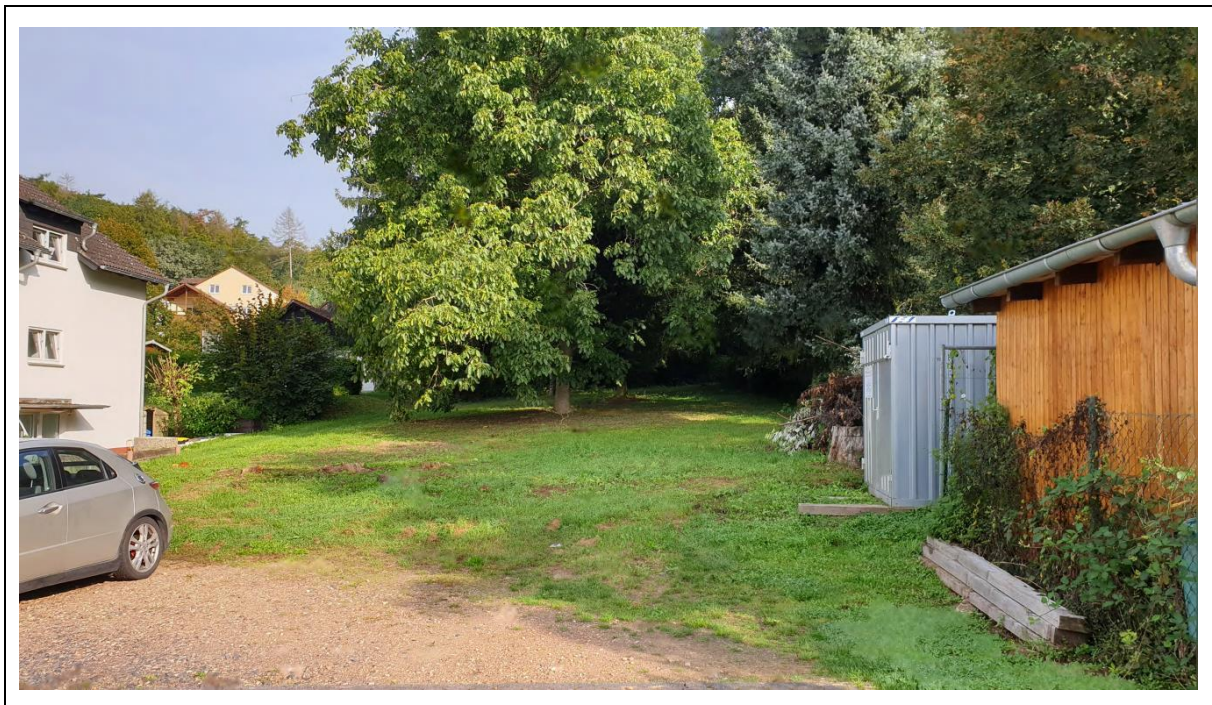


**GEMEINDE
NIEDERNHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN 2/2020
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

„LANGGRABEN-HAINFELD“



BEGRÜNDUNG VORENTWURF

Projekt: S 814 / 21

Stand: Februar 2022

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Niedernhausen

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich	6
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	9
5.	Bestandsanalyse	10
5.1	Topografie	10
5.2	Erschließung / Verkehr	10
5.3	Bebauung	11
5.4	Lärmschutz	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
5.6	Grünordnung	13
5.7	Biotopschutz	14
5.8	Wasserschutzgebiet	14
5.9	Bodenschutz	15
6.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	16
6.1	Übergeordnete Planungsziele	16
6.2	Verkehr	16
6.3	Bebauung	17
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	23
6.5	Grünordnung / Natur- und Artenschutz	24
6.6	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	27
7.	Planstatistik	28

Anlagen	
	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Dezember 2021

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am 26.08.2020 hat die Gemeinde Niedernhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2020 „Langgraben - Hainfeld“ beschlossen.

Die Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Niedernhausen, insbesondere auch im Bereich des Einfamilienhausbaus, macht es erforderlich Baulücken zu schließen und kleinere bauliche Arrondierungen an den Ortsrändern vorzunehmen. Zur letzteren Maßnahme gehört auch die geplante Ortsrandbebauung im Nordosten des Ortsteiles Oberjosbach.

