

Karl u. Renate Ettrich  
Bohnheck 17  
65527 Niedernhausen

An den Gemeindevorstand Niedernhausen  
An den Ortsbeirat Oberjosbach

17.11.2016

**Einwand zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/2015  
„Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 5. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits zu dem gültigen Bebauungsplan, Nr.51/98 „Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 4. Änderung, haben wir Anlieger der Straße Bohnheck, in den Jahren 1999-2001, beigetragen und schließlich gemeinsam ein gutes Ergebnis erzielt.

Wir waren überzeugt, dass die maßgeblichen Festlegungen (Parameter) langfristig Gültigkeit behalten.

Eine der maßgeblichen, entscheidenden Festlegungen war und ist die Bebauungslinie (Bauflucht) ~~fl~~ angseitig zur Straße Bohnheck von 10m Abstand.

Die Bedeutung eines offenen Straßenraums als wesentliches Kriterium zur Bestimmung der Wohnstandortqualität wurde voll gewürdigt und durchgesetzt.

Das wird u.a. durch folgende Schreiben (2 Anlage) belegt:

- Schreiben des Gemeindevorstandes an K. Ettrich v. 30.6.2000.
- Schreiben des Gemeindevorstandes (Beschlussempfehlung) zum Schreiben von Herrn Brinkmann vom 18.11.2000

Bestehende Garagen werden aus Gründen des Bestandschutzes zu Recht toleriert.

Diese überzeugende Sichtweise hat auch heute Gültigkeit.

Oder wird sie konterkariert?

Deshalb sind folgende wesentliche Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21/2015, 5. Änderung (Planungsstand 6.7.2016), gegenüber dem heute gültigen Stand, abzulehnen.

1. Die Reduzierung der Baufluchtgrenze zur Straße Bohnheck von 10m auf 5m ausschließlich für das Flurstück 6.2
2. Geänderte und weiter geltende Parameter, wie zulässige Firsthöhe, Firstrichtung, geben eine nicht verantwortbare Gemengelage. Diese ermöglicht ein mächtiges, 15m hohes Gebäude, 5m im offenen Straßenraum und damit Unfrieden.  
In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21/2015 wird unter Pkt. 2.1 durch verniedlichen getäuscht!
3. Das Gleichheitsgebot, hier Privatbürger – Gemeinde, wird verletzt.

Die bau- und privatrechtliche Haltbarkeit und Nachhaltigkeit der Änderungen sind zu klären.

Dieser einzigartige Eingriff eines Gebäudes in den offenen Straßenraum hat für den umfassenden Bebauungsplanbereich Präzedenzfall-Charakter.

Ein Fall, d. h. Thema für die Öffentlichkeit.

Im Übrigen schließen wir uns den ausführlichen Stellungnahmen der Fam. Brusius im vollen Umfang an.

Wir wünschen unseren Kontrollgremien, Gemeindevertretung und Ortsbeirat Oberjosbach, die notwendige Vorstellungskraft für eine nochmalige Prüfung und endgültige Entscheidung.

Bitte verstehen Sie unsere Einwände nicht als schlichte Stellungnahme, sondern als ernsthaften Einspruch.

Für das Flurstück 6.2 gibt es u. E. alternative Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen

K. Ghin

R. Etrich

Christiane Hasholzner-Brinkmann

Detlev Brinkmann

Bohnheck 19

65527 Niedernhausen



An den Gemeindevorstand Niedernhausen

Niedernhausen, 21.11.2016

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/15 „In der Bohnheck“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zitieren aus Ihrer Beschlussempfehlung vom 18.11.2000:

„Es darf aber nicht unberücksichtigt bleiben, dass eines der wesentlichen Kriterien zur Bestimmung der Wohnstandortqualität der offene Straßenraum und seine visuelle Verbreiterung durch hochbaufreie Vorgärten ist“.

„Entsprechend dieser auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Zielsetzung kann der hier vorgetragene Anregung auch wegen der präjudizierenden Wirkung nicht entsprochen werden“.

„Es ist zutreffend, dass bei mehreren Anwesen die bestehenden Garagen näher an die Straßenbegrenzungslinie vorgezogen stehen. Sie genießen in dem genehmigten Umfang Bestandsschutz.“

Zur Erinnerung:

diese Beschlussempfehlung war die Antwort auf unsere Anregung, Garagen oder Carports näher an die Straßenbegrenzungslinie vorziehen zu dürfen (bis max. 5 m Abstand zur Straße).

