

# Begründung

## 1 Anlass und planungsrechtliche Grundlagen

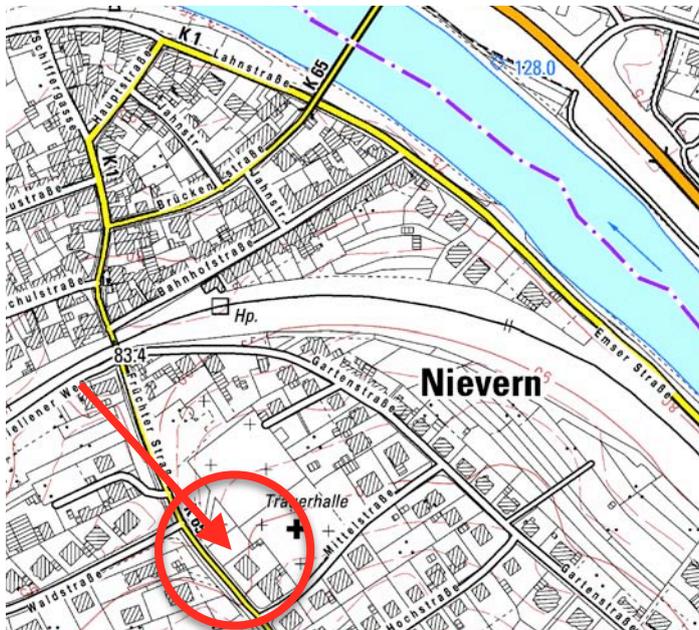


Bild 1 „Lage im Gemeindegebiet, Auszug DTK5“

Die Ortsgemeinde Nievern will durch bauliche Nachverdichtung in der Ortslage Wohnbauflächen bereitstellen.

Ein Grundstück am Rand des Friedhofes ( s. Bild 1) eignet sich für die Errichtung eines Wohngebäudes.

Dieses Grundstück wurde im Bebauungsplan als Erweiterungsfläche des Friedhofes festgesetzt. Das Grundstück wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan geändert

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zulässig.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung gehört zum Bebauungsplan „Auf dem Stiel“. Der Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ wurde am 01.09.1970 genehmigt. Seine Ausfertigung erfolgte am 06.02.1992. Das Rechtsgefüge des Bebauungsplans ist durch sein Alter (insgesamt ca. 48 Jahre) und die erfolgten Änderungen und Erweiterungen insgesamt zu überarbeiten. Diese Absicht benötigt aber einen größeren Planungszeitraum. Aus diesem Grund wird die 4. Änderung „vorgezogen“.

Die 4. Änderung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung des Gesamtquartiers.



Bild 2 „Geltungsbereich“ (Bildmontage als Standortinterpretation)

## 2 Begründung der geplanten Änderung

### 2.1 Art und Maß der Nutzung

Maß der baul. Nutzung	Fläche m2 (ca.)
Geltungsbereich (Grundstücksgröße)	330
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Max. Brutto-Grundfläche des Gebäudes	132
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Max. Brutto-Geschossfläche in den zwei zulässigen Vollgeschossen des Gebäudes	264
Zusätzliche Bruttogeschossfläche im „Nichtvollgeschoss“ (Staffelgeschoss), max 2/3 der Grundfläche des letzten Vollgeschosses	87

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die Werte orientieren sich an der zulässigen Obergrenze des §17 Abs. 1 BauNVO.