Geplant ist eine bestandsverträgliche Ausnutzung der Grundstücke und eine Verlängerung der Verkehrsflächen im Bereich der Straße Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben mit Wendehammer. Zudem soll langfristig die Option einer weiteren Erweiterung des Baugebietes nach Osten erhalten bleiben, wenngleich derzeit kein Bedarf besteht.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Oberjosbach liegt östlich der Gemeinde Niedernhausen im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis. Der Geltungsbereich liegt im Nordosten von Oberjosbach. Im Süden verläuft durch die Ortskernmitte die Limburger Straße / Königsteiner Straße (L 3027) und verbindet Oberjosbach mit dem westlich gelegenen Niedernhausen und Ehlhalten im Osten. Von dem Plangebiet zur Ortsmitte beträgt die Entfernung ca. 350 m. In westlicher Richtung, ca. 3 km entfernt, befindet sich die Autobahnanschlussstelle der A 3 Frankfurt – Köln.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Norden schließen sich Waldflächen und ein verbuschter Streuobstkomplex an.

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 0,67 ha, umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberjosbach, Flur 15:

22/2, 1442/4, 1443/1, 1443/2, 1444/1, 1445, 1446/3, 1522/1, 1522/2, 1547/1 tlw.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand Februar 2022

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Nordosten stellt der Plan Flächen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Inwieweit die Darstellungen auch das Plangebiet betreffen, ist aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Regionalplanes nicht genau zu erkennen. Zumindest scheint das Vorranggebiet für Natur und Landschaft das Plangebiet nicht zu betreffen.

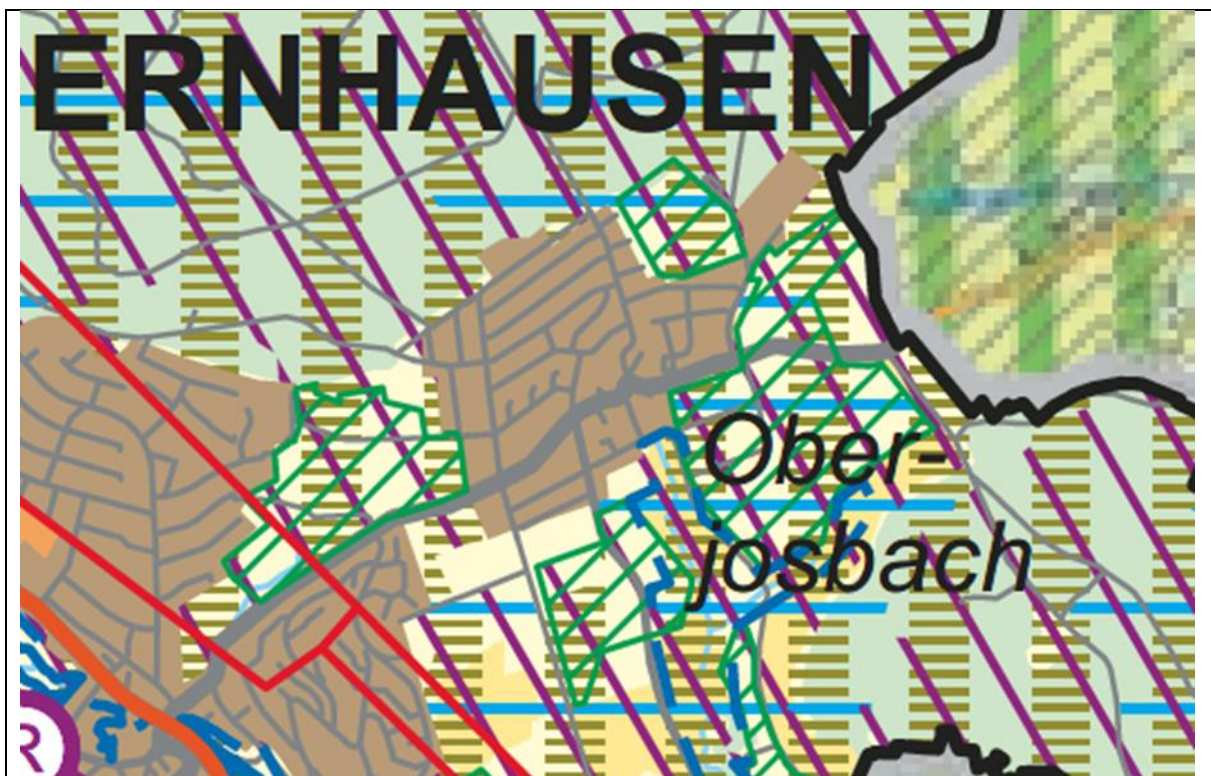


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M

Im RPS / RegFNP sind Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,

- in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. Aufgrund der Lage ist von einem ländlichen Siedlungstyp mit einer baulichen Dichte von 25 bis 40 WE / ha auszugehen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Mit der Bekanntmachung am 21.10.2000 / 04.11. 2000 (Idsteiner Zeitung / Wiesbadener Kurier) ist der Plan in Kraft getreten.

