



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung

zur

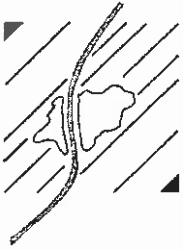
4. Änderung des Bebauungsplanes

"Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten"

Planstand 07.08.2001

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes
"Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten"

Planstand 07.08.2001

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, Herrengarten" von 1970,

"Apfelgärtchen, Erlenweg, Taunusstraße" von 1972,

"Erlenfelchen" von 1972 und

"Hainfeld, Langgraben, Im Herrngarten" von 1974.

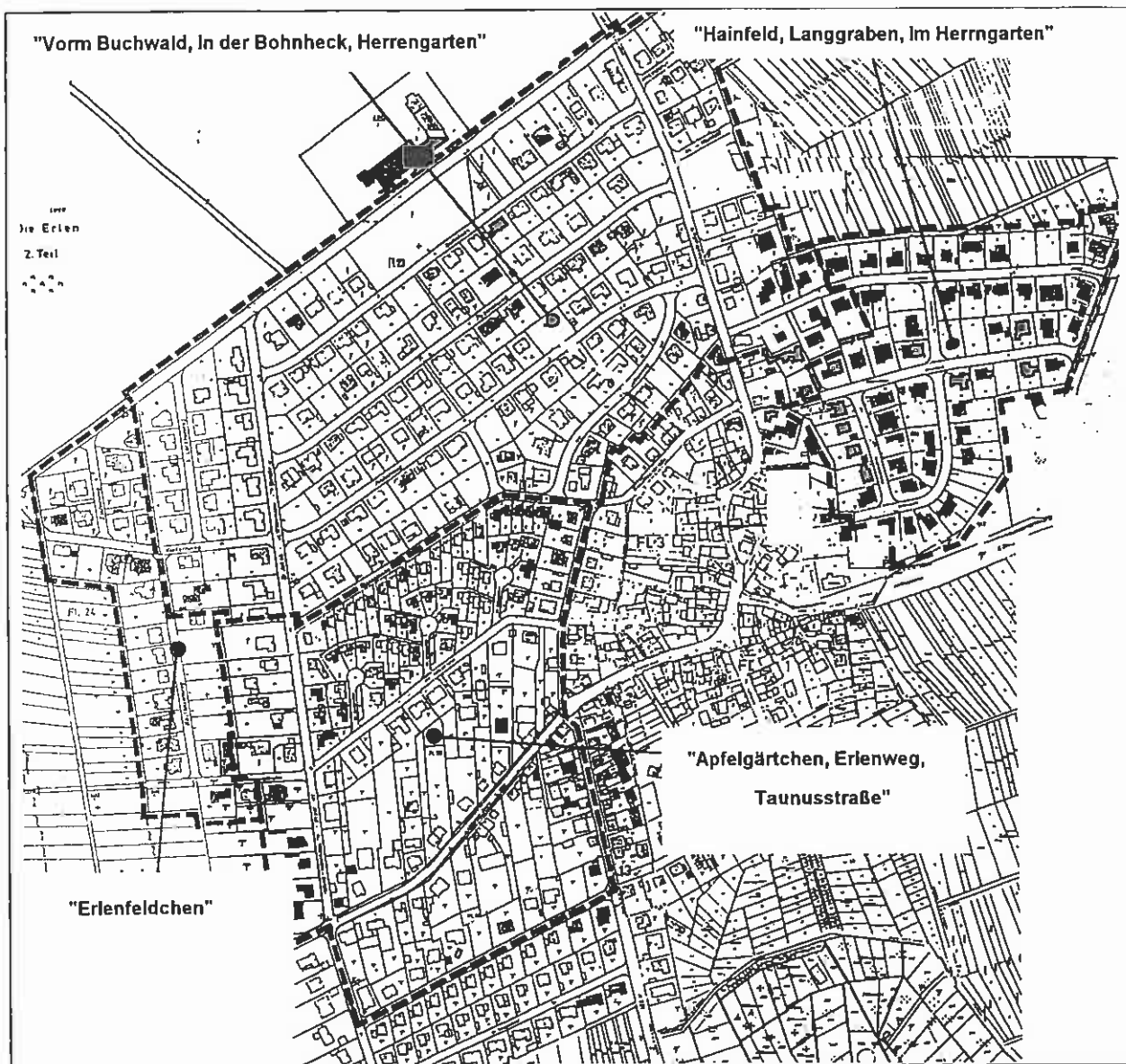
Die Bebauung erfolgte im wesentlichen gemäß der städtebaulichen Intention mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern². Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde i.d.R. nicht ausgeschöpft. Ohne Bauverpflichtung sind zudem in allen Teilbaugebieten noch Bauücken zu verzeichnen, die vor dem Hintergrund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

² Festgesetzte Ausnahmen wie z.B. die Reihenhausbebauung 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)



³ 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 "Vorm Buchwald, In der Bohnheck und Herrengarten" wurde von der Gemeindevertretung am 02.11.1970 als Satzung beschlossen und durch Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 02.06.1971 genehmigt.

