



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6/2000
"Oberseelbach"

Planstand 26.05.2003

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Festsetzungen
 - 3.1. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 - 3.1.2. Dorfgebiet
 - 3.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Haustypen
 - 3.4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 3.5. Orts- und Gestaltungssatzung
4. Fläche für den Gemeinbedarf
5. Grünflächen
6. Verkehrsflächen
7. Wasserwirtschaftliche Belange
8. Denkmalschutz
9. Naturschutz und Landschaftspflege
10. Bodenordnung

1. Veranlassung und Planziel

Oberseelbach wurde urkundlich bereits im 12. Jahrhundert erwähnt. Es handelte sich um ein Bauerndorf, bis in die 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts war der größte Teil der Einwohner noch als selbständige Landwirte tätig. Die Hofreiten sind noch weitgehend erhalten und zeugen insbesondere entlang der gewundenen Hauptstraße von der Entstehungsgeschichte. Der Ortsteil weist aktuell rd. 450 Einwohner auf, Vollerwerbslandwirte gibt es keine mehr. Oberseelbach wurde im Rahmen der Gebietsreform 1977 in die Großgemeinde Niedernhausen eingegliedert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 02.11.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ortslage von Oberseelbach beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden, um eine verbindliche Grundlage für die behutsame Weiterentwicklung des Ortsteiles zu erhalten - die gleichermaßen den dörflichen Charakter und die vorhandene Siedlungsstruktur erfasst und in ihrem Bestand sichert, als auch Investitionssicherheit für die Grundstückseigentümer schafft, da in der Regel einen Anspruch auf Baugenehmigung genießt, wer sich mit seinem Vorhaben innerhalb der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen bewegt und die unmittelbar geltenden bauordnungsrechtlichen Maßgaben der Hessischen Bauordnung berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Altortslage bds. der Hauptstraße, die in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstandene Bebauung Am Eichwald, Altenburger Straße, Sperberweg und Zedernweg sowie die erst in der jüngeren Vergangenheit im Bereich der ehemaligen Hofweiden rückwärtig der Bebauung Hauptstraße 10 bis 26 ohne erkennbare städtebauliche Ordnung entstandenen 1- und 2-Familienhäuser. Ausgespart bleiben nur die Teile des in Zusammenhang bebauten Ortsteiles, für die bereits ein Bebauungsplan besteht bzw. sich in der Aufstellung befindet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 9,88 ha.

3. 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.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Prozess der Umstrukturierung vom Bauerndorf hin zum Wohnstandort ist weitgehend abgeschlossen. Es ist daher folgerichtig, wenn im wesentlichen Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung gelangt. Nur im Bereich der Hofreiten entlang der Hauptstraße, wo neben der Nebenerwerbslandwirtschaft auch zukünftig die Möglichkeit erhalten bleiben soll z.B. Pferde zu halten, wird ein Dorfgebiet ausgewiesen, da in allen anderen Baugebietstypen gemäss Baunutzungsverordnung die Tierhaltung in dem hier angesprochenen Sinne unzulässig ist.

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c. Anlagen für Verwaltungen
- d. Gartenbaubetriebe
- e. Tankstellen.

Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe zulässig (§ 13 BauNVO). Hinzuweisen ist ferner darauf, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen liegen nicht vor.

3.1.2. Dorfgebiet

Dorfgebiete im Sinne § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebietes dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Allgemein zulässig sind:

- a. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- b. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- c. Sonstige Wohngebäude
- d. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- e. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- f. Sonstige Gewerbebetriebe
- g. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- h. Gartenbaubetriebe
- i. Tankstellen
- j. Räume und Gebäude für freie Berufe

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss zulässiger Nutzungen erforderlich machen würden, liegen unter Hinweis auf die Lage des räumlichen Geltungsbereiches im Raum und die spezifischen Standortvoraussetzungen für potentiell störende Nutzungen wie z.B. Tankstellen nicht vor.