Als nächstes zitieren wir aus der Begründung zur oben erwähnten Änderung des 5. Bebauungsplans:

„Dazu wird das Baufenster geringfügig (!) in Richtung der Straße Bohnheck verschoben und rückt insofern von bisher 10m auf jetzt 5m an die Straßenbegrenzungslinie heran.“

„Damit wird die Bebauungskante, wie sie bspw. durch die Garagen auf Flurstücken 9/1 und 9/2 bereits realisiert wurden, aufgenommen. Damit stellt das punktuelle Hervortreten einer Gebäudekante auf einer Länge von 20m keine(!) für das Plangebiet ungewöhnliche städtebauliche Struktur dar, die sich negativ auf die Gesamtwahrnehmung auswirken könnte.“

Die Bedenken einer erwartbar präjudizierenden Wirkung, die Sie bei vorgezogenen Garagen bzw. Carports hatten, scheinen bei einem 20m langen, auf 5m vorgezogenen Baukörper keine Rolle mehr zu spielen.

Für die Begründung der Ablehnung der vorgezogenen Garagen oder Carports hat die Verwaltung die Grundsätze des bestehenden Bebauungsplans klar und deutlich formuliert. Vorstand und Gremien der Gemeinde haben diesen Grundsätzen zugestimmt.

**Nach dem Gleichbehandlungsprinzip müssen diese Grundsätze nun auch für die 5. Änderung des bestehenden Bebauungsplans gelten.**

Mit freundlichen Grüßen

Balk Müller  
C. B. K.

---

Eheleute Ellen Bald-Brusius und Gerhard Brusius

Bohnheck 12 A

65527 Niedernhausen

An den Gemeindevorstand  
der Gemeinde Niedernhausen

Wilrijk-Platz

65527 Niedernhausen



*[Handwritten signature]* 20.11

24.11.2016

**Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr.21/2015 „ Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 5. Änderung .**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr.21/2015 „ Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 5. Änderung.

Die Einwendungen wurden im Wesentlichen Herrn Bürgermeister Reimann bereits am 7. Oktober 2015 in einem persönlichen Gespräch im Rathaus vorgetragen. Dabei wurde ihm auch eine Kopie des ablehnenden Schreibens (siehe weiter unten) der Gemeinde an die Familie Brinkmann übergeben.

Vorweg lassen Sie uns feststellen, dass wir grundsätzlich Befürworter von Innenentwicklung sind um Baulücken und Baubrachen zu nutzen und damit den Landverbrauch auf der „grünen Wiese“ einzudämmen. Aber Innenentwicklung um jeden Preis ?

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel, das Flurstück jetzt durch seine Form, Größe und die Festsetzungen des zurzeit gültigen B-Plans bebaubar zu machen. Eine Bebauung ist zurzeit deshalb nicht möglich, weil verschiedene Parameter diese nicht zulassen:

- Die Dreiecksform des Grundstücks, mit auf einen Punkt an der nordwestlichen Grenze zulaufenden Grundstücksgrenze
- Dazu die Einschränkung dieser ungünstigen Form durch das in dem Dreieck liegende selbständige Flurstück xx mit dem darauf befindlichen Trafo. Mit dem entsprechend gesetzlich vorgeschriebenen Abstand.
- Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu dem an der nordöstlichen Grenze angrenzenden Fußweg.
- Insbesondere aber die Festsetzung des zurzeit noch gültigen Bebauungsplans der eine Baugrenze zur Straße „ Bohnheck “ von 10 m vorsieht. Sowie Abstände zum Trafo als auch zum Fußweg von jeweils 5 Metern. Immerhin hat sich die Gemeinde dieser Thematiken angenommen und versucht, den Trafo versetzen zu lassen. Dies ist aber an den Kosten gescheitert, was m.E. mit etwas Verhandlungsgeschick mit dem Energieversorger hätte geregelt werden können.

Neben diesen rechtlich und tatsächlich gegebenen Zwängen, weist das Grundstück aber noch ein paar Nachteile auf, die ich hier der Vollständigkeit halber aufführen möchte, die aber eher für den eventuell zukünftigen Nutzer interessant sein dürften.

So entwickelt der Trafo bei Kälte im Winter störende Brummgeräusche, was einen durch die B-Plan – Änderung gegenüber der üblichen 5-Meter Abstand auf 3 m sich noch unangenehmer bemerkbar machen wird.

Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine „Luftschuttsirene“ die des Öfteren auch bei Einsätzen der Feuerwehr ausgelöst und für die unmittelbaren Nachbarn extremen Lärm verursacht. Von unserem Haus ca. 8 m ! entfernt, von dem neu zu Errichtenden dann 3 m !!, da man ja gleichzeitig auch den Abstand zum Fußweg, den wir seinerzeit mit 5 m einhalten mussten, auf 3 m geändert hat.

Im Übrigen grenzt im Westen der Parkplatz des BZO und im Nordwesten das BZO selbst an. Von beiden gehen temporäre Lärmbelastungen aus. Beim Parkplatz, die in der Regel ab Sonntagmittag anreisenden Seminarteilnehmer (die Anreise zieht sich bis in die Abendstunden hin); beim BZO selbst sind es insbesondere in den Sommermonaten (wenn man sich selbst auch draußen aufhält) die Seminarteilnehmer, die sich oft bis in die späten Abendstunden auf der Terrasse aufhalten und lautstark feiern.