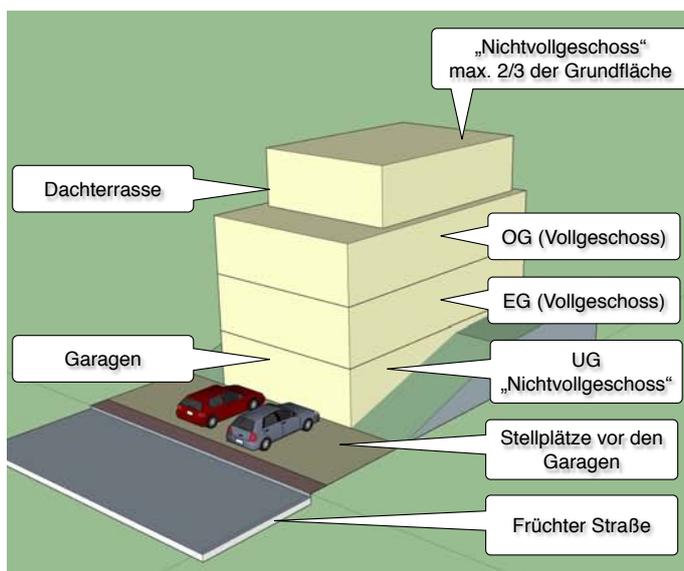
Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der baulichen Nachverdichtung in der Ortslage entsprochen. Die Tabelle links zeigt die Maximalwerte der baulichen Nutzung.

Diese Werte können nur bei Erfüllung aller baurechtlichen Vorschriften erreicht werden (z.B. Abstandsfläche, Anzahl der Stellplätze, erforderliche Nebenanlagen, etc.)

Bild 3 „Tabelle - Maß der Nutzung“

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise



Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich kann auf dem letzten Vollgeschoss ein „Nichtvollgeschoss“ errichtet werden. Bei einem Satteldach handelt es sich um den Dachraum. Bei einem Flachdach handelt es sich um ein zusätzliches Geschoss, dass mindestens an einer Außenwand von der Hauptfassade zurücktritt und nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt (s. Bild links).

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans vom 01.09.1970 (ausgefertigt am 06.02.1992). Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die davon eine Abweichung erfordern.

Bild 4 „Anzahl der Vollgeschosse“

Die festgesetzte „offene Bauweise“ erfordert den nach Landesbauordnung einzuhaltenden Mindestabstand von  $0,4 H$  (Höhe der Wandfläche  $\times 0,4$ ) mindestens jedoch 3,00 m. Auf dieser Grundlage wurde die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt der Abstand 5,00 m. Dieser Abstand ist vergleichbar zum Abstand des Nachbargebäudes. Er ermöglicht die Errichtung von Garagen im Untergeschoss. Die Fläche vor dem Gebäude kann als Stellplatz genutzt werden.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.09.1970 (ausgefertigt am 06.02.1992) wurde für Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Festsetzung wurde für den Geltungsbereich der 4. Änderung (Größe ca. 330 m<sup>2</sup>) aufgehoben.

## 2.4 Dachgestaltung

Neben dem ortstypischen Satteldach wurde in der 4. Änderung auch das Flachdach zugelassen. Das Grundstück ist relativ klein (ca. 330 m<sup>2</sup>). Durch die Grundfläche des Gebäudes, die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen bleibt für den wohnungsnahen Freiraum (z.B. Terrasse und Garten) nur eine geringe Grundstücksfläche übrig. Bei einer Bebauung mit Flachdach kann als Ausgleich eine Dachterrasse (s. Bild 4) errichtet werden.

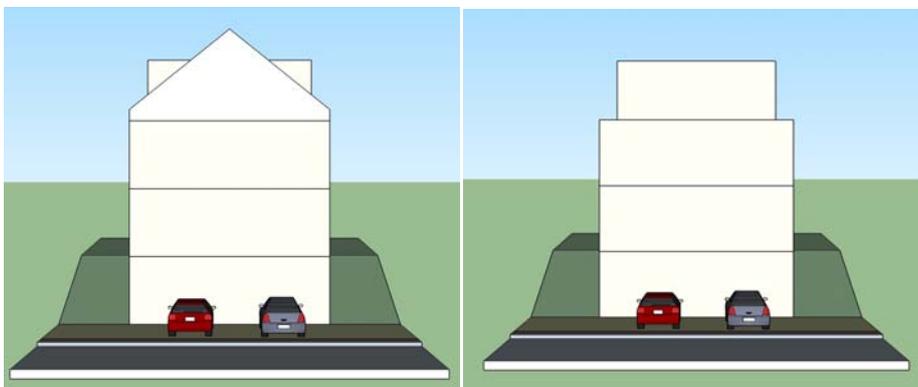


Bild 5 „Gebäudeprofile bei Sattel- und Flachdach“

In der Ortslage sind sowohl Satteldächer und auch Flachdächer anzutreffen. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach nicht wesentlich gestört. Es entstehen Gebäude mit ähnlichen Bauvolumen (s. Bild 5).