Dies gilt insbesondere auch für die innerhalb eines Dorfgebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise zulässig bedeutet, was im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden ist, das unter Hinweis auf den dörflichen Charakter von Oberseelbach und die mögliche Gefährdung der Wohnstandortqualität im Bedarfsfall aber unschwer verweigert werden kann.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Da in der Ortslage von Oberseelbach geschossgebundene Nutzungen dominieren, kann zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf die geläufigen Instrumentarien Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse zurückgegriffen werden.

Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl unterschreitet mit GRZ = 0,3 innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 zwar die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet um 25%. Ausschlaggebend für diese Festsetzung ist die vorgefundene Grundstücksgrößenstruktur: es überwiegen Grundstücke mit Größen von 600 bis 800 qm, die auch bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 noch angemessen bebaut werden können. Innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 2 entspricht die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 der zulässigen Obergrenze für Allgemeines Wohngebiet; es handelt sich hierbei um die einzigen Reihenhäuser in Oberseelbach, im Merzgrund. Auch innerhalb des als Dorfgebiet gewidmeten Teilbaugebietes lfd. Nr. 3 wird die Grundflächenzahl auf GRZ = 0,4 angehalten, da die Grundstücke in der Altortslage zwar eine sehr heterogene Größenstruktur aufwei-

sen, insgesamt aber großzügig bemessen sind, so dass der gewählte Relativwert als tragfähiger Kompromiss zwischen den Belangen Erhalt der Siedlungsstruktur einerseits und den an einer Gewinnmaximierung orientierten Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer andererseits darstellt.

Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ. Auf deren Festlegung kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert¹: Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% max. aber bis zur Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahlen

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Sie orientiert sich in allen 5 Teilbaugebieten an der Grundflächenzahl, multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dies kann im Ergebnis aber dazu führen, dass weitere Geschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, eingezogen werden. Es bedarf daher der Festsetzung, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind, um Interpretationsspielräume, die im Ergebnis zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnten, auszuschließen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Während der Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend den Ergebnissen der 12/00 durchgeführten Bestandskartierung, die gezeigt hatte, dass in nahezu allen Baublöcken Gebäude mit 2 Vollgeschossen dominieren, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf Z = II als Höchstmaß begrenzte, wurden infolge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Entwurf des Bebauungsplanes folgende Modifizierungen vorgenommen:

Im rückwärtigen des Anwesens Hauptstraße 1 wurde eine weitere überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Hier ist ein eingeschossiges Gebäude im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung zulässig.

Für die Baugrundstücke bds. des Zedernweges wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = I begrenzt. Da aufgrund des zum Seelbach hin deutlich abfallenden Geländes aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Kellergeschoss zwingend die Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung erfüllt, wird ergänzend festgesetzt: Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise auf Z = II erhöht werden, sofern das Kellergeschoss aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur als Vollgeschoss ausgeführt werden kann.

Die Hessische Bauordnung HBO₂₀₀₂ definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche

¹ Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1995 - 4 NB - 36.95 - UPR 1996, S. 153.

ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zu Trauf- und Firsthöhen, sind unter Hinweis auf den überwiegend vorhandenen Bestand und die z.T. über Jahrhunderte sukzessive entstandene heterogene Bebauung nicht erforderlich und nicht begründbar.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Haustypen

Innerhalb der Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 - 3, welche die jüngeren Siedlungserweiterungen umfassen, gilt 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 können. Wesentlich ist die Wahrung des sich aus dem Landesrecht ergebenden Grenzabstände, aufgrund derer eine Festsetzung zur Längenbegrenzung entbehrlich erscheint, denn die vorhandene Bebauung/Parzellenstruktur lässt Gebäudelängen von mehr als 15 - 20 m nur schwerlich zu.

Eine Ausnahme gilt für das Teilbaugebiet lfd. Nr. 4, innerhalb dessen sich die 3 Reihenhäuser Oberseelbachs befinden. Hier wird keine Bauweise festgesetzt.