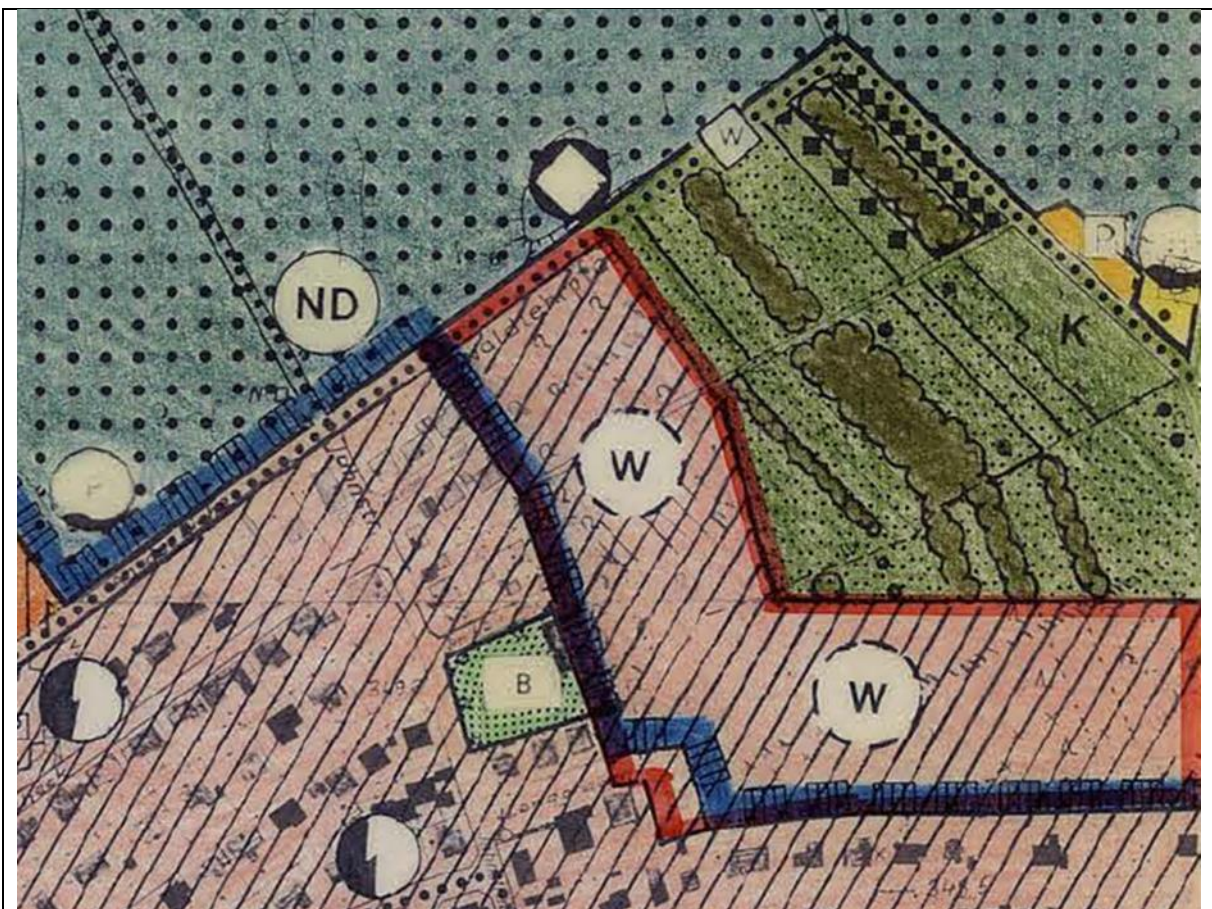


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen 2000, o.M.

Der Geltungsbereich liegt, lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, innerhalb geplanter Wohnbauflächen, der Umgrenzungen für wasserrechtliche Festsetzungen (Schutzgebiet III für Grund- und Quellwassergewinnung) sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wanderweg. Seinerzeit wurde die rot umrandete Fläche vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 07.06.2000 jedoch nicht genehmigt, so dass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

4.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Bebauungspläne „Hainfeld / Langgraben / Im Herrengarten“, rechtsverbindlich seit dem 14.11.1975, und der Bebauungsplan – 4. Änderung „Vorn Buchwald / In der Bonheck / Herrengarten“, rechtsverbindlich seit dem 12.09.2001, grenzen westlich an das Plangebiet.