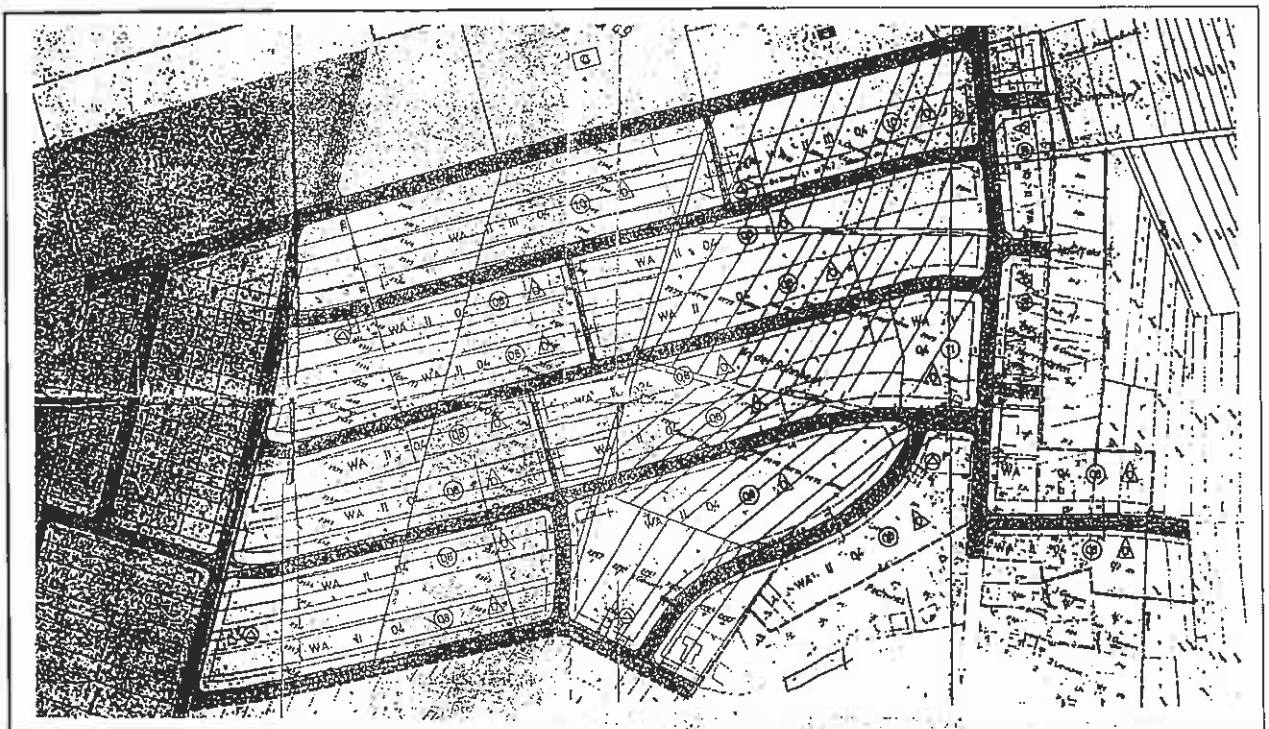
Die 2. Änderung erfolgte durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.09.1973, sie wurde am 27.03.1975 genehmigt. Die 3. Änderung hat die Gemeindevertretung am 16.04.1974 beschlossen.

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

Die sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Bauutzungsverordnung (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 4. Änderung des Bebauungsplanes "Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten" 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 1970



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, 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 für diesen Teilgeltungsbereich nicht vor.