Auch innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 5, der historischen Altortslage, wird keine Bauweise festgesetzt, da hier Gebäude freistehend, mit einseitiger Grenzbebauung, aber auch mit zweiseitiger Grenzbebauung kartiert worden sind. Hier ergibt sich die Bauweise aus dem historischen Bestand, den in der Hessischen Bauordnung niedergelegten bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dort, wo die realisierte Bebauung an dem Verlauf fiktiver Baugrenzen ausgerichtet worden ist, flächenhaft. Beispielhaft genannt seien die Bauzeilen bds. Am Eichwald² und westlich oberhalb des Zedernweges.

² Das Hessische Forstamt Wiesbaden-Chausseehaus führt in seiner Stellungnahme vom 20.02.2002 zum Vorwurf des Bebauungsplanes aus: „Südöstlich an den Geltungsbereich grenzt die Gemeindewaldabteilung 408 an. An der bestehenden Bebauungsgrenze schließt direkt eine ca. 20 m breite baumfreie Waldzone (Abt. 408b) an, die im Flächenwerk der Gemeinde als Wildäsungsfläche beschrieben ist. Die anschließende Waldabteilung 408B Gemeindewald Niedernhausen ist ein schwaches bis starkes Eichenbaumholz mit Rotbuche im derzeitigen Alter von ca. 170 Jahren. Die potenzielle Baumhöhe der Eiche bei einer Bonität 2,0 beträgt lt. Ertragstafel 29,0 m, die der Buche bei einer Bonität von 2,5 lt. Ertragstafel 30,0 m. Da es sich um in der Regel Randbäume handelt, dürfte die Maximalhöhe nicht ganz erreicht werden, so dass eine potenzielle Höhe von 28,0 m angenommen werden kann. Der Abstand der Baugrenze bis zum Wald inklusive eines Randweges beträgt 8 m. Mit der Freifläche im Wald von ca. 20 m wird ein o.g. notwendiger Abstand (28 m) eingehalten. Das Grundstück 120/1 (gemeint ist das Anwesen Am Eichwald Nr. 14, d.V.) muss gesondert betrachtet werden. Die Baugrenze und der Waldabstand in südöstlicher Richtung ist wie oben beschrieben ausreichend (Abt. 408b). Östlich des Flurstücks 119 (Straße) grenzt die Waldabteilung 407B Gemeindewald Niedernhausen an. Der Abstand von Baugrenze zum Wald beträgt derzeit 12,0 m (Hausgrenze 15,0 m). Die Waldabteilung 407B ist lt. Betriebswerk des Gemeindewaldes ein schwaches bis starkes Eichen-, Rotbuchenbaumholz mit Hainbuchen und Wildkirschen am Rand. Die Höhenbonität der Eiche beträgt 1,0 und somit lt. Ertragstafel eine potenzielle Höhe von 33,0 m, die der Rotbuche 2,0 mit einer potenziellen Höhe von ca. 33,0 m. Geht man von einer im Waldrand üblichen wuchsbedingt niedrigeren potenziellen Höhe von ca. 28,0 m aus, ist der Abstand der Baugrenze um ca. 16 m zu gering. Diesen fehlenden Abstand könnte man in diesem Einzelfall nur dadurch begegnen, indem man den gemeindlichen Waldrandstreifen (ca. 20 x 30 m) intensiv im Sinne der Waldrandgestaltung weiterentwickelt. Hier ist Vorsicht geboten, da es sich um eine nach Westen (Hauptwindrichtung) gerichtete Waldrandlage handelt. An Lösungsmöglichkeiten bietet sich folgendes an: Entnahme ein-

Keine Systematik hingegen ist erkennbar in den Blockinnenbereichen zwischen Zedernweg und Fliederweg sowie Hauptstraße und Fliederweg, wo ehemalige Hofweiden und Bauerngärten nach den individuellen Vorstellungen der Alteigentümer parzelliert, veräußert und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut worden sind. Hier greift der Bebauungsplan das durch eine Reihe von Einzelentscheidungen entstandene Muster auf und trifft eine grundstücksbezogen differenzierte Ausweisung.