5. Bestandsanalyse

5.1 Topografie

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Der Hochpunkt liegt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit ca. 367 m ü. NN. Von dort fällt das Baugebiet auf ca. 257 m in südlicher Richtung bis zur Geltungsbereichsgrenze mit einem Gefälle von ca. 8 % auf ca. 346 m ü. NN. Aufgrund des bewegten Geländes wird im weiteren Planungsprozess eine detaillierte Vermessung erforderlich.



Foto 1: Jahnstraße parallel zum Plangebiet
Blickrichtung von Norden nach Süden

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das Gebiet kann über die bestehenden Stichstraßen, die jeweils an der westlichen Geltungsbereichsgrenze enden, erschlossen werden.



Foto 2: Langgraben
Blickrichtung von Osten nach Westen



Foto 3: Langgraben
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 4: Im Hainfeld
Blickrichtung von Westen nach Osten



Foto 5: Am Lindenkopf
Blickrichtung von Westen nach Osten

5.2.2 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Jahnstraße“ befindet sich ca. 150 m westlich vom Plangebiet auf der Höhe des Sportplatzes.

Es besteht folgende Buslinie:

Linie 220: Idstein – Niedernhausen - Oberjosbach

Im ca. 350 m entfernten Ortszentrum liegt die Haltestelle „Altes Rathaus“ Oberjosbach, von dort fährt die Buslinie 22 über Niedernhausen nach Wiesbaden.

Von Niedernhausen gelangt man mit der S-Bahn Linie S2 nach Frankfurt a.M., Offenbach und Dietzenbach.

5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Im westlich und südlich angrenzenden Wohngebiet sind meist zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauungen zu finden. Die Hauptbaukörper verfügen über ein 30-45° geneigtes Satteldach, vereinzelt sind auch Walmdächer zu finden.



Foto 6: Bebauung im Langgraben
2-geschossig mit Satteldach



Foto 7: Bebauung Am Lindenkopf
1 bis 2-geschossig mit Satteldach

5.4 Lärmschutz

Westlich an das Plangebiet angrenzend, an der Ecke Im Hainfeld / Jahnstraße, befindet sich die Sportstätte des TG Oberjosbach 1899 e.V.. Inwieweit die Sportanlage Einflüssen auf das geplante Wohngebiet hat, ist im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens im weiteren Planungsverlauf abzuklären.



Foto 8: Sportanlage Ecke Im Hainfeld/Jahnstraße

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Wasser

Die angrenzenden bebauten Bereiche im Süden und Westen sind an die Wasserversorgung angebunden. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen problemlos angebunden werden.

Eine Hauptleitung der Gemeindewerke Niedernhausen, welche den Wasserbehälter Hainfeld mit dem Ortsnetz verbindet, verläuft von der Straße Langgraben aus und dann im 90-Grad-Winkel abknickend nach Nordosten. Die genaue Lage der Leitung wird derzeit von den Gemeindewerken noch festgestellt. Die Leitung ist künftig im Bebauungsplan zu sichern.

5.5.2 Abwasser

Die Abwasserleitungen können an das bestehende Kanalsystem in den vorhandenen Stichstraßen angeschlossen werden. Die Kapazität der Kanäle ist nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ausreichend.

5.5.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Sonstige Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikationsleitungen sind in den vorhandenen Straßen bereits verlegt, sodass eine Netzerweiterung unproblematisch ist.

5.6 Grünordnung / Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet ist bis auf eine Gartenhütte unbebaut. Einzige Befestigung ist eine kleine, als Parkplatz genutzt wird, Schotterfläche. Der Bestand ist von zwei Wiesenflächen, einem Hausgarten sowie Flächen mit geschlossenen Gehölzstrukturen und vereinzelt Obstbäumen gekennzeichnet.

Aufgrund der Biotopeigenschaften (s. Pkt. 5.7) und der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung wird während der Vegetationsperiode eine detaillierte Untersuchung des Baumbestandes auf Basis einer Vermessungsgrundlage erforderlich.

Weiterhin ist im weiteren Planungsverlauf eine detaillierte Untersuchung bezüglich des Artenschutzes notwendig.