Dies sei am Beispiel der potentiell störenden Nutzung "Tankstelle" näher erläutert: Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise auch Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise bedeutet, es bedarf des gemeindlichen Einvernehmens; dieses kann im Einzelfall mit entsprechender Begründung verweigert werden. Zudem besteht kein städtebaulicher Handlungsbedarf, da keine Stelle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die betriebswirtschaftlichen Standortkriterien für eine Tankstelle bzw. einen Versorgungsstützpunkt im Sinne der Tankstellenrichtlinien erfüllt. Unter Hinweis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit, die fehlenden Standortvoraussetzungen, das sich aus dem gebauten Bestand ergebende fehlende Flächenpotential und schließlich das Gebot der planerischen Zurückhaltung kann auf einen dezidierten Ausschluß von Tankstellen verzichtet werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1970 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest (die Numerierung Sp. 1 bezieht sich auf den Planstand 04.08.2000):

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WR	0,4	0,5	I
2 südöstl. Bohnheck	WA	0,4	0,8	II
2 nordwestl. Bohnheck	WA	0,4	1,0	II-III
3	WA	0,4	1,1	IV
4	WA	0,4	0,8	II

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten:

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WR	0,25	0,30	I
2	WA	0,25	0,45	II
3	WA	0,30	0,60	II
4	WA	0,30	0,55	II

Da mit Inkrafttreten der 4. 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 BauNVO₁₉₉₈ für den rechtskräftigen Bebauungsplan bis einschließlich der 3. Änderung, 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 Geschosßflächenzahlen ist durch die auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke realisierten Bebauung legitimiert⁴ und begründet.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird bis auf Teilbaugebiet 2 nordwestl. Bohnheck und Teilbaugebiet 3 unverändert übernommen.

Bei Teilbaugebiet 2 nordwestl. Bohnheck erfolgt die Begrenzung von $Z = \text{II-III}$ auf $Z \leq \text{II}$. Die Begründung leitet sich aus den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen ab: das Leitbild des akzentuierenden und das Landschaftsbild bewußt beeinflussenden mehrgeschossigen Gebäudes wurde durch das einer möglichst integrierten Bebauung abgelöst. Die Legitimation ergibt sich aus dem realisierten Bestand, auch dieser ist überwiegend zweigeschossig.

Im Teilbaugebiet 3 wird unter Berücksichtigung des Bestandes die Zahl der zulässigen Geschosse von $Z \leq \text{IV}$ auf $Z \leq \text{II}$ reduziert.

Ergänzt wird eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen: die zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,5 m über der das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße. Sie ist im einzelnen aus den Schnitten AA' bis OO' abzugreifen, die den Straßenverlauf, basierend auf den in den Kanalbestandsplänen angegebenen Höhen der Kanaldeckel, wiedergeben.

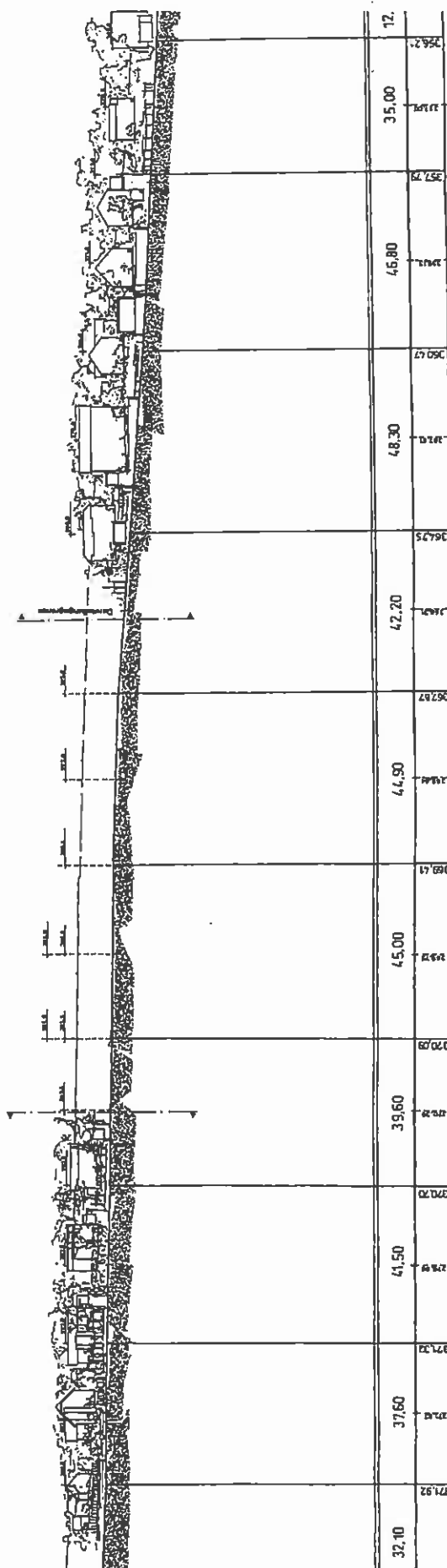
Eine Ausnahme bildet Teilbaugebiet 2 nordwestl. Bohnheck: hier wurden die Gebäudehöhen differenziert erfaßt und die sich abzeichnende Firstlinie als Grundlage für eine grundstücks- bzw. bauflächenbezogene Festsetzung verwendet. Die realisierten Gebäudehöhen zeigt die folgende Tabelle:

Jahnstraße 41	10,0 m
Bohnheck 2	7,0 m
Bohnheck 4	9,3 m
Bohnheck 6	10,4 m
Bohnheck 8	8,0 m
Bohnheck 10	12,4 m
Bohnheck 12/12a	8,6 m
Bohnheck 18	8,0 m
Bohnheck 20	8,0 m
Bohnheck 22	6,0 m
Bohnheck 24	10,0 m
Dr.-Jakob-Wittemann-Str. 30	5,0 m

Die Begründung für die abweichende Betrachtung dieser Bauzeile ergibt sich aus der geplanten Bebauung der unterhalb des Bildungszentrums Oberjosbach BZO liegenden Freiflächen. Die auf der folgenden Seite verkleinert wiedergegebene Abwicklung skizziert die Situation⁵. Die getroffenen Festsetzungen sind Ergebnis ausführlicher Diskussionen und stellen den unter den Beteiligten - Grundstückseigentümer, Architekt, Bauverwaltung, Ortsbeirat, gemeindliche Gremien - gefundenen Kompromiß dar.

⁴ Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenfeldchen" exemplarisch nachgewiesen.

⁵ Schnitt BB', Stand 10/00, im Original Maßstab 1:500.



Die Höhenfestsetzungen sollen im übrigen gewährleisten, daß eine einheitliche Firstlinie nicht nach oben hin durchbrochen wird, um die Homogenität in der Abwicklung des Straßenbildes zu sichern bzw. langfristig erstmals herzustellen⁶.

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. Von der Längenbegrenzung ausgenommen bleibt - auch hier ist der Bestand bestimmend - Teilbaugbiet 3.

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 1971 und seinen Änderungen übernommen. Dabei wird die Lage der Baugrenzen geringfügig an den Bestand angepaßt, um diesen auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepaßt, um vorhandene Baulücken entsprechend füllen zu können.

Anzusprechen ist hier insbesondere Flurstück Fl. 23 Nr. 6/1 westl. (gemäß neuer Numerierung Flst. 6/4) zwischen den Straßen Bohnheck und An der Eiche, für das eine zweizeilige Bebauung vorgesehen ist.

Die abweichende Beurteilung ist durch die im Zusammenhang mit dem Bau des Bildungszentrums Oberjosbach durchgeführte partielle Waldrodung legitimiert. Hinzu kommt, daß die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem ehemaligen Sportplatz des BZO entsprechend den aktuellen städtebaulichen Kriterien kleinteilig erfolgt. Die geringere Bautiefe gestattet eine zweizeilige Bebauung⁷. Eine zweizeilige Bebauung wäre auf den bds. angrenzenden Baugrundstücken auch unter Verzicht auf einen Waldabstand indes nur noch eingeschränkt möglich, da die Gebäude entsprechend der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan von 1970 tlw. weit in die Grundstücke hineingerückt worden sind und den möglichen Gestaltungsspielraum damit deutlich eingeschränkt haben.

⁶ Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, daß höhere Gebäude in ihrem genehmigten Umfang Bestandsschutz genießen.

⁷ Die Erschließung auch der beiden rückwärtigen Bauflächen erfolgt ausschließlich von der Bohnheck aus. Klarstellend setzt der Bebauungsplan hierfür ein Leitungsrecht fest.

Eine der beiden überbaubaren Grundstücksflächen An der Eiche liegt innerhalb des Waldabstandes der Gemeindewaldabteilung 306, der hier lt. Schreiben des Hess. Forstamtes Chausseehaus vom 02.10.2000, Az.: P 23 fx-mü, 30 m beträgt:

Die Abt. 306(1) ist forstlich als schwaches bis starke Buchen-Lärchen-Baumholz mit Eiche, Kiefer und Fichte beschrieben. Aus den Ertragstafeln ergeben sich für die o.g. Baumarten potentielle Höhen von 27,0 bis 29,0 m. (...) Zu fordern wäre ein Abstand von 30,0 m.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat die Thematik in ihrer Sitzung am 06.12.2000 erörtert und beschlossen, den angesprochenen Waldabstand in die Plankarte zu übernehmen und auf den einschlägigen Erlaß "Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes" vom 19.07.1983, neu bekannt gemacht durch Erlaß vom 22.12.1993 (StAnz. 1994, S. 281) in der Plankarte hinzuweisen. Erster Adressat ist die Baugenehmigungsbehörde, die gemäß dem Erlaß aufgefordert ist, das zuständige staatliche Forstamt zu hören, wenn der genannte Abstand unterschritten werden soll⁸. Zweiter Adressat ist der Grundstückseigentümer bzw. sein Architekt oder Bauingenieur, der durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Zuge der Bauplanung einer möglichen Gefährdung von Leib und Leben - und nur diese sind Schutzgegenstand - durch Windwurf entgegenzuwirken aufgefordert ist. In diesem Fall kann der Abstand auch unterschritten werden, wodurch die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes insgesamt sichergestellt ist.

2.4. Mindestgröße für Baugrundstücke

Die bereits in dem Bebauungsplan von 1971 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 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.

⁸ Das staatliche Forstamt wird im Baugenehmigungsverfahren lediglich gutachtlich tätig. Die Bauaufsichtsbehörde ist somit nicht an seine Äußerung gebunden und entscheidet nach eigener Erkenntnis und Überzeugung (Hess. VGH, Urteil vom 06.10.1997, HessVGRspr. 1968, S. 61 und Urteil vom 31.07.1969, HessVGRspr. 1970, S. 4).

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.

2.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet auch die erstmals mit § 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. Dies bedeutet, dargestellt anhand des Beispiels Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 und 2: 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 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"¹⁰ und "Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig".

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.

¹⁰ Die abweichende Festsetzung zu Flst. 6/1 westl. wird ggf. zu modifizieren sein und in der Entwurfsbegründung aufgegriffen.

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 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor¹¹, sondern reduziert durch

- die Zurücknahme der zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,25, bzw. 0,3,
- 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) Die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises weist mit Schreiben vom 10.10.2000 auf die Lage in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 1 und 2

¹¹ Die Aussage gilt unter Hinweis auf § 1a BauGB₁₉₉₈, der in Absatz 3 besagt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, auch für Flst. 6/1 zwischen den Straßen "Bohnheck" und "An der Eiche". Auf eine weitere Erörterung der Eingriff- und Ausgleichsproblematik kann daher verzichtet werden.

Oberjosbach hin. Gemäß SchutzgebietsVO vom 09.06.1989, StAnz. 29/1989 S. 1523 gelten in der Schutzzone III folgende Verbote:

1. *das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen und Abwasser, ausgenommen das von den Straßen abfließende Niederschlagswasser,*
2. *das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund,*
3. *das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen),*
4. *das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden,*
5. *Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird,*
6. *das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen im Sinne des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VAwS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden,*
7. *Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme von zugelassenen Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,*
8. *das Abfüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen,*
9. *das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau,*
10. *Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,*
11. *Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,*
12. *militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, die geeignet sind, das Grundwasser nachteilig zu verändern,*
13. *Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,*
14. *Rangierbahnhöfe,*
15. *das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen,*
16. *Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen,*
17. *das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,*

18. *das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mitteln zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,*
19. *das unsachgemäße Lagern von Wirtschafts- und Handelsdünger,*
20. *das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,*
21. *das Aufbringen von Klärschlamm, soweit nach der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) vom 25. Juni 1982 (BGBl, I S. 734) dies verboten bzw. eine Genehmigung oder die Zulassung einer Ausnahme erforderlich ist,*
22. *das Aufbringen von Fäkalschlamm*

Der Katalog der geltenden Verbote zeigt, daß die Lage in dem Trinkwasserschutzgebiet nicht im Widerspruch zu der bestehenden Bebauung und deren Ausweisung als Wohngebiet i.S. § 3 bzw. § 4 BauNVO steht.

b) 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.

c) 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.)¹². Die ÖV-Bedienung kann damit als ausreichend bezeichnet werden.