Innerhalb der Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 - 3 erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf das Anwesen Hauptstraße 1 mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann.

Bei dem Anwesen Hauptstraße 1 wird analog Teilbaugebiet lfd. Nr. 5 auch von dem Instrument der Baulinie Gebrauch gemacht, um das Bild der Altortslage, das ganz wesentlich durch die auf der Straßenbegrenzungslinie stehenden Wohn- und teilweise auch Wirtschaftsgebäude der historischen Hofreiten geprägt wird, sichern zu können. Die Gebäude sollen erhalten bleiben, Ersatzbauten sollen wieder an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Gleichermaßen soll aber auch die teilweise bereits erfolgte Umnutzung der rückwärtigen Wirtschaftsgebäude nicht beeinträchtigt werden. Es wird daher rückwärtig der an der Straßenbegrenzungslinie angeordneten Gebäudezeile eine Nutzungsgrenze in die Plankarte aufgenommen, um zu verhindern, dass der Ausbau, die Umnutzung oder ggf. auch ein Ersatzbau im Bereich der hinterliegenden ehemaligen Wirtschaftsgebäude von einer Verbindung zu dem straßenseitig angeordneten Teil des Ensembles abhängig gemacht wird.

Bei der Baulinie ist ferner zu berücksichtigen, dass diese eine geschlossene Bauweise implizieren könnte. Um dieser Interpretation entgegen zu wirken, wird festgesetzt, dass die auf der Baulinie anzuordnenden Gebäude auch mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

3.4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Von dieser Ermächtigung Gebrauch machend, wird bestimmt, dass

- a. in einem Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten,
- b. in einem Doppelhaus je Haushälfte max. 2 Wohneinheiten und
- c. in einer Hausgruppe je Reihenhaus max. 1 Wohneinheit

zelter Hochstämme, ggf. Wipfelkürzung einiger Bäume, Unterpflanzung bzw. Neupflanzung einer Strauch- und Baumschicht (2. Ordnung) inkl. Gatter.“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat sich in ihrer Sitzung am 28.08.2002 mit dem Thema beschäftigt und beschlossen, den Bedenken wie folgt abzuwehren: „Die nordöstliche Baugrenze (auf Flurstück 120/1) wird bis auf die bestehende Gebäudeaußenwand zurückgenommen, der Waldabstand mithin von 12 auf 15 m erweitert. Da der Baumbestand älter als das Wohnhaus Am Eichwald 14 ist, wird seitens der Gemeinde Niedernhausen unterstellt, dass die Frage des Waldabstandes bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens thematisiert und entsprechend gewürdigt worden ist. Der Bebauungsplan kann sich mithin auf eine bestandsorientierte Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche beschränken (...).“

Es sind damit die forstlichen Belange, die zur unterschiedlichen Behandlung der gegenüberliegenden Flurstücke 117 und 120/1 im Entwurf des Bebauungsplanes geführt haben.

Mit Schreiben vom 20.02.2003 meldet das Forstamt, dass der Fehlabstand östlich der Flurstücke 119 und 120/1 durch Baumfällungen entschärft worden sei: „Dies gilt um so mehr, da die dort bisher stehenden wenigen Bäume mit ihren Ästen zum Teil gefährlich in Richtung der Bebauung geneigt waren. Der jetzige Zustand birgt insofern keine Gefahren mehr. Die neue Grenze der Altbäume orientiert sich nun harmonisch an einem dort vorhandenen Graben. ...“

zulässig sind. Die nach Haustypen differenzierte Zahl zulässiger Wohneinheiten ist vorliegend das wesentliche Bestimmungselement, um die Struktur des Dorfes im Bezug auf die Wohnform zu sichern. Sie ist getragen von dem Bemühen, sowohl ein generationübergreifendes Wohnen zwar in getrennten und abgeschlossenen Wohneinheiten aber auch unter einem Dach zu fördern, als auch übermäßige Verdichtungen bei den üblicherweise geringere Geschossflächen aufweisenden Doppel- und Reihenhäusern zu verhindern.