Foto 9: Wiese Flurstück 1444/1 mit dahinterliegenden Gehölzstrukturen



Foto 10: Wiese Flurstück 1522/2 mit angrenzenden Gehölzstrukturen



Foto 11: Hausgarten Flurstück 1442/4



Foto 12: geschlossene Gehölzstrukturen mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 13: geschlossene Gehölzstrukturen
mittlerer bis guter Baumzustand



Foto 14: geschlossene Gehölzstrukturen
mittlerer bis guter Baumzustand

5.7 Biotopschutz

Laut Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4), Internetabfrage 09.02.2022 (Lit. 2), liegt der Geltungsbereich in keinem Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH Gebiet oder Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet ist liegt innerhalb eines Biotopkomplexes mit folgendem Bestand:.

Biotope Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816B1055
TK-Nr.	5816
Biotop-Nr.	1055
Biotopname	Obstgehölz nördlich Oberjosbach
Biototyp-Nr.	02.100
Biototyp	Gehölze trockener bis frischer Standorte
Erfassungsjahr	1996

Biotopkomplexe Hessischer Biotopkartierung 1999 - 2006

Schlüssel	5816K0013
TK-Nr.	5816
Biotopkomplex-Nr.	13
Biotopkomplexname	Streuobst-Gehölz-Komplex nördlich Oberjosbach
Erfassungsjahr	1996

5.8 Wasserschutzgebiet

Laut Hessischem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz (GruSchu), Internetabfrage 09.02.2022 (Lit. 3), liegt der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet mit nachfolgendem Inhalt:

WSG-ID	439-122
Zone	Schutzzone III
Kurzname	WSG TB I + II Oberjosbach, Niedernhausen
Art	Trinkwasserschutzgebiet
Status	Festgesetzt
ZONE_KEY	3

5.9 Bodenschutz

Gemäß dem Bodenvierer-Hessen (Internetabfrage 09.02.2022) befinden sich im Geltungsbereiches Böden aus solifluidalen Sedimenten:

GEN_ID	282
Hauptgruppe	6 Böden aus solifluidalen Sedimenten
Gruppe	6.4 Böden aus lösslehmreichen Solifluktuionsdecken
Untergruppe	6.4.3 Böden aus lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen
Bodeneinheit	Pseudogley-Parabraunerden
Substrat	aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fließschutt (Basislage) mit Zersatz (Tertiär) oder schwach metamorph überprägtem siliziklastischem Sedimentgestein (Paläozoikum, Präperm)
Morphologie	vorwiegend konkave Reliefpositionen, Unterhänge im Taunus, seltener im Kellerwald

Nach den Vorgaben des Regionalplans zählt zu den Grundsätzen ein sparsamer und schonender Umgang mit Böden, dass Flächen nur so weit versiegelt werden, wie es deren Nutzung und Funktion unbedingt erfordert. D.h. Versiegelung sind so weit wie möglich zu beschränken.

Durch die unproblematische und flächensparende Weiterführung der vorhandenen Erschließung und der direkte Anschluss an die bestehende Bebauung, entsteht eine Arrondierung des Ortsrandes, die dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden Rechnung trägt.

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Im nordöstlichen Teil Oberjosbachs soll durch die Verlängerung der bestehenden Straße Am Lindenkopf, Im Hainfeld und dem Langgraben die Möglichkeit geschaffen werden, den Siedlungsrand mit einer Einfamilienhausbebauung zu erweitern, zudem soll langfristig die Option einer weiteren Erweiterung des Baugebietes nach Osten erhalten bleiben, wenngleich derzeit kein Bedarf besteht.

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen Am Lindenkopf, Im Hainfeld und Langgraben sollen in das neue Baugebiet hinein verlängert und mit einem Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge (Typ 3 mit ca. 6 m Durchmesser) ausgestattet werden. Die Flächen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Von der Straße Langgraben aus ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im weiteren Verlauf entlang der Flurstücksgrenze 1444/1 rechtwinklig nach Osten abknickend ein 3 m breiter Fuß- und Radweg vorgesehen. Der Weg schafft eine Verbindung vom Baugebiet in die freie Landschaft. Zudem kann hierdurch die hier verlaufende Hauptleitung der Gemeindewerke Niedernhausen, welche den Wasserbehälter Hainfeld mit dem Ortsnetz verbindet, gesichert werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen, die nach BauNVO als Ausnahmen in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sind aufgrund der Lage des Plangebietes sowie dessen Struktur mit kleinen Grundstücken ausgeschlossen.