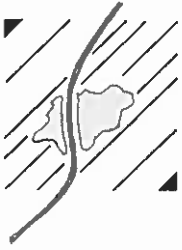
¹² Quelle: rmv online, 12.01.2001

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Kunzeberg, Kreisheim 15
35370 Linden
Tel. 0 64 03/35 37-0, Fax 35 07 33





Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberjosbach

Begründung
zum
Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes
"Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten"

Planstand 08.01.2001

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Dies sei am Beispiel der potentiell störenden Nutzung "Tankstelle" näher erläutert: Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise auch Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise bedeutet, es bedarf des gemeindlichen Einvernehmens; dieses kann im Einzelfall mit entsprechender Begründung verweigert werden. Zudem besteht kein städtebaulicher Handlungsbedarf, da keine Stelle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die betriebswirtschaftlichen Standortkriterien für eine Tankstelle bzw. einen Versorgungstützpunkt im Sinne der Tankstellenrichtlinien erfüllt. Unter Hinweis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit, die fehlenden Standortvoraussetzungen, das sich aus dem gebauten Bestand ergebende fehlende Flächenpotential und schließlich das Gebot der planerischen Zurückhaltung kann auf einen dezidierten Ausschluß von Tankstellen verzichtet werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1970 setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest (die Numerierung bezieht sich auf den Planstand 04.08.2000):

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WR	0,4	0,5	I
2 südöstl. Bohnheck	WA	0,4	0,8	II
2 nordwestl. Bohnheck	WA	0,4	1,0	II-III
3	WA	0,4	1,1	IV
4	WA	0,4	0,8	II

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten:

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	WR	0,25	0,30	I
2	WA	0,25	0,45	II
3	WA	0,30	0,60	II
4	WA	0,30	0,55	II

Da mit Inkrafttreten der 4. 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 bis einschließlich der 3. Änderung, 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 Geschößflächenzahlen ist durch die auf der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke realisierten Bebauung legitimiert⁴ und begründet.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird bis auf Teilbaugebiet 2 nordwestl. Bohnheck und Teilbaugebiet 3 unverändert übernommen.

Bei Teilbaugebiet 2 nordwestl. Bohnheck erfolgt die Begrenzung von $Z = \text{II-III}$ auf $Z \leq \text{II}$. Die Begründung leitet sich aus den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen ab: das Leitbild des akzentuierenden und das Landschaftsbild bewußt beeinflussenden mehrgeschossigen Gebäudes wurde durch das einer möglichst integrierten Bebauung abgelöst. Die Legitimation ergibt sich aus dem realisierten Bestand, auch dieser ist überwiegend zweigeschossig.

Im Teilbaugebiet 3 wird unter Berücksichtigung des Bestandes die Zahl der zulässigen Geschosse von $Z \leq \text{IV}$ auf $Z \leq \text{II}$ reduziert.

Ergänzt wird eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen: die zulässige Firsthöhe beträgt max. 9,5 m über der das jeweilige Gebäude verkehrlich erschließenden Straße. Sie ist im einzelnen aus den Schnitten AA' bis OO' abzugreifen, die den Straßenverlauf, basierend auf den in den Kanalbestandsplänen angegebenen Höhen der Kanaldeckel, wiedergeben.

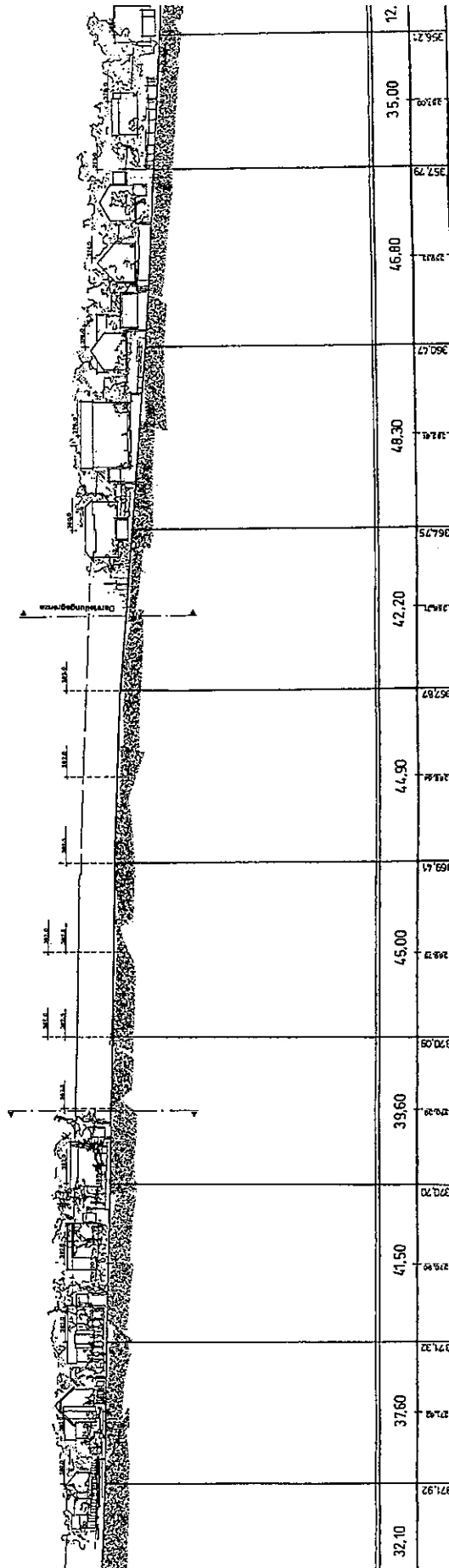
Eine Ausnahme bildet Teilbaugebiet 2 nordwestl. Bohnheck: hier wurden die Gebäudehöhen differenziert erfaßt und die sich abzeichnende Firstlinie als Grundlage für eine grundstücks- bzw. bauflächenbezogene Festsetzung verwendet. Die realisierten Gebäudehöhen zeigt die folgende Tabelle:

Jahnstraße 41	10,0 m
Bohnheck 2	7,0 m
Bohnheck 4	9,3 m
Bohnheck 6	10,4 m
Bohnheck 8	8,0 m
Bohnheck 10	12,4 m
Bohnheck 12/12a	8,6 m
Bohnheck 18	8,0 m
Bohnheck 20	8,0 m
Bohnheck 22	6,0 m
Bohnheck 24	10,0 m
Dr.-Jakob-Wittemann-Str. 30	5,0 m

Die Begründung für die abweichende Betrachtung dieser Bauzeile ergibt sich aus der geplanten Bebauung der unterhalb des Bildungszentrums Oberjosbach BZO liegenden Freiflächen. Abwäggrundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet die auf der folgenden Seite verkleinert wiedergegebene Abwicklung der hier angesprochenen Bauzeile⁵.

⁴ Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erlenfeldchen" exemplarisch nachgewiesen.

⁵ Schnitt BB', Stand 10/00, im Original Maßstab 1:500.



Die Höhenfestsetzungen sollen im übrigen gewährleisten, daß eine einheitliche Firstlinie nicht nach oben hin durchbrochen wird, um die Homogenität in der Abwicklung des Straßenbildes zu sichern bzw. langfristig erstmals herzustellen⁶.

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. Von der Längenbegrenzung ausgenommen bleibt - auch hier ist der Bestand bestimmend - Teilbaugebiet 3.

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 1971 und seinen Änderungen übernommen. Dabei wird die Lage der Baugrenzen geringfügig an den Bestand angepaßt, um diesen auch zukünftig planungsrechtlich abzusichern bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepaßt, um vorhandene Baulücken entsprechend füllen zu können.

Anzusprechen ist hier insbesondere Flurstück Fl. 23 Nr. 6/1 westl. (gemäß neuer Numerierung Flst. 6/4) zwischen den Straßen Bohnheck und An der Eiche, für das eine zweizeilige Bebauung vorgesehen ist.

Die abweichende Beurteilung ist durch die im Zusammenhang mit dem Bau des Bildungszentrums Oberjosbach durchgeführte partielle Waldrodung legitimiert. Hinzu kommt, daß die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem ehemaligen Sportplatz des BZO entsprechend den aktuellen städtebaulichen Kriterien kleinteilig erfolgt. Die geringere Bautiefe gestattet eine zweizeilige Bebauung⁷. Eine zweizeilige Bebauung wäre auf den bds. angrenzenden Baugrundstücken auch unter Verzicht auf einen Waldabstand indes nur noch eingeschränkt möglich, da die Gebäude entsprechend der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan von 1970 tlw. weit in die Grundstücke hineingerückt worden sind und den möglichen Gestaltungsspielraum damit deutlich eingeschränkt haben.

⁶ Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, daß höhere Gebäude in ihrem genehmigten Umfang Bestandschutz genießen.

⁷ Die Erschließung auch der beiden rückwärtigen Bauflächen erfolgt ausschließlich von der Bohnheck aus. Klarstellend setzt der Bebauungsplan hierfür ein Leitungsrecht fest.

