn. 2 ff.

¹² Az.: 4 C 1.97; BauR 2/99 S. 148

Mit der Angabe einer absoluten Zahl läßt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist dagegen eher ein Instrument, mit dem die Wohn- oder Besiedlungsdichte eines Gebiets gesteuert werden kann. Da auch vorliegend die Wohn- oder Besiedlungsdichte im Mittelpunkt der Betrachtung steht, erscheint es zulässig, von diesem "neuen" Instrument Gebrauch zu machen.

2.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Mit Inkrafttreten der 1. 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: $0,5 \times 137,50\ qm = 68,75\ qm.$

Bei einer Grundfläche von 12,5 qm/Stellplatz können die für die zwei zulässigen Wohnungen erforderlichen 4 Stellplätze bei straßenseitiger Anordnung nachgewiesen werden.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 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 durchgängig 8,0 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 1. 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 findet 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.)¹³. Die ÖV-Bedienung kann damit als ausreichend bezeichnet werden.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
65440 Linden
Tel. 0 64 66 / 65 37-0, Fax 65 37 60

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen


Döring
Bürgermeister

¹³ Quelle: rmv online, 12.01.2001



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach
Nutzungs- und Versiegelungskartierung
Bebauungsplan „Erlenfeldchen“ 1.Änderung
Bestandskarte

Datum: 26.4.2000
Bearb.: Bode
gez.: Beil

Maßstab: 1 : 2000

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16*35440 Linden*Tel.: 06403/9537-0*Fax.:06403/953730