3.5. Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO₂₀₀₂ wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert, die sich mit 3 Themenbereichen auseinandersetzt.

Auf der Baulinie sind ausschließlich Gebäude mit Dachneigungen von 45 bis 55 Grad zulässig.

Begründung: Es handelt sich hierbei um Dachneigungen, die entstanden sind, als die Dächer noch mit Stroh eingedeckt wurden und die Ableitung von Regen nur bei entsprechenden Neigungen sichergestellt werden konnte. Diese normal bis steil geneigten Dächer wurden zunächst auch beim Übergang zur Eindeckung mit Ziegeln Anfang des 19. Jhd. beibehalten. Durch die Hilfskonstruktion Dachstuhl wurde die Tragkraft der Sparren für das Ziegeldach erhöht und vielfach gleichzeitig zusätzliche Stapelfläche durch einen auf die Kehlbalcken gelegten Zwischenboden geschaffen. Die in der Altortslage von Oberseelbach überwiegend noch vorhandenen normal bis steil geneigten Dächer prägen durch ihre großen Zielflächen über im Mittel zweigeschossigen Traufhöhen das Ortsbild entlang der Hauptstraße. Damit sind die Rahmenbedingungen für die Begrenzung des Spektrums innerhalb der ortsbildprägenden Bauzeilen benannt.

Einzel- und Reihengaragen, in denen übereinander geparkt wird (Doppelparker) sind unzulässig.

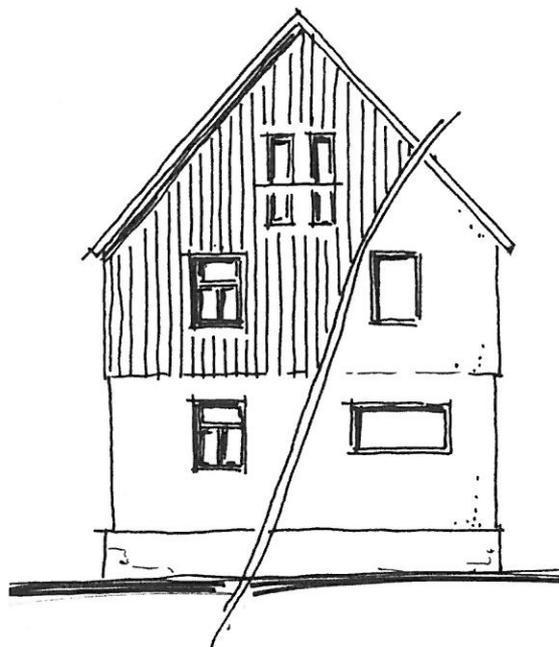
Begründung: Die zum Nachweis notwendiger Stellplätze, vor allem in städtisch strukturierten Gemeinden, zunehmend zu beobachtenden sog. Doppelparker, in denen übereinander geparkt wird, werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig dann nicht angenommen werden, wenn im öffentlichen Raum die Möglichkeit des Parkens besteht. Dies würde aber in der beengten Ortslage zu deutlichen Beeinträchtigungen führen und gerade auch im Bereich der Hauptstraße der durch die durchgeführten Baumaßnahmen bedingten Erhöhung der Aufenthaltsqualität zuwiderlaufen. Es ist daher zu fordern, dass die notwendigen Stellplätze ebenerdig und anfahrbar auf den Baugrundstücken eingerichtet werden. Hierauf will die getroffene Vorschrift hinweisen.

Auf der Baulinie aufgebaute Fassaden dürfen ausschließlich Fenster mit rechteckigen stehenden Formaten aufweisen, das Verhältnis von Höhe zu Breite beträgt mindestens 5:4.

