

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Niedernhausen zur Änderung von Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen im Bebauungsplan Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal“ im Ortsteil Königshofen

Ziffer 3.1.1

Gemäß den bestehenden Festsetzungen sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer zulässig. Dies berücksichtigt nicht die Errichtung von Staffelgeschossen, bei denen in der Regel ein Flachdach zur Ausführung kommt. Im Plangebiet sind bereits Flachdächer nicht nur bei Gewerbebauten sondern auch bei Wohngebäuden vorhanden.

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern bei Wohngebäuden wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Die bisherige Festsetzung der Traufhöhe, lässt die Errichtung eines Wohngebäudes mit Kellergeschoss und 2 Vollgeschossen aufgrund der Hanglage nicht zu. Die Traufhöhe wird daher entsprechend erhöht. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg“ (Lebensmittelsupermarkt) wurde die Festsetzung einer Traufhöhe aufgegeben und dafür eine max. Firsthöhe von 12 m von Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt.

Bei Errichtung eines Staffelgeschosses mit Flachdach, anstatt eines Satteldaches, wird die Traufhöhe talseitig auf 12,50 Meter und bergseitig auf 9,50 Meter erhöht, da die Traufhöhe der Firsthöhe bzw. Oberkante Attika entspricht.

Ziffer 3.1.2

Die Verwendung von roten Tonziegeln oder roten Dachsteinen bezieht sich folgerichtig nur auf Satteldächer.

Ziffer 3.1.3

Die ursprüngliche Intension des Bebauungsplanes eine homogenes Erscheinungsbild kleinteiliger Wohnbebauung zu erreichen ist durch die Errichtung des nahegelegenen Supermarktes nicht mehr ablesbar. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudebreite von 14,0 m und Giebelbreite von 11,50 m ist daher aufzugeben. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Zur Auflockerung des Erscheinungsbildes ist eine Gliederung der Baukörper ab 25 m Fassadenlänge vorgesehen.

Niedernhausen, den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen

Joachim Reimann
Bürgermeister