## 3. Zusätzliche Hinweise

(Ergänzung im Verfahren)

ausgefertigt:

Nievern, den .....

Lutz Zaun  
Ortsbürgermeister

Anlagen:

Nachrichtlich: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.09.1970 (ausgefertigt am 06.02.1992)

Anlage (nachrichtlich): Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.09.1970  
(ausgefertigt am 06.02.1992)

Der Bebauungsplan „Auf dem Stiel“ der Gemeinde Nievern besteht aus:

- a.) der Bebauungsplanzeichnung,
- b.) den textlichen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (6) BBauG eine Begründung beigelegt.

### Textliche Festsetzungen

#### 1.) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zeichnerisch durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfaßt in der Flur 2 folgende Flurstücke:

##### a.) Östlich der Kreisstraße 1:

5, 153/2, 10\*, 13\*, 12, 14/1, 163/14, 163/15, 16/1, 18, 189/20, 19/1, 175/26, 21, 182/26, 161/26, 22, 160/25, 156/25, 84/23, 23/1, 23/2.

##### b.) Westlich der Kreisstraße 1:

133/2\*, 132/2\*, 132/1, 133/1, 128/1, 128/2\*, 124, 125, 127/1, 78/1, 127/2, 126, 111\*, 110\*, 68/1\*, 195/69\*, 71\*, 78/2\*, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 139/10\* (Früchter Straße 139/3)

Die mit \* bezeichneten Flurstücke liegen nur mit je einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)

##### 2.1 Baugebiet (§ 1 Abs. 2 BauNutzVO)

Das Plangebiet ist gemäß § 4 BauNutzVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA-Gebiet) ausgewiesen.

Von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig:

- a.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c.) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- d.) Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig:

Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung

##### 2.3 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§ 9, Abs. 1 e BBauG und § 12 BauNutzVO)

Die Stellflächen für Garagen sind im Bebauungsplan jeweils im Bauwich verbindlich festgelegt, sofern sie nicht innerhalb der Hauptbaukörper angeordnet werden.

Die Anordnung von Garagen in Unter- oder Kellergeschossen ist jedoch nur dann zulässig, wenn die gefahrlose Ein- und Ausfahrt gesichert ist und die Höhe der Geländeeinschnitte von O.K. Garagenfußboden bis O.K. vorhandenen bzw. aufgeschüttetem Gelände nicht mehr als maximal 0,60 m beträgt (gemessen an der Außenkante des Gebäudes an der Garageneinfahrtsöffnung).

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sind nicht zulässig.

Bei der Bebauung südlich der Planstraße „A“ ist die Stellung der Garagen auch im Bauwisch auf den Grundstücksgrenzen zugelassen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze und Garagen gemäß § 52 der Landesbauordnung innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen und bei Einreichung der Bauanträge nachzuweisen.

### 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNutzVO)

Nebenanlagen, außer den in Abschnitt 2.2 zugelassenen Garagen, sind nur in Verbindung mit dem Hauptbaukörper oder den Garagenbauwerken innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind

## ) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)

### 3.1 Geschosflächenzahl, Grundflächenzahl (BauNutzVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 BauNutzVO höchstens betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden	GRZ = 0,4
	GFZ = 0,4
Bei zweigeschossigen Gebäuden	GRZ = 0,4
	GFZ = 0,7
<del>Bei dreigeschossigen Gebäuden</del>	<del>GRZ = 0,3</del>
	<del>GFZ = 0,9</del>

### 3.2 Vollgeschosse (§ 16, Abs. 2 Nr. 3, § 17 und 18 BauNutzVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die Vollgeschosse sind oder die nach § 2, Abs. 4 der Landesbauordnung auf ihre Zahl angerechnet werden.