Rechtliche Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

6.3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen überwiegenden zweigeschossigen Bestand in der westlichen und südlichen angrenzenden Nachbarschaft. Bei der festgesetzten GRZ mit 0,3 und der GFZ mit 0,5 handelt es sich um eine angemessene bauliche Ausnutzung, wie sie ebenfalls in der Nachbarschaft vorkommt.

Rechtliche Festsetzungen:

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Plangebiet WA 1

Vollgeschosse = II, GRZ = 0,3 - GFZ = 0,5

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Höhenangaben in Metern als Maximalhöhe festgesetzt, dabei ist die Ermittlung des unteren Bezugspunktes maßgebend. Dieser wird lotrecht von der mittleren Gebäudefassade zur Straßenverkehrsfläche ermittelt. Die Höhenlage der Straßen soll im weiteren Planungsverlauf auf Grundlage der Vermessung konkretisiert werden.

Im Plangebiet verfügen die Gebäude über zwei Vollgeschosse sowie einem Dachgeschoss. Bezüglich der Vollgeschosse wird eine maximale Höhe von 3,00 m / Geschoss angenommen. Hinzu kommt ein Drempe mit einer Höhe von 0,50 m, das ergibt eine max. Traufhöhe von 6,50 m. Die Dachhöhen betragen bis ca. 4,50 m bei einer angenommenen max. Gebäudebreite von 9,00 m und einer max. Dachneigung von 45°, sodass Firsthöhen von 11,00 m festgelegt sind.

Rechtliche Festsetzungen:

Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist jeweils der Bezugspunkt in lotrechter Projektion auf die Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenwand

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben.

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First

Höhenfestsetzungen in den Plangebieten

TH = 6,50 m

FH = 11,00 m

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Plangebiet WA 1 ist eine offene Bauweise entsprechend der Grundstücksstruktur, abgeleitet von den Flurstücksgrenzen, festgesetzt.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

Innerhalb des Plangebietes WA1 ist die offene Bauweise definiert.

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

6.3.5 Bauliche Dichte / Größe der Baugrundstücke / Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

Nach den Vorgaben der Regionalplanung (Ziel Z3.4.1-9) sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten / ha Bruttobauland berücksichtigt werden. Im „*ländlichen Siedlungstyp*“ betragen die Werte 25 bis maximal 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor (Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4 1-9):

„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

Im Gegensatz zur vorherigen Praxis ging der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 448/12.N – Juris, unter Rdn. 74 ff., davon aus, dass erläuternde städtebauliche Analysen nicht ausreichend sind, die Zielvorgaben der Regionalplanung zu erfüllen. Vielmehr bedarf es verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die baulichen Dichten gewährleistet werden können. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N stellt der Verwaltungsgerichtshof nun fest, dass es sich bei den Aussagen zur baulichen Mindestdichte nicht um eine Zielvorgabe der Regionalplanung, sondern lediglich um einen Planungsgrundsatz handelt. Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Mindestdichte sind im Bebauungsplan daher nicht mehr erforderlich.

Im Plangebiet sind 8 Baufenster dargestellt innerhalb der sich maximal 5 freistehende Einfamilien- und 6 Doppelhäusern errichten lassen. Aufgrund der Festsetzungen mit maximal zwei zulässigen Wohneinheiten / Wohngebäude lassen sich maximal 22 Wohneinheiten erreichen. Das anrechenbare Bruttobauland errechnet sich aus der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zuzüglich der dazugehörigen Verkehrsflächen, dies entspricht dem gesamten Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,67 ha.

Hieraus ermittelt sich eine maximale bauliche Dichte von ca. 33 WE / ha Bruttowohnbauland, sodass die zulässige Obergrenze nicht überschritten wird.

Bezüglich der Untergrenze der baulichen Dichte können 11 Gebäude mit jeweils einer Wohneinheit angenommen werden. Hieraus ermittelt sich eine minimale bauliche Dichte von ca. 16 WE / ha Bruttowohnbauland, sodass die angestrebte Untergrenze der Regionalplanung nicht erreicht wird.

Das Plangebiet befindet sich in einer topographisch schwierigen Hanglage und grenzt unmittelbar an die freie Landschaft, mit Biotopbeständen an sowie einem von Einfamilienhäusern geprägten Bestand an, sodass die Ausnahmetatbestände

- *„durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten“*

gegeben sind.

Rechtliche Festsetzungen:

Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

6.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sollen im Plangebiet optisch nicht hervortreten und sind deshalb in den seitlichen Abstandsflächen oder im Baufenster anzuordnen.