Begründung: Eine Baulinie ist ausschließlich entlang des verkehrsberuhigt ausgebauten Abschnitts der Hauptstraße und auch dort nur, soweit es sich um frühe Gebäude handelt, festgesetzt. Die Breiten bei den ursprünglich vorwiegend in Fachwerk ausgeführten Wohnhäuser der alten Hofreiten im unmittelbaren Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie variierten zwischen 5 und 8 m, selten wurden 9 oder 10 m erreicht. Maßstabsbildend war die Länge der im Fachwerkbau eingesetzten Riegel und Balken. Auch die jüngeren, teilweise backsteingemauerten Gebäude bewegen sich in dem vorgenannten Rahmen, wenngleich hierfür weniger baukonstruktive Aspekte als die Grundstücksstruktur ausschlaggebend gewesen dürfte. Die Altbebauung ist mithin durch stehende Gebäude charakterisiert. Auch die das Gesicht des Hauses bestimmenden Fenster sind durch stehende Formate geprägt. Diese Harmonie soll auch bei künftigen Baumaßnahmen bei Ersatzbauten zumindest im Bereich der straßenseitigen Fassade gewahrt werden. Fehlentwicklungen, wie der Einbau horizontaler großer

Fenster unter langen Stürzen führen regelmäßig zu dem Verlust an Kleinmaßstäblichkeit und beeinträchtigen die bestehende Gestaltqualität, wie die folgende Skizze zeigt.

Um dem entgegenzuwirken, sollen die Fenster stehen. Angeregt wird darüber hinaus der Einbau von Sprossenfenstern und Fenstern mit verwandter Unterteilung, da diese sich besser in die Wandfläche einzufügen vermögen. Sie waren in früherer Zeit tlw. auch zwingend, weil zum Zeitpunkt der Errichtung der Häuser ungeteilte größere Glasflächen gar nicht verfügbar waren. Aufgrund der konstruktiven Sprossenteilung wirken die Fenster nicht als großflächige dunkle Höhlungen sondern verstärken die Fassadengliederung. Angeregt wird der Einsatz von zweiflügligen Holzrahmenfenstern, wie sie bis Mitte der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts üblich waren und sich inzwischen wieder zunehmender Akzeptanz erfreuen. Entsprechend positive Beispiele sind auch in der Hauptstraße in Oberseelbach nachgewiesen.



4. Fläche für den Gemeinbedarf

Von den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur das Feuerwehrgerätehaus in der Straße Zum hohlen Stein. Es findet als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes.

5. Grünflächen

Bauerndörfer zeichneten sich durch eine Vielzahl von Grünflächen aus, die in der Regel mit der Aufgabe der Landwirtschaft ihre Funktion verloren haben und soweit dies auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, möglich war, bebaut worden sind. Solche Umnutzungen haben auch in Oberseelbach in mehreren, tlw. bereits oben angesprochenen Bereichen stattgefunden. Der vorliegende Bebauungsplan möchte die noch erhaltenen Grünflächen als solche erhalten.

Es handelt sich hierbei um das ehemals durch den Seelbach gespeiste Feuerlöschbecken im Merzgrund, das mit Aufbau der zentralen Wasserversorgung seine vormalige Bedeutung verloren hat. Es soll gleichwohl als Dokument der Zeitgeschichte erhalten bleiben und in eine Grünfläche mit Bänken, die zum Verweilen einzuladen, integriert werden. Für den Standort spricht, dass die Straße bzw. im weiteren Verlauf der Hauptwirtschaftsweg im Merzgrund einen beliebten Spazierweg darstellt, der mit einer kleinen Aufenthaltsfläche, einem Kommunikationsraum, seinen ortsseitigen Abschluss finden könnte.

Für den Aufenthalt weniger geeignet sind die beiden öffentlichen Grünflächen Am Eichwald, da hier die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Ortsumgebung im Zuge der L3026 noch deutlich wahrnehmbar sind. Es sind hier vor allem gestalterische Überlegungen, die zu der Ausweisung der beiden öffentlichen Grünflächen geführt haben.

Funktional begründet ist hingegen die Ausweisung des Spiel- und Bolzplatzes Zum hohlen Stein gegenüber dem Dorfgemeinschaftshaus, der gerade für die Dorfjugend einen beliebten Treffpunkt darstellt und so zum Erhalt und zur Förderung der Dorfgemeinschaft beiträgt.

Hinzu kommt eine private Grünfläche zwischen dem Seelbach und dem Zedernweg, die als Extensivgrünland bzw. Extensivweide für diesen Abschnitt des Ortsrandes bestimmend bleiben soll. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Bebauungsplan "Fliederweg", der sich in Aufstellung befindet und auch auf der gegenüberliegenden Seite des Seelbaches Grünflächen ausweisen wird.

Impressionen



6. Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz, wobei mit Ausnahme des Straßenzuges Hauptstraße/Altenburger Straße faktisch kein Durchgangsverkehr mehr vorhanden ist, da die Ortslage sowohl südlich wie nördlich an die Ortsumgehung im Zuge der L3026 angebunden ist.

Die ehemalige Ortsdurchfahrt ist umgestaltet und abschnittsweise gepflastert, wodurch die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden konnte und über viele Stunden des Tages Vorrang vor der Verkehrsfunktion genießt. Auf Anregung der Ordnungsbehörde³ wurden die Hauptstraße, der Fliederweg und die Straße Im Merzgrund ganz oder teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, ausgewiesen. Festgestellt sei, dass die Ausweisung im Bebauungsplan trotz Namensgleichheit keine Präjudiz für die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des Straßenverkehrsrechts darstellt.

Im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen anzusprechen ist zudem der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt am südlichen Ende des Zedernweges: hier führt auf einem Damm die Ortsumfahrung. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dokumentiert, dass auch weiterhin keine Anbindung vorgenommen werden soll.

Hinzuweisen ist auch auf die privaten Verkehrsflächen, die die Blockinnenbebauung zwischen Fliederweg und Hauptstraße erschließen. Ihre Ausweisung ist dadurch begründet, dass es sich um eigenständige Parzellen handelt, die jeweils mehrere Grundstücke zur Andienung nutzen.

Der Ortsteil Oberseelbach ist an das Busnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes angeschlossen. Buslinien sind folgende registriert: Lokalbus 0101, ORN-Bus 5460, ORN-Bus 5461. Erreichbar sind mit den vorgenannten Buslinien: Niedernhausen, N-Engenhahn, Idstein und Wiesbaden.⁴

7. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz, sie ist Bestand. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung anzusprechen ist die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser: ist hierfür eine besondere Festsetzung notwendig? Aufschluss gibt die nachfolgend zitierte Fundstelle:

§ 51 HWG: Abwasser

(1)

(2)

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

(4)

³ Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 24.01.2002

⁴ Der Hinweis auf den ÖPNV wurde auf Anregung des ASV Wiesbaden vom 18.02.02 in die Begründung aufgenommen.

Da § 51 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Bauplanung / Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die nachfolgende Ebene verweisen zu dürfen^{5,6}.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan bereitet keine Neuausweisung von Baugrundstücken, Straßenverkehrsflächen etc. vor. Vielmehr begrenzt er durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen die bisher zumindest theoretisch mögliche Versiegelung.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Sie ist Bestand.

Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet. Der Seelbach ist im Bereich der Ortslage verrohrt. Eine Wiederöffnung scheidet aufgrund der räumlichen Enge und der vorhandenen Bebauung aus. Nur im Süden begleitet er als offener Graben die Geltungsbereichsgrenze. Deshalb wird in der Plankarte auf die Maßgaben der §§ 70 und 71 HWG hingewiesen.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten usw. sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

⁵ Der Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, Fachdienst 2.7, Gesundheitsverwaltung, führt in der Stellungnahme des Kreisausschuss vom 12.02.2002 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aus: „Die Nutzung von Dachablaufwasser ist möglich für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung. Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder, Spülmaschinen und sollte nicht für Waschmaschinen verwendet werden (letzteres gem. Nachtrag vom 22.08.2002). Dabei ist zu beachten, dass Leitungen von Trink- und Brauchwasser keinerlei Verbindung haben dürfen und - soweit sichtbar - optisch voneinander zu trennen sind (§ 17 Trinkwasserordnung). Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Missbrauch zu schützen und mit einem Schild „Kein Trinkwasser“ zu versehen (...).“ Weitere Details, Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung, 63699 Kefenrod oder bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V., 64295 Darmstadt, erfragt werden.

⁶ Der Schwarzbachverband Main-Taunus empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 22.02.2002 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ebenfalls den Einbau von Brauchwasserzisternen und führt aus: „Das Volumen der Zisternen sollte auf 25 l/m² Dachfläche ausgelegt werden“.

8. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Kulturdenkmäler. Diese sind nachrichtlich in die Plankarte übernommen worden:

Das ehemalige Gemeindebackhaus Hauptstraße 11 steht bereits seit 1981 unter Denkmalschutz. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen begründet dies mit Schreiben vom 12.01.1981 wie folgt:

- a. künstlerisch: reizvoller, offensichtlicher, ungestörter, heute verputzter Fachwerkbau des 18. oder frühen 19. Jhd. mit hübschem Dachreiter mit geschweiften Haube.
- b. geschichtlich: ehemaliges Gemeindebackhaus (wohl in Doppelfunktion als Gemeindeverwaltung und/oder Schulsaal genutzt), insofern Bedeutung für die Ortsgeschichte, Volkskunde, Heimatkunde und die Geschichte der bäuerlichen Wirtschaftsweise. Volkstümlicher Erinnerungswert.
- c. städtebaulich: Zentral im alten Ortskern gelegenes Funktionsbauwerk, milieuprägend und ortsbildprägend durch den Turmaufsatz.



Bereits 1 Jahr vorher wurde das Feuerwehrgerätehaus Zum hohlen Stein 1 unter Schutz gestellt. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen begründet dies mit Schreiben vom 24.07.1980 damit, dass das Anwesen wegen seiner städtebaulichen und technischen Bedeutung als ehemaliges Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde, errichtet in der 2. Hälfte des 19. Jdh. in schlichtem, konstruktivem Fachwerk in leicht erhöhter Situation am früheren Ortsausgang Bedeutung als Zeugnis eines ländlichen Funktionsbauwerkes und der Geschichte der Ortsfeuerwehren – volkstümlicher Erinnerungswert – erhaltenswert sei und deshalb in das Denkmalsbuch eingetragen werde.

Von besonderer Bedeutung sind zudem der Brunnen Hauptstrasse/Im Merzgrund, die Hofanlage Hauptstrasse 6 und die Hofreite Hauptstrasse 25.

Es sind die Belange der Denkmalpflege, die insbesondere vor dem Hintergrund der am 01.10.2002 in Kraft getretenen Novelle der Hessischen Bauordnung, welche z.B. Wohngebäude und sonstige Gebäude bis 7 m Höhe im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes baugenehmigungsfrei stellt, die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen veranlasst haben, für das die Altortslage abbildende Dorfgebiet - Teilbaugelände lfd. Nr. 5 - eine sog. Erhaltungssatzung zu erlassen. Hiernach bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde Niedernhausen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich bereits bebaute Flächen bzw. Flächen, für die auf der Grundlage des § 34 BauGB schon Baurecht besteht. Auch orientiert er sich sowohl bei den Grundflächenzahlen als auch bei den überbaubaren Grundstücksflächen an dem gebauten Bestand, er bereitet mithin keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Damit findet § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Anwendung, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 13
35440 Linden
Tel. 0 64 06 / 95 37 - 0, Fax 95 37 80



aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen



Döring
Bürgermeister