Eine der beiden überbaubaren Grundstücksflächen An der Eiche liegt innerhalb des Waldabstandes der Gemeindewaldabteilung 306, der hier lt. Schreiben des Hess. Forstamtes Chausseehaus vom 02.10.2000, Az.: P 23 fx-mü, 30 m beträgt:

Die Abt. 306(1) ist forstlich als schwaches bis starke Buchen-Lärchen-Baumholz mit Eiche, Kiefer und Fichte beschrieben. Aus den Ertragstafeln ergeben sich für die o.g. Baumarten potentielle Höhen von 27,0 bis 29,0 m. (...) Zu fordern wäre ein Abstand von 30,0 m.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat die Thematik in ihrer Sitzung am 06.12.2000 erörtert und beschlossen, den angesprochenen Waldabstand in die Plankarte zu übernehmen und auf den einschlägigen Erlaß "Bauliche Anlagen in der Nähe des Waldes" vom 19.07.1983, neu bekannt gemacht durch Erlaß vom 22.12.1993 (StAnz. 1994, S. 281) in der Plankarte hinzuweisen. Erster Adressat ist die Baugenehmigungsbehörde, die gemäß dem Erlaß aufgefodert ist, das zuständige staatliche Forstamt zu hören, wenn der genannte Abstand unterschritten werden soll⁸. Zweiter Adressat ist der Grundstückseigentümer bzw. sein Architekt oder Bauingenieur, der durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen im Zuge der Bauplanung einer möglichen Gefährdung von Leib und Leben - und nur diese sind Schutzgegenstand - durch Windwurf entgegenzuwirken aufgefordert ist. In diesem Fall kann der Abstand auch unterschritten werden, wodurch die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes insgesamt sichergestellt ist.

2.4. Mindestgröße für Baugrundstücke

Die bereits in dem Bebauungsplan von 1971 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 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.

⁸ Das staatliche Forstamt wird im Baugenehmigungsverfahren lediglich gutachtlich tätig. Die Bauaufsichtsbehörde ist somit nicht an seine Äußerung gebunden und entscheidet nach eigener Erkenntnis und Überzeugung (Hess. VGH, Urteil vom 06.10.1997, HessVGRspr. 1968, S. 61 und Urteil vom 31.07.1969, HessVGRspr. 1970, S. 4).

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.

2.6. Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes findet auch die erstmals mit § 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. Dies bedeutet, dargestellt anhand des Beispiels Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 und 2: 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.

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"¹⁰ und "Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig".

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.

¹⁰ Die abweichende Festsetzung zu Flst. 6/1 westl. wird ggf. zu modifizieren sein und in der Entwurfsbegründung aufgegriffen.

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 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor¹¹, sondern reduziert durch

- die Zurücknahme der zulässigen Grundfläche von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,25, bzw. 0,3,
- 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) Die Untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises weist mit Schreiben vom 10.10.2000 auf die Lage in der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 1 und 2

¹¹ Die Aussage gilt unter Hinweis auf § 1a BauGB₁₉₉₈, der in Absatz 3 besagt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, auch für Flst. 6/1 zwischen den Straßen "Bohnheck" und "An der Eiche". Auf eine weitere Erörterung der Eingriff- und Ausgleichsproblematik kann daher verzichtet werden.

Oberjosbach hin. Gemäß SchutzgebietsVO vom 09.06.1989, StAnz. 29/1989 S. 1523 gelten in der Schutzzone III folgende Verbote:

1. *das Versenken und Versickern von Kühlwasser, radioaktiven Stoffen und Abwasser, ausgenommen das von den Straßen abfließende Niederschlagswasser,*
2. *das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund,*
3. *das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen),*
4. *das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden,*
5. *Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird,*
6. *das Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen im Sinne des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VAwS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden,*
7. *Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme von zugelassenen Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,*
8. *das Abfüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen,*
9. *das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau,*
10. *Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,*
11. *Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,*
12. *militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen von Streitkräften oder anderen Organisationen, die geeignet sind, das Grundwasser nachteilig zu verändern,*
13. *Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,*
14. *Rangierbahnhöfe,*
15. *das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen,*
16. *Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen,*
17. *das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,*

18. *das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mitteln zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,*
19. *das unsachgemäße Lagern von Wirtschafts- und Handelsdünger,*
20. *das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,*
21. *das Aufbringen von Klärschlamm, soweit nach der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) vom 25. Juni 1982 (BGBl, I S. 734) dies verboten bzw. eine Genehmigung oder die Zulassung einer Ausnahme erforderlich ist,*
22. *das Aufbringen von Fäkalschlamm*

Der Katalog der geltenden Verbote zeigt, daß die Lage in dem Trinkwasserschutzgebiet nicht im Widerspruch zu der bestehenden Bebauung und deren Ausweisung als Wohngebiet i.S. § 3 bzw. § 4 BauNVO steht.

b) 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.

c) Der Fachdienst 3.1. Schule, Sport und Kultur – Öffentlicher Personennahverkehr beim Kreisauschuß 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.)¹². Die ÖV-Bedienung kann damit als ausreichend bezeichnet werden.

¹² Quelle: rmv online, 12.01.2001

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