Rechtliche Festsetzungen:

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

6.3.7 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Bezüglich der Dachlandschaft ist geregelt, dass entsprechend einer praktikablen Ausnutzung des Dachgeschosses steilere Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig sind. Nebenbaukörper dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach, welches begrünt werden muss, ausgeführt werden. Die Festsetzungen haben insgesamt eine harmonisch und ruhig gestaltete Dachlandschaft zum Ziel.

Weitere Festsetzungen betreffen Einfriedungen. Durch die Begrenzungen der Einfriedungen in Höhe und Gestaltung soll ein offen gestalteter Straßenraum erzielt werden, der Einsichtsmöglichkeiten in die Gärten gewährleistet und Angsträume vermeidet.

In den Bebauungsplan sind weiterhin eine Reihe verschiedener Gestaltungsvorschriften bzgl. Mülltonnenstandplätze, sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

Rechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung von Gebäuden

Im Plangebiet gilt:

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigung von 35-45°.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-45°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

2. Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich von Vorgärten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Dies kann beispielsweise durch einen ausreichenden Abstand der Einfriedung zur Oberkante des Geländes oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

Zulässig, einzeln oder in Kombination sind:

- Hecken
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder / und zu umpflanzen.

6.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses

6.4.1 Wasserversorgung

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Das Dargebot der Gemeinde Niedernhausen ist für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ausreichend. Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Bestandsstraßen. Eine Anbindung des Neubaubereichs ist problemlos möglich. Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind hierzu nicht erforderlich. Bezüglich der vorhanden übergeordneten Wasserleitungen ist eine nachrichtliche Übernahme sinnvoll.

Nachrichtliche Übernahme:

Hauptwasserleitung unterirdisch

6.4.2 Entwässerung

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwassererschließung der neuen Baugrundstücke kann nach Auskunft der Gemeindewerke problemlos über eine Erweiterung der bestehenden Anlagen in den Stichstraßen erfolgen.

Bezüglich des Niederschlagsabwassers soll das auf den Dächern anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Ökologisch trägt so eine Zisterne zum Erhalt von Grundwasser bei und kann weiterhin mögliche Niederschlagschäden regulieren, da sie z.B. bei Starkregen als Pufferspeicher dient. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.

Rechtliche Festsetzungen:

Im Baugebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und soweit möglich als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, zu nutzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die Regenabwasserkanalisation anzuschließen.

6.5 Grünordnung / Natur- und Artenschutz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.5.1 Grünordnung

Begrünung der Hausgärten

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten kann eine Mindestbegrünung erreicht werden.

Die Begrünungsmaßnahmen haben folgende Wohlfahrtswirkung auf die Schutzgüter:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Belebung des Ortsbildes
- Erhöhung des Erholungswertes

Schottergärten werden ausgeschlossen, da sie nur wenige, ausgewählte Pflanzen beheimaten und Tieren kein Versteck und Insekten keine Nahrung bieten, zudem heizen sie sich im Sommer zu stark auf, das hat negative Auswirkungen auf das Kleinklima.

Rechtliche Festsetzungen:

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bepflanzungen von Gartenflächen

Vorgärten und sonstige Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies- / Splitt- und / oder Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein, Kies, Splitt oder Schotter hergestellt werden.

Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

Pro Grundstück bzw. Wohngebäude sind innerhalb der Gartenflächen mindestens ein heimischer Strauch oder ein Baum 3. Ordnung, bei Grundstücken über 400 m² mindestens

zwei heimische Sträucher oder ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzauswahlliste 1 anzupflanzen. Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Stu 16 - 18 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 60 - 100 cm zu pflanzen.

Pflanzliste 1

Bäume:

2. Ordnung

- | | | |
|---|------------------|--------------------|
| - | Acer campestre | Feldahorn |
| - | Carpinus betulus | Hainbuche |
| - | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - | | Obstbaum Hochstamm |

3. Ordnung

- | | | |
|---|------------------|--------------------|
| - | Cornus mas | Kornelkirsche |
| - | Malus sylvestris | Holzapfel |
| - | Pyrus communis | Holzbirne |
| - | Salix caprea | Salweide |
| - | Sobus aria | Echte Mehlbeere |
| - | | Obstbaum Hochstamm |

Sträucher:

- | | | |
|---|---------------------|---------------------|
| - | Cornus mas | Kornelkirsche |
| - | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - | Corylus avellana | Hasel |
| - | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - | Ligustrum vulgare | Liguster |
| - | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - | Prunus spinosa | Schlehe |
| - | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| - | Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| - | Rosa canina | Hundsrose |
| - | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

6.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Planung erfordert umfangreiche Eingriffe in Gehölzstrukturen, die eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung und die Aufstellung eines Umweltberichtes erforderlich machen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und die sich hieraus ergebenden planerischen Festsetzungen sollen in der Offenlage des Bebauungsplanes dargestellt werden.