Für die Vermarktung dieses Grundstücks mit den hier geschilderten Eigenschaften, will die Gemeinde um den Preis der Ungleichbehandlung von Bürgern und damit der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes neues Baurecht schaffen.

Was meine ich damit?

Im November 2000 hat die Familie Brinkmann (wohnhaft Bohnheck 19 ) für ihr Bauvorhaben einen Antrag gestellt, 2 Garagen auf dem Flurstück 6/9 in der Flur 23 , Gemarkung Oberjosbach über die Baugrenze von derzeit 10 m hinaus in Richtung Straße „Bohnheck“ bauen zu dürfen, um eine steile Anfahrt zu den Garagen zu vermeiden und eine bessere (großzügigere Nutzung des Gartenanteils zu haben). Begründet wurde dieses Anliegen mit den bereits im Verlauf der Straße „Bohnheck“ realisierten Überschreitungen der 10-m Baugrenze durch -ich sage bewusst – untergeordneten Gebäuden, nämlich Garagen. 1-geschossig und dem Gelände angepasst.

Das Begehren wurde mit folgender Begründung abgelehnt. Ich zitiere aus der Beschlussempfehlung: **„ Es darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass eines der wesentlichen Kriterien zur Bestimmung der Wohnstandortqualität der offene Straßenraum und seine visuelle Verbreiterung durch hochbaufreie Vorgärten ist. Entsprechend dieser auch in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Zielsetzung kann der hier vorgetragenen Anregung- auch wegen der präjudizierenden Wirkung- nicht entsprochen werden.**

Über diese in der Ablehnung angeführten Gründe setzt sich die Gemeinde jetzt einfach hinweg. Gelten diese wesentlichen Kriterien jetzt nicht mehr? Was ist mit der „präjudizierenden Wirkung“? Gilt der Gleichheitsgrundsatz nicht für die Gemeinde?

Dieses Prinzip des offenen Straßenraums und der visuellen Verbreiterung durch hochbaufreie Vorgärten wird aber gerade durch die beabsichtigte Änderung verletzt, die Baugrenze von 10 m auf 5 m zu ändern und damit zuzulassen das ein einzelnes 2-geschossiges Wohnhaus mit Dach als einziges Objekt im gesamten Straßenverlauf diesen offenen Straßenraum einschränkt. Die Begründung dazu liest sich wie ein schlechter Scherz. Ich zitiere aus der aktuellen Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.21/2015 „ Vorm Buchwald, In der Bohnheck, Herrengarten“ 5.

Änderung Abs. 2.1: „ **Damit wird die Bebauungskante, wie sie bspw. durch die Garagen auf Flurstücken 9/1 und 9/2 bereits realisiert wurde, aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt. Damit stellt das punktuelle Hervortreten eine(r) Gebäudekante auf einer Länge von rd. 20 m keine für das Plangebiet ungewöhnliche städtebauliche Struktur dar, die sich negativ auf die Gesamtwahrnehmung auswirken könnte.**“

Hier wird ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoß verglichen mit untergeordneten Gebäuden, nämlich Garagen, die 1-geschossig sind und sich durch die starke Hängigkeit in die Topografie einfügen und in überhaupt nicht den offenen Straßenraum beeinflussen. Meine Garage ist sogar überschüttet und begrünt.

Zur Höhe des zulässigen künftigen Bauwerks sei noch angemerkt, dass die vorgeschriebene zulässige Firsthöhe so wie jetzt in der Änderung dargestellt, derjenigen Höhe entspricht, wie sie bisher für die 10 m –Baugrenze alt und gilt. M.E. müsste diese Höhe an die geplante 5 m – Baugrenze angepasst werden um zu verhindern, dass unter Ausnutzung der Definition eines Vollgeschoßes ( Hier: teilweise hangseits herausragendes Kellergeschoss) ein überhohes Gebäude entsteht, was dem Prinzip und somit der damaligen planerischen Absicht sowohl des Planers als auch damals involvierten gemeindlichen Gremien noch mehr entgegenspricht als ohnehin schon durch die Verschiebung der Baugrenze.

**Vorschlag:** die verantwortlichen Entscheider und der Planer sollten sich vor Ort ein Bild von der Lage mache, ich und die weiteren Unterzeichner dieser Einwendungen kommen gerne dazu.

In der Begründung wird der Einfluss auf das Straßenbild kleingeredet (geringfügige Verschiebung des Baufensters, punktuell, Gebäudekante usw.) und es wird überhaupt nicht auf die entscheidende 3. Dimension eingegangen, nämlich die Höhe. Wir als unmittelbar betroffene Nachbarn fühlen uns durch das durch die Änderung des B-Plans zulässige Bauwerk in seiner Ausdehnung sowohl in der Höhe als auch durch das Hervorspringen des künftigen Baukörpers in unserer Wohnqualität eingeschränkt im Sinne der oben aufgeführten wesentlichen Kriterien.

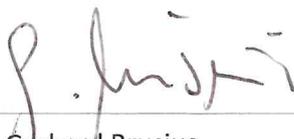
Aber wir denken auch für die anderen Anwohner der Straße „Bohnheck“ dürfte das geplante Bauwerk ein Ärgernis sein. Man gehe einmal von Westen kommend die Straße entlang, schaue sich bewusst den jetzt vorhandenen offenen Straßenraum mit den hochbaufreien Vorgärten und den nicht augenscheinlich werdenden Garagen in den Vorgärten und stelle sich dann an besagter Stelle ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoß in einem Vorgarten vor, welches 5m weiter zur Straße hin vorsteht. Wohlgermerkt als **einziges** Objekt im gesamten Straßenverlauf !

Zusammen fassend möchten wir feststellen, dass wir uns durch die geplante Bebauung in unserer Wohnqualität eingeschränkt fühlen, die als ein wesentliches Kriterium Bestandteil des zurzeit gültigen B-Plans ist. Außerdem fühlen wir uns ungleich behandelt was die bauliche Ausnutzung betrifft. Wir mussten einen Grenzabstand zum Fußweg von 5 m einhalten. Wir halten die Nichtanpassung der maximal zulässigen Firsthöhe und ihre Darstellung im zeichnerischen Teil des B-plans an die verschobene Baugrenze für falsch und sind der Meinung, dass dies keiner gerichtlichen Prüfung standhalten wird.

Mit freundlichen Grüßen



Ellen Bald-Brusius



Gerhard Brusius

Margot Hertha  
Bohnheck 11  
65527 Niedernhausen

Kerstin Lunkenheimer  
Bohnheck 11  
65527 Niedernhausen

Lars-Uwe Hertha  
Bohnheck 11  
65527 Niedernhausen

Gemeinde Niedernhausen  
Eingang 28. NOV. 2016 MB  
Fachbereich III/17

SL  
30/11

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann  
sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
gegen den am 24.10.2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchte ich  
folgende Einwände/Widerspruch vorbringen, da unsere Rechte erheblich  
eingeschränkt sind:

Nicht zu akzeptieren ist für uns als Bewohner des Hauses Bohnheck 11, dass  
das Haus bis auf 5 m an die Straße gebaut werden soll und als Begründung die  
Lage der Garagen der Flurstücke 9/1 und 9/2 herangezogen wurde. Ob ich ein  
Haus oder Garagen bei diesem geringen Abstand gegenüber habe  
unterscheidet sich ja erheblich. Kein Haus im Bohnheck und in Hanglage steht  
so eng gegenüber und das entspricht hier keiner Gleichbehandlung. Wir fühlen  
uns in unseren Rechten dadurch extrem beeinträchtigt.

Durch diese Planung ist in der Bebauung keine Einheitlichkeit gewahrt, da das  
Baufenster entgegen der bisherigen 10 m nur 5 m von der Straße Bohnheck  
errichtet werden soll. Die Garagen der Flurstücke 9/1 und 9/2 sind ebenerdig  
gebaut und treten nicht im Gesamtbild der bisherigen Bebauung hervor. Die  
vorgesehene Bebauung des Flurstücks 6/2 überragt jedoch die Garagen der  
Flurstücke 9/1 und 9/2 um ein vielfaches.

Die versiegelte Fläche der Flurstücke 6/3 und 6/2 ist für die beiden Flurstücke  
im gesamten zusehen. Der Großflächig versiegelte Parkplatz von Flurstück 6/3  
erfordert die versiegelfreie (bis auf das Trafohaus) Fläche des Flurstücks 6/2,  
das bisher deshalb als Gartengrundstück genutzt wurde. Eine weitere  
Versiegelung gefährdet die unteren Wohngebiete durch die teilweise extrem  
starken und weiter zunehmenden Starkregenfälle. Im Besonderen durch die  
steile Hanglage in diesem Bereich.

Des Weiteren wird sich die Parksituation erheblich verschärfen. Da die Straße  
sehr schmal ist, kann nur einseitig geparkt werden und ist heute schon  
überlastet, besonders im Winter bei starken Schneefällen. Eine Zufahrt zum  
Flurstück 6/3 über die Straße Bohnheck ist für uns als Anwohner nicht zu  
akzeptieren.

Oberjosbach 25.11.2016

Ort,

Datum,

Unterschrift

*Kerstin Lunkenheimer, U. Hertha, Lars-Uwe Hertha*