Auf den festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen, bei denen jeweils eine zwingend vorgeschriebene Geschoszahl und eine Geschoszahl als Höchstgrenze festgesetzt ist, gilt für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung die auf der Grundlage des § 2 (4) LBO ermittelte Geschoszahl.

Von der Zahl der Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die nach Ziffer 3.1 aufgeführten Maximalnutzungszahlen, bezogen auf die im Plan festgesetzte mögliche Geschoszahl, nicht überschritten werden.

4.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.

5.) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Die mit Baugrenzen oder mit Baulinien und Baugrenzen ungrenzten Flächen dürfen nicht überschritten werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 400 qm betragen.

Auf den festgelegten Baulinien muß gebaut werden. Rücksprünge im Bereich von höchstens  $\frac{2}{3}$  Gebäudelänge sind zugelassen.

6.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den in Ziff. 4.9 genannten Flächen und außer der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind als Nutzgartenflächen oder als Grünanlagen zu bepflanzen.

7.) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b und d BBauG)

Firstrichtungen sind parallel mit den Baulinien verbindlich festgelegt. Die Schnittzeichnungen mit den Höhenangaben gemäß Planzeichnung finden für gleichartige Festsetzungen innerhalb anderer überbaubarer Flächen sinngemäß Anwendung.

Wegen der unterschiedlichen Geländeverhältnisse wird die Höhenlage der baulichen Anlagen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung unter Zugrundelegung vorstehender Festsetzungen örtlich festgelegt.

8.) Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 BBauG)

8.1 Abwasserbeseitigung

Zur ordnungsgemäßen Beseitigung der Fäkalien und häuslichen Abwässer sind bis zur Inbetriebnahme einer zu projektierenden zentralen Kläranlage Hausklärgruben nach DIN 4261 einzubauen, und an die Straßenkanalisationsleitungen anzuschließen.

Nach Erstellung der zentralen Kläranlage besteht Anschlusspflicht an diese Anlage. Sodann sind alle Abwässer ohne Rückhaltung der Kanalisation zuzuführen.

8.2 Wasserversorgung

Alle Wohngebäude sind zur Versorgung mit Trinkwasser und Gebrauchswasser an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

**8.3 Stromversorgung:**

Alle Gebäude sind zur Versorgung mit elektrischem Strom an das Versorgungsnetz der Main-Kraftwerke anzuschließen und zwar östlich der Kreisstraße 1 in Freileitungen und westlich der Kreisstraße 1 mittels Erdkabel

**8.4 Fernsprechanlagen**

Die Zuleitungen und Anschlüsse werden als Kabelleitungen im Erdreich verlegt.

**8.5 Müllbeseitigung**

- 5.21 -

Mülltonnen werden in den Gebäuden untergebracht. Eine Aufstellung von Mülltonnen im Bereich der Vorgärten wird zugelassen, wenn geschlossene Mülltonnenschränke aufgestellt werden, die mit Sträuchern und Bewuchs in die gärtnerisch anzulegenden Vorgartenflächen entsprechend einzubinden sind.

**9.) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)**

Die in der Planzeichnung vorgesehenen privaten Grünflächen außer der erforderlichen Zufahrten und Zugänge sind mit Rasen oder niederem Bewuchs zu bepflanzen. Nutzgärten sind nicht zugelassen

Auf der mit Baugrenzen ungrenzten Fläche innerhalb der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Friedhofsanlage darf eine Leichenhalle in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

10.) Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes „Auf dem Stiel“ der Gemeinde Nievern tritt der am 10.3.1955 förmlich festgestellte Teil-Bebauungsplan, soweit dieser von dem Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Stiel“ berührt wird, außer Kraft.

Aufgestellt:

Nievern, den 4.3.1969



Gemeindeverwaltung Nievern

*Kay*  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 BBauG wurde dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen vom Gemeinderat der Gemeinde Nievern in der Sitzung am 16.4.1970 als Satzung beschlossen.



Nievern, den 20.4.70

Gemeindeverwaltung Nievern



*Kay*  
Bürgermeister