



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn

**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20/2014**  
**„Wildpark“ 4. Änderung**

Planstand: 28.09.2016

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	4
2	Inhalt und Festsetzungen .....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße .....	5
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
2.4	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	6
3	Verkehrerschließung.....	6
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	7
4.1	Eingriffsregelung .....	7
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	7
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	7
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....	8
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	8
7	Immissionsschutz.....	9
8	Denkmalschutz .....	9
9	Sonstige Infrastruktur.....	9
10	Bodenordnung .....	9
11	Städtebauliche Vorkalkulation .....	9

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wildpark“ 2. Änderung im Zeitraum von 1999-2000 fand eine grundlegende städtebauliche Ordnung des entsprechenden Gebietes im Ortsteil Engenhahn der Gemeinde Niedernhausen statt. Zur Ausweisung gelangte überwiegend ein Reines Wohngebiet und durch differenzierte und restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der zulässigen Wohnungen usw. wurde sichergestellt, dass die vorhandene städtebauliche Struktur, die durch einzelne Wohngebäude auf großzügig dimensionierten Grundstücken geprägt ist, im Wesentlichen gesichert wird. Das Plangebiet wird heute entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt.

Im Jahr 2013 wurde durch die Eigentümer des Flurstückes 153 (Trompeterstraße 19) ein Antrag auf Um- und Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Garagengebäudes gestellt, um hier eine häusliche U3-Kinderbetreuung einzurichten. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist eine entsprechende Kinderbetreuung in einem Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit sie den Bedürfnissen des Gebietes dient. Im Hinblick auf den Standort widerspricht eine entsprechende Hauptnutzung allerdings den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, da das Garagengebäude rechtmäßig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Durch die Etablierung einer entsprechenden Kindertagespflege im Dachgeschoss der Garage erhält dieses Gebäude die Rechtsqualität eines Hauptgebäudes, wodurch es insofern an diesem Standort unzulässig wäre.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Einrichtung einer U3-Betreuung im öffentlichen Interesse der Gemeinde Niedernhausen steht, wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Niedernhausen eine Befreiung von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Darüber hinaus wurde mit Datum vom 11.02.2015 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wildpark“ 4. Änderung gefasst, um damit die bauaufsichtlich genehmigte und zwischenzeitlich auch baulich umgesetzte U3-Betreuung in einen städtebaulichen Rechtsrahmen zu überführen.

Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist daher unter Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes auch die rechtsverbindliche Festschreibung der ausgeübten Nutzungen bestehend aus einem Wohngebäude und einem Garagengebäude mit Räumen zur häuslichen Kindertagespflege. Demgemäß wird von dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gebrauch gemacht, um zweckgebunden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Im Übrigen werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert in den Änderungsplan übernommen. Anpassungen finden lediglich insofern statt, wie sie sich bereits aus der erteilten Baugenehmigung ergeben, dazu zählt insbesondere die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,15 auf GRZ = 0,2. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine redaktionelle Anpassung, die der Tatsache Rechnung trägt, dass das Garagengebäude nun als Hauptgebäude zu bewerten und demgemäß auch auf die Grundflächenzahl direkt anzurechnen ist.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich lediglich um die Modifizierung des zulässigen Nutzungsumfanges insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich eines bereits beplanten Gebietes handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,2 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.3).

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ umfasst das als Reines Wohngebiet ausgewiesene Flurstück 153, welches sich zwischen Trompeterstraße und Herrenweg erstreckt. Das Plangebiet selbst ist mit einem Wohngebäude, einem Garagengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Im Norden, Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung in einem Reinen Wohngebiet und im Osten Wald an. Die Größe des Plangebietes beträgt 2.035 qm.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Nutzungen vorbereitet, die sich in die Darstellung einer Wohnbaufläche einfügen, so dass die Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Im Hinblick auf das Eingangs in Kap. 1.1 geschilderte Planziel der Sicherung der bereits ausgeübten Wohn- und häuslichen Kindertagespflege werden kleinräumig differenziert überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, für die Art und Umfang der dort zulässigen baulichen Anlagen benannt werden. Im Einzelnen werden die folgenden Nutzungen als zulässig festgesetzt:

*Zulässig sind ein Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen sowie ein Garagengebäude mit Räumen zur häuslichen Kindertagespflege.*

Durch Einschrieb in der Plankarte werden die Nutzungen den beiden ausgewiesenen Baufenstern räumlich zugeordnet.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird von GRZ = 0,15 geringfügig auf GRZ = 0,2 angehoben, was dem gebauten Bestand auf dem Grundstück, im Übrigen aber dem planungsrechtlich zulässigen Maß in Teilen des Plangebietes des Rechtsplanes entspricht. Die Erhöhung der GRZ wird dabei im Wesentlichen aus formalen Gründen erforderlich, da das Garagengebäude mit Räumen zur häuslichen Kindertagespflege nun als Hauptgebäude zu bewerten und demgemäß vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen ist. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer GRZ = 0,3 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Entsprechend der Grundflächenzahl wird auch die zulässigen Geschossflächenzahl geringfügig auf GRZ = 0,2 erhöht.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung gilt mit Z = 1 unverändert fort.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet enthält differenzierte Festsetzungen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Diese Vorgaben werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert übernommen. Demgemäß gilt:

*Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,45 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeschnittes am Gebäude. Die Geländehöhen sind dem mit dem Bauantrag vorzulegenden Nivellement und den dazugehörigen Schnittplänen einzutragen.*

*Die Oberkante Erdgeschossdecke darf maximal 3,5 m über dem gewachsenen Gelände – gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude – liegen. (Bei offenem Dachraum gilt die Traufhöhe.)*

*Die Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Dach darf bei Flach- und Pultdächern 6,5 m (oberste Kante des Bauwerks), bei Sattel- und Walmdächern 8,5 m (Firsthöhe) über gewachsenem Gelände – gemessen wird am höchsten Punkt des Geländeanschnittes am Gebäude – nicht überschreiten.*

### **Grundstücksgröße**

Der Rechtsplan setzt bereits Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke fest. Dies wird in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Form übernommen, als dass die Mindestgrundstücksgröße entsprechend der vorhandenen Grundstücksgröße auf 2.035 qm festgesetzt wird.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung zur offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wird unverändert aus dem Rechtsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung der sich daraus ergebenden Baufenster erfolgt dabei bestandsorientiert und umfasst die beiden auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (Wohngebäude und Garagengebäude). Die Standorte der vorhandenen Stellplätze und Carports wird durch Flächen für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen wird festgesetzt:

*Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.*

*Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen, Überdachungen von Grundstücksteilen usw. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.*

*Als Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ist auf jedem Grundstück nur ein Bauwerk zulässig, das dem Nutzungszweck des Grundstückes dient und in seiner Eigenart den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.*

*Die Grundfläche der Nebenanlage, die als freistehendes Bauwerk zu errichten ist, darf insgesamt höchstens 10 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen. Die Höhe der Nebenanlage darf 3,00 m – gemessen von der Oberkante Erdreich bis zum höchsten Punkt des Gebäudes – nicht überschreiten.*

Die Festsetzungen werden dabei im Wesentlichen aus dem Rechtsplan übernommen. Im Hinblick auf die Standorte von Garagen, Carports und Stellplätze werden diese weiter konkretisiert, da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hierfür konkrete Standortfestlegungen vornimmt.

### **2.4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden unverändert aus dem Rechtsplan übernommen. Demgemäß gilt:

*Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen.*

*Von den Grundstücksfreiflächen sind max. 25 % mit Büschen und Sträuchern aufgelockert in Gruppen zu pflanzen.*

*Auf je 300 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.*

## **3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraßen Herrenweg und Trompeterstraße sichergestellt.

## **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

### **4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### *Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima*

Planziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Überführung der bereits bauaufsichtlich genehmigten und ausgeübten Nutzungen in Form eines Wohngebäudes und eines Garagengebäudes mit Räumen zur häuslichen Kindertagespflege in den Rechtsrahmen eines Bebauungsplanes. Demgemäß geht mit der Bauleitplanung kein neuer Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher, der nicht bereits Gegenstand des Rechtsplanes war. Auch wenn formal die zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,15 auf GRZ = 0,2 erhöht wird, stellt dies keine neuen Eingriff dar, da sich die Notwendigkeit ausschließlich aus einer Veränderung der Rechtsqualität des ehemaligen Garagengebäudes ergibt, da dieses nun als Hauptgebäude auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist. Da im Übrigen eine Kinderbetreuung auch nach der Art der baulichen Nutzungen in einem Reinen Wohngebiet zulässig ist, sind keine Auswirkungen auf die die o.g. Schutzgüter zu erwarten.

#### *Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes*

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes und liegt auch nicht im Einwirkungsbereich eines entsprechenden Gebietes.

#### *Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Das Umfeld des Plangebietes ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen fügen sich in diesen Bestand ein. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind in Folge der Umsetzung der Planung demgemäß nicht zu erwarten.

#### *Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter*

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### *Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien*

Eine U3-Betreuung ist grundsätzlich auch in einem Reinen Wohngebiet zulässig, so dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der angrenzenden Flächen hat.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

#### *Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität*

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Leistungssteigernde Maßnahmen werden in Folge der Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## **6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.



## **7 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

## **8 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **10 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen keine Kosten.