6.5.3 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Die Planung erfordert eine artenschutzrechtliche Untersuchung und wahrscheinlich artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und die sich hieraus ergebenden planerischen Festsetzungen sollen in der Offenlage des Bebauungsplanes dargestellt werden.

Vorläufig sind folgende Regelungen und Hinweise im Bebauungsplan vorgesehen:

Rechtliche Festsetzungen:

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen Lichtemissionen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED (Farbtemperatur bis 3000K) sowie gelbe Natriumlampen.

Hinweise und Empfehlungen:

Artenschutz

Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig. Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

6.6 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Folgende sonstige Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen:

Archäologie

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in folgenden Trinkwasser- sowie in folgendem Heilquellenschutzgebiet:

- teilweise quantitative Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes
- Schutzzone III und IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

7. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche	%
Geltungsbereich	6.699	100,0
Allgemeines Wohngebiet	5.575	83,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	255	3,8
Verkehrsflächen	869	13,0

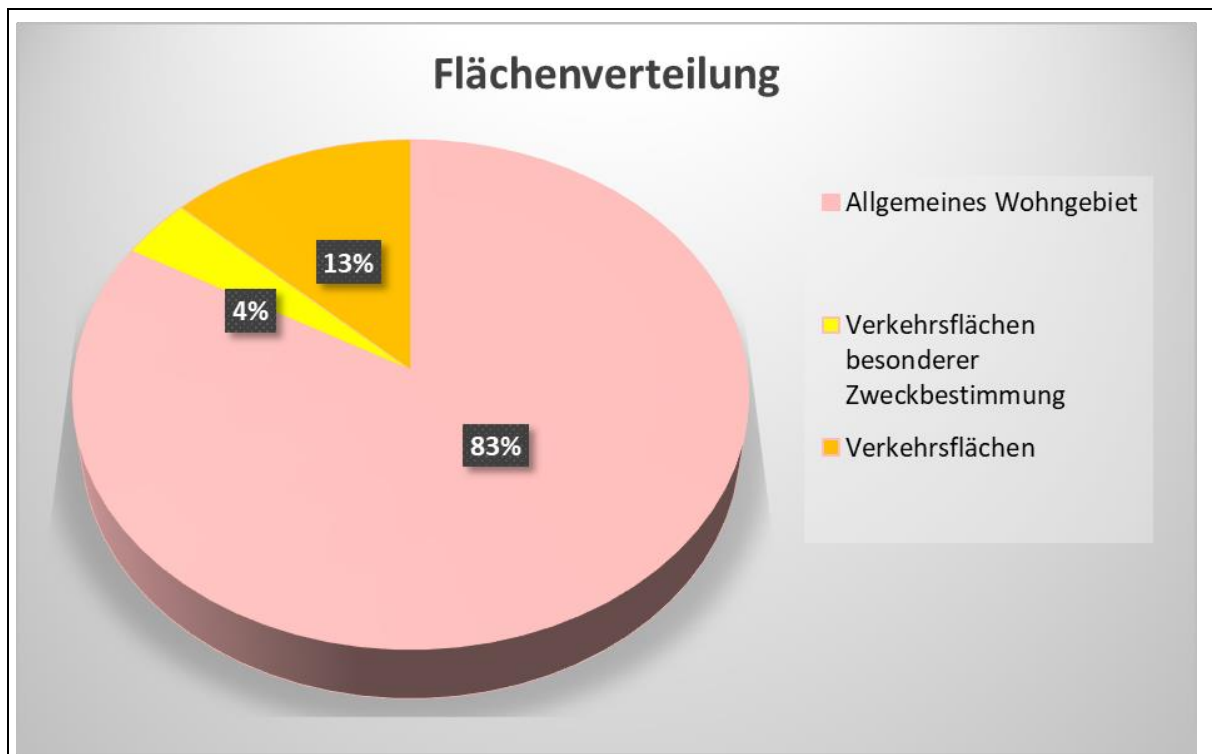


Abb. 3: Städtebauliche Planstatistik - Flächenanteile, Planergruppe ASL

Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Hessischem Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand September 2021 (Version 4.2.4)
- (Lit. 3) Flächeninformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu)