

# Gemeinde Niedernhausen Gemarkung Niedernhausen u. Oberjosbach

## Bebauungsplan Nr. 19/77 'Schäfersberg' mit integriertem Landschaftsplan

VERFASSER:  
PLANUNGSGRUPPE 4 · BERLIN

DIPL.-ING. PETER DITTMER  
DIPL.-ING. JENS-P. KRUSE  
DIPL.-ING. PAUL-M. LÖSSE

WIELANDSTRASSE 15  
1000 BERLIN 12  
TEL.: (030) 323 80 18



BEARBEITUNG LANDSCHAFTSPLAN:

PLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. M. SEEBAUER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

DICKHARDTSTRASSE 6  
1000 BERLIN 41  
TEL.: (030) 851 27 09

DRUCK:  
W. HILKE GMBH · BERLIN

MOTZSTRASSE 64  
1000 BERLIN 30

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN  
GEMARKUNG NIEDERNHAUSEN UND OBERJOSBACH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19/77 'SCHÄFERSBERG' MIT  
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

INHALT	SEITE
1. Rechtsgrundlage	1
2. Geltungsbereich	1
3. Veranlassung, generelle Ziele, Raumordnung und Landesplanung	3
4. Landschaftsplanung/Grünordnung	5
4.1 Flächennutzung	6
Plan : Flächennutzung	7
4.2 Natürliche Grundlagen	9
Plan : Natürliche Grundlagen	13
4.3 Nutzungskonflikte	15
Plan : Nutzungskonflikte	21
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	23
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	23
5.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	25
5.3 Verkehrserschließung	26
5.4 Immissionsschutz	33
5.5 Landschaftsentwicklung, Bepflanzung, Grünflächen	38
5.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	41
5.7 Gestaltung	42
6. Durchführung	42
7. Kosten und Finanzierung	43
8. Tabellen und Kennzahlen	45
Plan 3: Gestaltungsvorschlag	49
Plan 1: Nutzung/Bebauung Planzeichenerklärung/Textliche Festsetzungen	51
Plan 2: Landschaft Planzeichenerklärung/Textliche Festsetzungen	53

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.9.1980 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BBauG mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 44,1 ha großes Baugebiet am 'Schäfersberg'. Er wird im Norden begrenzt durch die Feldbergstraße (L 3027), im Westen durch den 'Herrnackerweg' bzw. den Daisbach und den geplanten Anschluß an die L 3026, im Süden durch den Einschnitt 'Wolfsgraben' und im Osten durch die vorhandenen Feldwege auf der Schäfersbergkuppe.

Im einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die zeichnerische Darstellung festgesetzt und umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile, für die eine Teilungsvermessung erfolgen soll:

GEMARKUNG NIEDERNHAUSEN

Flur 1 Flurstücke:

238/14, 238/18, 238/26 tlw, 238/32 tlw, 241/1

Flur 5 Flurstücke:

2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/2, 8/2, 9/2, 11/1, 14/1, 15, 16, 216/1

Flur 9 Flurstücke:

168/2, 168/3, 168/4, 168/5, 168/6, 168/7, 168/8, 168/9, 168/10,  
168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/18,  
168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25, 168/26,  
168/27, 168/28, 168/31 tlw, 168/33 tlw

## Flur 12 Flurstücke:

51, 52, 53 tlw, 54 tlw, 55, 7/56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65,  
 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 8/77, 80, 81, 82, 9/83,  
 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 10/93, 96, 11/97, 99, 100/1, 100/2,  
 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114,  
 115, 116, 117, 13/118, 120, 121, 144/122, 123, 124, 125,

## Flur 13 Flurstücke:

1/4, 1/5, 1/9, 1/10, 1/13, 1/14, 1/18, 1/19, 1/20, 1/24, 1/25, 1/26,  
 1/27, 1/28, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,  
 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,  
 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 1/44, 2/46, 48, 49, 3/50, 52, 4/53,  
 5/55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68/1, 69/1, 69/2,  
 69/3, 71/2, 74/3, 77/2, 77/3, 77/10, 77/11, 77/12, 77/17, 77/18,  
 78/1, 81, 83/1, 85, 86, 87, 88, 89, 15/90, 92, 93/2, 20/94, 94/7,  
 100/1, 101/1, 102/1, 103/1, 104/1, 105/1, 106/1, 107/1, 114/2, 115/2,  
 116/1, 117/1, 118/1, 119/1, 120/1, 146/2, 149/1, 150/1, 162/1, 165/1,  
 167/1, 173/1, 174/1

## GEMARKUNG OBERJOSBACH

## Flur 12 Flurstücke

1212/1, 1212/2, 1212/3, 1212/4, 1212/5

## Flur 31 Flurstücke:

2854/1, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864,  
 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872/1, 2873, 2874, 2875,  
 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886,  
 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892/1, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897,  
 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908,  
 2909, 2910/1, 2910/2, 2910/3, 2910/4, 2910/5, 2910/6, 2910/7, 2910/8,  
 2910/9, 2910/10, 2911 tlw, 2912/1 tlw, 2913/1

## Flur 32 Flurstücke:

2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924,  
 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935,  
 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946,  
 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957 tlw,  
 2958 tlw, 2959 tlw, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968,  
 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979,  
 2980, 2981, 3014, 3015, 3016

### 3 VERANLASSUNG, GENERELLE ZIELE, RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Nach § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem örtlichen Bedarf sowie der vorliegenden starken Nachfrage. Bereits Anfang 1981 lagen der Gemeinde 225 Bewerbungen für Baugrundstücke vor, davon 101 Bewerbungen von ortsansässigen Bürgern.

Die Lenkung der zukünftigen Siedlungsentwicklung für den Bereich Niedernhausen wird regionalplanerisch durch den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) für die Planungsregion Rhein-Main-Taunus (RMT) bestimmt. Nach den Zielen des RROP ist sicherzustellen, daß die angestrebte Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung innerhalb des Ordnungsraumes auf die zentralen Orte sowie auf die Orte in den Entwicklungsbändern konzentriert wird. Niedernhausen liegt im Entwicklungsband 2. Ordnung: (Frankfurt am Main) bzw. Wiesbaden-Niedernhausen-Idstein-Camberg-Limburg a.d. Lahn/(Dietz-Montabaur). Durch seine Verbindungsfunktion zwischen dem Fördergebiet Limburger Raum und dem Verdichtungsraum Rhein-Main besitzt das Entwicklungsband 2. Ordnung besondere Bedeutung als Entwicklungsachse. Hier besteht aufgrund der jetzigen und weiter ausbaufähigen Infrastrukturausstattung zum Teil hervorragende Standortgunst für Wohnungen und Arbeitsstätten. Nach den Zielen der Regionalplanung soll deshalb ein wesentlicher Teil des Zuwachses an Wohnungen und Arbeitsstätten innerhalb der Region Rhein-Main-Taunus auf dieses Entwicklungsband gelenkt werden.

Auf die Gemeinde Niedernhausen bezogen hat diese als Unterzentrum nur die Grundversorgung in sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht bereitzustellen. Eine Ausdehnung von Wohnflächen und Arbeitsstätten ist daher nur in einem beschränkten Maß möglich. In der Anlage 1 des sachlichen Teilplanes des Regionalen Raumordnungsplanes Rhein-Main-Taunus ist für die gesamte Gemeinde Niedernhausen ein zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum von 1970 bis 1985 in einer Größe von 97 Hektar ausgewiesen. Hiervon sind für den Ortsteil Niedernhausen 80 Hektar vorgesehen. Dabei ist festzustellen, daß für die Kerngemeinde Niedernhausen eine Siedlungsentwicklung durch die vorhandenen eingegrenzten Gegebenheiten nur im Bereich des Schäfersbergs in Frage kommt.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um einen Südwest- bis Nordwesthang mit maximalen Neigungen von 25 %. Daraus ergeben sich besondere Schwierigkeiten für die Erschließung und die städtebauliche Entwicklung.

Für die Erschließung stehen die L 3026 und 3027 zur Verfügung. Da die inneren Erschließungsstraßen wegen der steilen Hanglage maximale Längsneigungen bis 10 % aufweisen werden, sind zwei Anschlüsse an das überregionale Straßennetz unbedingt erforderlich. In diesem Zusammenhang sei auch auf den Katastropheneinsatz und die witterungsbedingten Schwierigkeiten im Winter hingewiesen.

Die Anbindung an die L 3027 nach Oberjosbach ist aus verkehrstechnischen und topographischen Gründen nur an dem im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Punkt möglich. Außerdem besteht die Absicht, die Erschließungsstraße in Richtung Waldschwimmbad (Quellenweg) zu verlängern.

Um die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung nicht in Frage zu stellen, muß der situationsbedingte Erschließungsaufwand in einem vertretbaren Verhältnis zur erschlossenen Baufläche stehen (Umlegungs- und Erschließungsbeiträge). Aus diesen Gründen war es notwendig, das Baugebiet über die Grenze des festgestellten RROP hinaus bis zu der nordöstlich verlaufenden Hochspannungsleitungstrasse zu erweitern. Die Erweiterung entspricht der Flächenzuwachsplanung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (Entwurf).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen waren die Erweiterungsflächen von der Genehmigung ausgeklammert worden. Die Gemeinde hat daraufhin einen Antrag auf Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan gestellt. Dieser Abweichungsantrag ist am 16. Juli 1982 durch den Hessischen Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten genehmigt worden (Az.: VI A 4 - 93 b 02/05 (383) - 1036/82). Daraufhin erfolgte die Nachgenehmigung im Flächennutzungsplan (Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14.12.1982). Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Niedernhausen.

Die nunmehr ausgewiesene Siedlungsfläche bewegt sich innerhalb des Rahmens, der durch den festgestellten Raumordnungsplan vorgegeben wurde. Danach stehen der Gemeinde Niedernhausen bis zum Jahre 1985 noch 51 ha Siedlungsfläche zu.

Die bisherige Abgrenzung des Baugebietes gemäß festgestelltem RROP orientierte sich an der Gemarkungsgrenze zwischen Niedernhausen und Oberjosbach. Nach der Gebietsreform hat diese Grenze keine planerische Bedeutung mehr. Im übrigen teilt die Gebietsgrenze den Hang in zwei Hälften und stellt eine städtebaulich unbegründete Abgrenzung dar. Die gewählte Abgrenzung orientiert sich dagegen an den vorhandenen Gegebenheiten (Hochspannungsleitungen). Außerdem wird durch

die Einbindung der Hochspannungsleitungstrasse in das Baugebiet eine gestalterisch zweckmäßige Eingliederung des Schutzstreifens zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche möglich.

Um städtebaulich und ökologisch die Ausgleichsfunktionen für die im Flächennutzungsplan beanspruchten Flächen im Bereich Niedernhausen zu gewährleisten, hat die Gemeinde Niedernhausen den Auftrag zur Erstellung eines Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan vergeben, der sich in der Aufstellung befindet.

Der auf der Ebene des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan (Landschaftsplan gemäß § 4 HENatG) basiert auf den bereits vorliegenden Ergebnissen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan und wird mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außerdem ist festzustellen, daß die für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Baugebietes vorhanden sind (Schule, Schwimmbad, Sporthalle usw.). Die überörtlichen Verkehrsverbindungen des Planungsgebietes erfolgen über die L 3027 (Richtung Ehlhalten) und die L 3028 (Autobahnanschluß E 5 Wiesbaden/Frankfurt/Köln) an das regionale Straßennetz. Für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Versorgung durch den S-Bahnanschluß sichergestellt.

Ein über das Baugebiet hinausgehender Landschaftsverbrauch für zusätzlich erforderliche Infrastruktureinrichtungen ist daher nicht zu befürchten.

#### 4 LANDSCHAFTSPLANUNG/GRÜNORDNUNG

Inhalte des Landschaftsplanes sind die Ermittlung der natürlichen und anthropogenen (vom Menschen beeinflussten) Grundlagen, deren Bewertung sowie die Aufstellung eines Entwicklungsplanes, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt sind.

Die Daten und Fakten, die zur Ermittlung der Planungsgrundlage dienten, resultieren aus den verschiedensten vorhandenen Untersuchungen und Planungen sowie ausführlichen Begehungen im Frühjahr und Sommer 1982.

#### 4.1 FLÄCHENNUTZUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der vorhandenen Flächennutzung überwiegend durch Brachflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Während die Brachflächen als ehemals landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit z.T. dichtem Baum- und Strauchbestand überwiegend auf der Gemarkungsfläche von Niedernhausen (siehe 'Natürliche Grundlagen') liegen, nimmt die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Gemarkungsfläche von Oberjosbach deutlich zu.

Waldartige Gehölzbestände existieren innerhalb des Geltungsbereiches nur im Bereich 'In der Steinitz'. Im Süden grenzt der Hohlweg 'Wolfsgraben' mit seinem Waldbestand direkt an das Bebauungsplangebiet an. Im nordwestlichen Randbereich bilden Wohnbebauung und Flächen für die Versorgung (Umspannwerk) die Grenze. Von dem Umspannwerk am Herrackerweg ausgehend, ziehen sich gebündelt Hochspannungsleitungen in ostwestlicher und in nordsüdlicher Richtung über den Schäfersberg, die besonders durch die Masten das Landschaftsbild erheblich beeinflussen (siehe Nutzungskonflikte).

Das durch menschliche Einflüsse stark veränderte Daisbachtal bildet den südwestlichen Abschluß des Geltungsbereiches. Die ehemalige Schuttkippe, die heute als Festplatz genutzt wird bzw. in weiten Teilen völlig brach liegt, führte zu einer erheblichen Störung der natürlichen Bachaue (siehe Nutzungskonflikte). Ein Hubschrauberlandeplatz für Rettungstransporte liegt direkt angrenzend zum Festplatz.

Der Geltungsbereich, der durch die L 3026 und die L 3027 teilweise begrenzt wird, beinhaltet als ausgebaute Straße lediglich den Herrackerweg, der am Hubschrauberlandeplatz endet. Bei allen anderen inneren Erschließungen handelt es sich ausschließlich um Feldwege bzw. Trampelpfade.



	WIRK- UND GEWERBEFLÄCHEN
	Z.T. INTENSIVE GARTENNUTZUNG
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEWAP (FEUERWEHR, SAMTAR U.A.)
	HÖHER ANTEIL VERDICHTETER FLÄCHEN
	VERSORGUNGSANLAGEN
	HÖHER ANTEIL TECHNISCHER ANLAGEN
	GRABELAND
	HÖHER ANTEIL VON ZIEP- UND OBSTGEBÜSCHEN
	INTENSIVE GARTENNUTZUNG
	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
	ÜBERWIEGEND ACKERBAU
	BRACHFLÄCHEN
	EHEMALIGS LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN, Z.T. DICHTER BAUM- UND STRAUCHBESTAND
	EHEMALIGE SCHÜTTTYPPE
	BRACHFLÄCHE OHNE BAUM- UND STRAUCHBESTAND
	FESTPLATZ
	AUF EHEMALIGER SCHÜTTTYPPE
	WIESEN
	AM DALSBACH Z.T. DICHTER BAUM- UND STRAUCHBESTAND
	WALDARTIGE GEMISCHBESTÄNDE
	DALSBACH
	STRASSEN ODER ASPHALTIERTE WEGE
	FELDWEGE
	FUSSWEGE
	HÖCKSTAND
	HÖCKSCHRAUBENANDECKPLATZ
	HÖCKSPANNUNGSLICHTUNGEN MIT MASTEN

Gemeinde **Niederhausen**  
**Behauungsplan Nr. 19/77**  
 'Schäfersberg'  
 Landschaftsplan  
 Flächennutzung M. 1:2500



PLANUNGSGRUPPE BOGUSCH  
 A.G. & C.  
 Bismarckstr. 5 · 1000 Berlin 12 · Telefon: 030/2414074  
**planungsgruppe 4**  
 Für alle Arten von Planung und Bau  
 Wilmshausen 5 · 1000 Berlin 12 · Tel. 1721010  
 Bogen, Bsp.

## 4.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Im Plan 2 'Natürliche Grundlagen' sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer gegenwärtigen Flächennutzung noch als naturnah zu bezeichnen sind bzw. die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Struktur eine besondere Wertigkeit für den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild haben.

Die nicht differenziert dargestellten Flächen haben aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine oder nur geringe Bedeutung für den Landschaftshaushalt.

Der Schäfersberg weist innerhalb des Geltungsbereiches Hanglagen in südlicher bis nordwestlicher Richtung auf, wobei Hanglagen nach Südwesten überwiegen. Das Gelände fällt dabei von ca. 330 m ü.NN auf ca. 257 m ü.NN im Bereich des Daisbaches.

Lokalklimatisch gilt der Schäfersberg in seiner jetzigen Struktur als ein Kalt-(Frisch-)Luftbilder. Der Abfluß der Kaltluft ist jedoch durch die vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise beeinträchtigt (Bildung von Kaltluftinseln). Das Daisbachtal gilt als Kaltluftsammler und sollte zum Abfließen der Kaltluft in großer Breite freigehalten werden.

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung besteht der Untergrund des Schäfersbergs aus Quarziten, Sandgesteinen, Ton-schiefern und Phylliten des Unterdevons. Diese sind im Bereich der Oberfläche unterschiedlich stark verwittert und aufgelockert. Die quartäre Überdeckung besteht aus kiesigem Lehm oder lehmigem Hangschutt in einer Mächtigkeit von 0,5 - 5,0 Metern.

Die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Beendigung des menschlichen Einflusses von selbst im Laufe der natürlichen Entwicklung (Sukzession) einstellen würde, ist für den Schäfersberg die Eichen/Hainbuchen-Gesellschaft und für den Bereich der Daisbachaue die Weidenauen-Gesellschaft.

Im einzelnen sind folgende Landschaftselemente im Plan 2 'Natürliche Grundlagen' differenziert.

### A. Sukzessionsflächen

Überwiegend auf der Gemarkungsfläche Niedernhausen haben sich auf ehemaligen landwirtschaftlichen Standorten Sukzessionsflächen entwickelt, die je nach ehemaliger Nutzung bzw. nach Alter

eine differenzierte Pflanzenvielfalt aufweisen. Diese Flächen gelten allgemein im Zusammenhang mit den geschlossenen Gehölzgruppen bzw. den waldartigen Gehölzbeständen als Lebens- und Rückzugsraum für die verschiedensten Tiere. Im engen Zusammenhang mit den Sukzessionsflächen stehen die teilweise stark überalterten Obstbaumbestände.

#### B. Feuchtwiesen

Nur noch an wenigen Stellen innerhalb des Geltungsbereiches ist dieses Landschaftselement anzutreffen. Da jedoch im Zuge der Anbindung des Baugebietes an die L 3026 die Daisbachaue überquert werden muß, sollte die vorhandene Situation der angrenzenden Feuchtwiesenbereiche mit berücksichtigt werden. Die in ungestörten Bereichen vorhandene hohe Pflanzenvielfalt gilt als wichtiger Lebensraum für Amphibien, Vögel und andere Tierarten.

#### C. Waldartige Gehölzbestände bzw. geschlossene Gehölzgruppen

Diese Landschaftselemente bestehen überwiegend aus standortgerechten Baum- und Strauchbeständen. Die prägenden Arten sind bei den Bäumen Hainbuche, Stieleiche, Buche und Vogelkirsche und bei den Sträuchern Brombeere, Besenginster, Holunder, Schlehe, Weißdorn, Wildrosen und Obstbaumjungwuchs. Im Zusammenhang mit den o.g. Sukzessionsflächen stellen diese Landschaftselemente einen wertvollen Lebensraum für eine differenzierte Tierwelt dar. Langfristig ist die ökologische Wertigkeit dieser Landschaftselemente nur zu erhalten, wenn sie eine ausreichende Größe haben und in einer Verbindung zur freien Landschaft stehen.

#### D. Einzelbäume

Die im Geltungsbereich vorhandenen wertvollen Einzelbäume (Differenzierung siehe Plan) müssen als landschaftliche Gliederungselemente geschützt werden, da sie außerdem in ihrer Funktion die o.g. geschlossenen Gehölzgruppen ergänzen.

#### E. Gewässer

Der Daisbach, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ist aufgrund seiner ökologischen Funktion ebenso wie die Feuchtwiesen zu schützen.

Nach Erkenntnissen der am Ort tätigen anerkannten Naturschutzverbände (Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Deutscher Bund für Vogelschutz, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland) ist innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Vorkommen einer

großen Vielfalt von Tieren zu rechnen. Diese nutzen die vorgenannten Landschaftselemente als ständigen Lebensraum oder sind als Nahrungs- und Schlafgäste anwesend.

Eine spezielle Kartierung des Tierbestandes ist im Rahmen des Grünordnungsplanes nicht möglich, jedoch können Erkenntnisse der Verbände durch Eigenbeobachtungen des Verfassers z.T. bestätigt werden.



SUKZESSIONSLÄCHEN  
 JE NACH ERMÄGLICHTER NUTZUNG BEW. ALTER  
 DIFFERENZIERTE PFLANZENVIELFALT  
 IM ZUSAMMENHANG MIT GEHÖLZGRUPPEN  
 LEBENS- UND RICHTZUGRAUM FÜR VÖGEL,  
 INSEKTEN UND SAUGTIERE  
 FEUCHTWIESEN  
 IN UNGESTÖRTEN TEILBEREICHEN NAHE  
 PFLANZENVIELFALT  
 LEBENSRAUM FÜR AMPHIBIEN, VÖGEL,  
 INSEKTEN UND KLEINSÄUGER  
 WALDARTIGE GEHÖLZBESTÄNDE  
 STANDORTGEEICHTE BAUM- UND STRAUCHBESTÄNDE  
 WICHTIGER LEBENS- UND RICHTZUGRAUM FÜR  
 VÖGEL, INSEKTEN UND SAUGTIERE  
 PRÄGENDE ARTEN:  
 CA CARPINUS BETULUS HAINBUCHE  
 FA FAGUS SIVATICA EICHE  
 PR PRUNUS AVIUM VIELBLUMIGE  
 OU QUERCUS ROBUR STELEICHE  
 GESCHLOSSENE GEHÖLZGRUPPEN  
 ÜBERWIEGEND ORNSTYPISCHE STRÄUCHER UND  
 BAUMHANGAUFWUCHS  
 WICHTIGER LEBENS- UND RICHTZUGRAUM FÜR  
 VÖGEL, INSEKTEN UND SAUGTIERE  
 PRÄGENDE ARTEN:  
 CR CRATAEGUS SPEC. WEISSDORN  
 CY CYTISUS SPEC. BESENHÄUTER  
 OB OBST  
 PS PRUNUS SPINOSA SCHLEHNE  
 OU QUERCUS ROBUR STELEICHE  
 RU RUBUS SPEC. BROMBEERE  
 RO ROSA SPEC. ROSE  
 SA SALIX SPEC. WEIDE  
 SB SAMBUCUS NIGRA HOLLUNDER  
 ORNSTAUMKULTUREN  
 NUR HOCH TEILWEISE IN BEWIRTSCHAFTUNG  
 AUFFÖRSTUNG  
 PI PICEA ABIES TEIFICHTRE

ROTFICHTRE  
 EINZELBAUME  
 ACER PLATANOIDES SPITZAHORN  
 BETULA PENDULA BIRKE  
 CARPINUS BETULUS HAINBUCHE  
 JUGLANS REGIA WALNUS  
 OBST  
 POPULUS SPEC. PAPPEL  
 QUERCUS ROBUR STELEICHE  
 SALIX SPEC. WEIDE  
 SORBUS SPEC. MERBEERE  
 PICEA SPEC. PRINUS SPEC. VEISCHENKIEFER  
 DAISBACH  
 LEBENSRAUM FÜR AMPHIBIEN, FISCH, VÖGEL  
 UND INSEKTEN  
 HÖRNLINIE UNLH

**Gemeinde Niedernhausen**  
**Bebauungsplan Nr. 19/77**  
**'Schäfersberg'**  
**Landschaftsplan**  
**Naturliche Grundlagen 1:2500**



PLANUNGSGRUPPE BOGGSSEN  
 A. C. 12 f.  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schaubert, Landschaftsplaner 08LA  
 Bismarckstraße 5 · 1000 Berlin 12 · Telefon: 030 3414074  
**Planungsgruppe 4**  
 Pflanz- & Landschaftsplanung  
 Prof. Dr. phil. G. Kreyer, Prof. Dr. phil. G. Kreyer  
 Wilmannsstraße 10 · 1000 Berlin 12 · Tel. 3718376  
 1977

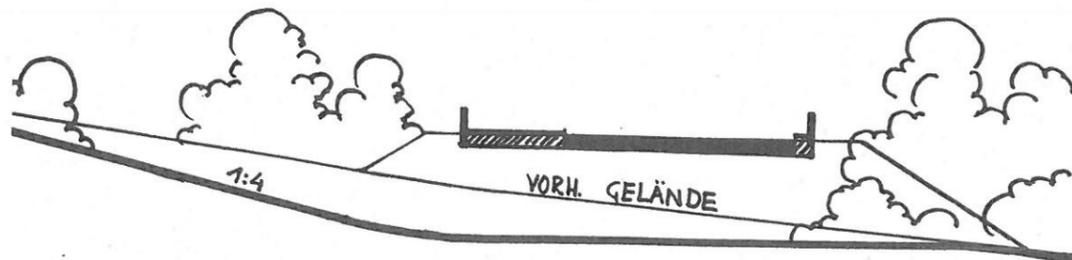
#### 4.3 NUTZUNGSKONFLIKTE

Der Geltungsbereich weist in der Flächenschutzkarte Hessen (Blatt 5916 und Blatt 5919, Ausgabe 1977) keine besondere Schutzausweisung auf. Im Süden (Wolfsgraben) tangiert laut RROP ein regionaler Grünzug den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das gesamte Baugebiet liegt in einer vom Hessischen Landesamt für Bodenforschung vorgeschlagenen 'Weiteren Schutzzone III (A)' für den Bohrbrunnen 'Am Hirschborn'.

Die gesamte Gemeinde Niedernhausen liegt im 'Landschaftsschutzgebiet Taunus'. Nach § 1 Abs. 2 der Landschaftsschutzverordnung sind jedoch die Bereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

Im Plan 3 'Nutzungskonflikte' sind die Elemente dargestellt, die bei den Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gemäß § 1 HENatG) besonders berücksichtigt werden müssen.

Die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wertvollen Biotope liegen alle innerhalb der im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Siedlungsfläche. Ein isoliertes Erhalten der vorhandenen Gehölzbestände hat für den Landschaftshaushalt keine Bedeutung. Hier ist vielmehr ein mit der freien Landschaft vernetztes Grünsystem zu schaffen, welches die wertvollsten Biotope erhält und langfristig als naturnahe Lebensräume sichert. In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan/Landschaftsplan eine breite landschaftsgerechte Verbindung zwischen dem Waldbereich 'In der Steinitz' und dem 'Wolfsgraben' festgesetzt. Die zu kreuzende Planstraße A wird dabei weiträumig unterquert, um potentielle Tierwanderungen zu ermöglichen (siehe Skizze).

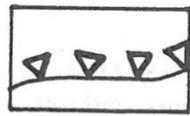


DURCHLASS GRÜNZUG - WOLFSGRABEN

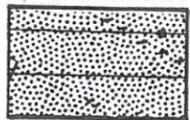
Vereinzelte Kleinbiotope können aufgegeben werden, da im Rahmen der Festsetzungen für einen angemessenen Ersatz durch standortgerechte Anpflanzungen im Grenzbereich Bebauungsplan/freie Landschaft gesorgt wird.

Diese Aussagen decken sich mit den Analysen und Ausweisungen des im Vorentwurf vorliegenden Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Niedernhausen.

Der nachfolgend abgebildete Ausschnitt aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Vorentwurf) beinhaltet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Festsetzungen:



ORTSRANDEINGRÜNUNG

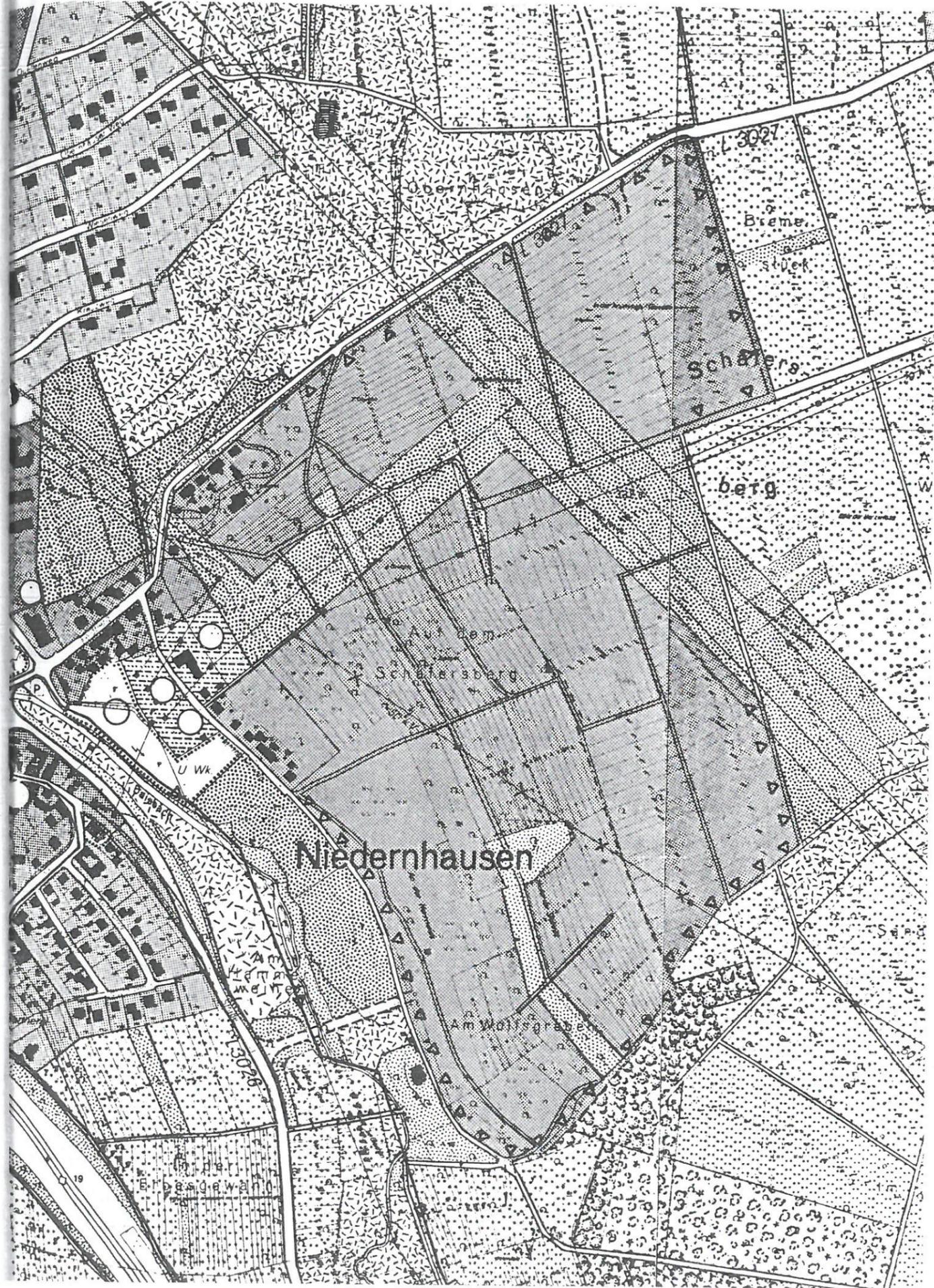


ÖFFENTLICHE UND PRIVATE  
GRÜNFLÄCHEN



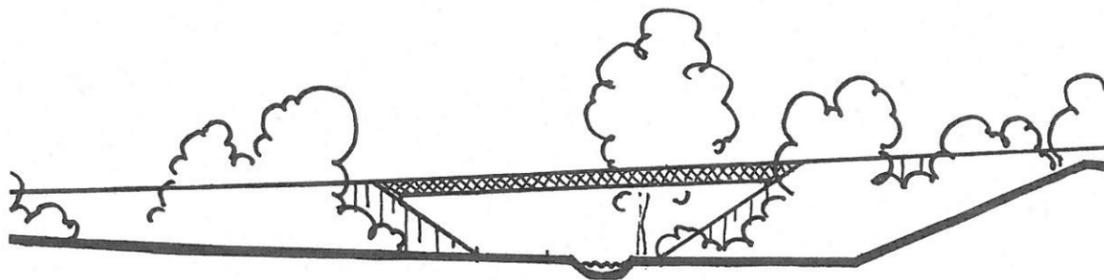
VORHANDENE/  
ZU SCHAFFENDE FELDGEHÖLZE (BIOTOPE)

LANDSCHAFTSPLAN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (VORENTWURF), DETAILAUSSCHNITT



Die durch Gehölzgruppen oder Waldbestände vorhandenen landschaftlichen Raumbildungen tragen zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei: Sie müssen im Rahmen der Festsetzungen in das geplante Grün-system eingegliedert bzw. durch z.B. Straßenbepflanzung ergänzt werden.

Die Daisbachaue wird zumindest im Rahmen der Grenzen des Bebauungsplanes in ihrer Bedeutung für den Landschaftshaushalt aufgewertet. Dazu gehört eine standortgerechte Bepflanzung der ehemaligen Schuttkippe (geplanter Spiel- und Bolzplatz und Festplatz) sowie eine möglichst weiträumige Unterquerung der nötigen Verbindungsstraße von der L 3026 zum Baugebiet.



#### BRÜCKE DAISBACHTAL / PLANSTRASSE A

Die Hochspannungstrassen beeinträchtigen das Landschaftsbild erheblich. Aus der Sicht der Landschaftsplanung ist zumindest in Baugebieten und deren direkter Umgebung grundsätzlich eine Verkabelung anzustreben. Inwieweit dies im speziellen Fall des Schäfersbergs möglich ist, auch im Hinblick auf die dadurch gewonnenen Baugebiete, ist von der Landschaftsplanung nicht abschließend zu beurteilen. Bei einem unabdingbaren Erhalt der vorhandenen Trassen ist weitestgehend für deren standortgerechte Unterpflanzung Sorge zu tragen. An den im Plan dargestellten Punkten befinden sich Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes durch ungeordnete Abfallagerungen oder wilde Müllkippen. Hier müssen gezielt landschaftspflegerische Maßnahmen ergriffen werden.




 HOCHDRUCKWIRKUNGEN MIT MASTER  
 NEGATIVE AUSWIRKUNEN AUF DAS LAND-  
 SCHAFTSBILD  
 FÖRDERUNG: KEINE WOHNEBAUUNG UNTERHALB  
 DER LETZTEN



GRABELAND IM BEREICH DER DAUSACHANE  
 NEGATIVE AUSWIRKUNEN AUF DAS LAND-  
 SCHAFTSBILD UND DEN LANDSCHAFTS-  
 HAUSHALT  
 FÖRDERUNG: LANDFRISTIGE FREIHALTUNG  
 DER AUE



SCHUTTSCHÜTTUNGEN IM BEREICH DER  
 DAUSACHANE  
 NEGATIVE AUSWIRKUNEN AUF DAS LAND-  
 SCHAFTSBILD UND DEN LANDSCHAFTS-  
 HAUSHALT  
 FÖRDERUNG: LANDSCHAFTSRECHTE  
 BEPFLANZUNG



ABFALLLAGERUNGEN  
 NEGATIVE AUSWIRKUNEN AUF DAS LAND-  
 SCHAFTSBILD UND DEN LANDSCHAFTS-  
 HAUSHALT  
 FÖRDERUNG: PFLANZUNGSSCHÜTZE



ORTSUMFENGE GEBÜLDE  
 ANSAMMLUNG DER VERSCHLEIßSTEN  
 KUMULIEREN  
 NEGATIVE AUSWIRKUNEN AUF DAS LAND-  
 SCHAFTSBILD



LANDSCHAFTLICH UNZUREICHEND ENGEGLEICHTE  
 GEBÄUDE  
 FÖRDERUNG: LANDSCHAFTSRECHTE  
 ABPFLANZUNG



BIOTOPE  
 GEBÜLDEGRUPPEN UND SUKZESSIONSLÄCHEN MIT  
 GEWISSEN BEDROHUNG FÜR DEN LAND-  
 SCHAFTSHAUSHALT  
 FÖRDERUNG: WEITGEGENDE ENGEGLEICHUNG IN  
 EN MIT DER FREIEN LANDSCHAFT VER-  
 KNÜPFTES GRÜNSYSTEM ODER ERSATZ-  
 PFLANZUNGEN IM NABENBEREICH DES  
 BAUBEREICHES



LANDSCHAFTLICHE BAUABWÄHRUNG DURCH  
 BAUM- ODER STRAUCHGRUPPEN  
 FÖRDERUNG: WEITGEGENDE ENGEGLEICHUNG IN  
 DAS GEPLANTE GRÜNSYSTEM



STÖRUNG DES LANDSCHAFTSBILDES DURCH  
 UNZUREICHEND ENGEGLEICHTE BAUBEREICHE  
 AUßERHALB DES BETRIEBSBREICHES

**Gemeinde Niedernhausen**  
**Bebauungsplan Nr. 19/77**  
**'Schäfersberg'**  
**Landschaftsplan**  
**Nutzungskonflikte**

M. 1:2500



PLANUNGSGRUPPE DRSIECH  
 Bauarbeiter-Dipl.-Ing. M. Seebauer, Landschaftsplaner DDLA  
 Bismarckstraße 5 · 1000 Berlin 12 · Telefon: 030/2414074

**Planungsgruppe 4**  
 Planungsgruppe 4  
 Planungsgruppe 4



## 5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die bereits bebauten Flächen am Herrackerweg und an der Feldbergstraße werden als Ausläufer des Ortskernes entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Das Umspannwerk der MKW wird als Versorgungsfläche festgesetzt. Bei allen übrigen Bauflächen handelt es sich nach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen um 'Wohnbauflächen'.

Im Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der tangierenden Verkehrsstrassen L 3026 und L 3027, der Autobahn E 5 sowie der vorhandenen Freileitungstrassen 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt worden, das nach unterschiedlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gegliedert ist:

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sind im WA 1-Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen, da diese Nutzungen an den befahrbaren Wohnwegen bzw. Wohnhöfen nur bedingt vertretbar sind und allgemein den Wohnstraßen zugeordnet sein sollten (WA 2-Gebiet).

Um das aus der Wohnnutzung resultierende Verkehrsaufkommen im WA 1-Gebiet weiter zu begrenzen, werden gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Um Störungen der Wohnqualität zu vermeiden, werden im WA 2-Gebiet und im Mischgebiet (MI) Tankstellen und Gartenbaubetriebe generell ausgeschlossen.

An zentraler Stelle im Bereich des Wohnungsbaus sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Handwerksbetriebe und dergleichen geschaffen werden. Es sind deshalb innerhalb des WA 2-Gebietes in bestimmten Erdgeschoßbereichen am Hauptfußweg Wohnungen ausgeschlossen worden, um die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen an geeignete Plätze zu ziehen (Wohnungsbau/Grünzug). Das gleiche gilt für die Errichtung eines am Grünzug gelegenen gastronomischen Betriebes.

Ebenfalls an zentraler Stelle, am Grünzug und Wäldchen gelegen, ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen. Die vorhandenen Kindergärten in den Ortsteilen Königshofen,

Niedernhausen und Oberjosbach sind nicht erweiterungsfähig. Der zur Zeit vorhandene Bedarf kann nur dadurch gedeckt werden, daß in den Kindergärten Halbtagsplätze geschaffen werden. Der ausgewiesene Kindergarten im Baugebiet Schäfersberg wird also neben dem Bedarf des Neubaugebietes auch den übrigen Bedarf der Gesamtgemeinde abdecken müssen.

Die Bebauung wird auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Die Gebäude sollen überwiegend in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit 1-2 Vollgeschossen errichtet werden. Für den Wohnungsbau sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen in offener Bauweise ausgewiesen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Grundstücksgröße differenziert festgesetzt worden und bietet einen ausreichenden Spielraum auch für die Errichtung von Zweifamilienhäusern.

Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	GRZ von - bis	GFZ von - bis
I.	offene	0,2 - 0,35	0,3 - 0,5
II.	offene	0,2 - 0,4	0,3 - 0,8
II.	besondere	0,6	0,8
III.	offene	0,4	1,0

Aus städtebaulichen Gründen wurde für den Bereich der Terrassenhausbebauung mit ca. 32 Wohneinheiten 'Besondere Bauweise' und gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Mit der angestrebten Siedlungsdichte von ca. 26 Wohneinheiten je ha Bauland bzw. 16 Wohneinheiten je ha Siedlungsfläche wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der dörflichen Situation einerseits und der Lage im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebietes andererseits erreicht. Die Siedlungsdichte entspricht sowohl den Zielvorstellungen der Landesplanung als auch den jüngsten Stellungnahmen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen entspricht bei Gebäuden mit I Vollgeschoß der Bausatzung der Gemeinde Niedernhausen, ist jedoch bei II- und III-geschossigen Gebäuden weitergehend begrenzt worden, um bei den vorhandenen starken Hangneigungen maßstabssprengende Gebäudefronten, insbesondere talseitig, zu vermeiden.

Bei zweigeschossiger Bauweise sollen berg- und talseitig je nur zwei Geschosse, bei dreigeschossiger Bauweise lediglich talseitig drei Geschosse (bergseitig zwei Geschosse) in Erscheinung treten.

## 5.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die offene Bauweise ist aus Gründen der Dichteabstufung und zur Sicherung einer einheitlichen Gebietscharakteristik in den einzelnen Wohnquartieren und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erschließungsbedingungen nach der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen differenziert worden.

Um eine möglichst große Vielfalt an Bauformen und Wohnstrukturen zu erreichen, wurden zusätzlich Gebiete mit besonderer Bauweise zur Errichtung von Gartenhof-Terrassenhäusern ausgewiesen. Im Zuge dieser Hangbebauung soll auch der erste steile Anstieg des Hauptfußweges vom Talraum zum zentralen Bereich mit Serpentina-Rampen bewältigt werden.

Bei dem geplanten Wohnungs- und Haustypengemenge werden im Plangebiet ca. 630 Wohneinheiten mit ca. 1.850 Einwohnern zu erwarten sein.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird zum einen eine optimale Grundstücksnutzung gewährleistet und zum anderen Hof- bzw. Platzraumbildung angestrebt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen begrenzt, die einen weitestgehenden Spielraum bieten.

Aus eingehenden Untersuchungen und Stellungnahmen der Versorgungsträger geht hervor, daß keine schlüssigen Ergebnisse über Beeinflussungen im Bereich von Hochspannungsleitungen vorliegen. Auch eine Voranfrage bei den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erbrachte keine verwertbaren Erkenntnisse über Mindestabstände und Auswirkungen von Hochspannungsleitungen.

Obwohl eine Unterbauung der Hochspannungsleitungen (mit Höhenbeschränkungen) zulässig wäre, setzt der Bebauungsplan hier lediglich nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. private Grünflächen fest.

Die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen sollen zu einem geordneten, aber vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsbild beitragen, wobei die Firstrichtung freigestellt ist.

Stellplätze und Garagen können als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Bei Doppelhäusern und insbesondere bei Reihenhäusern werden jedoch baulich integrierte Garagen empfohlen. In der Regel sollen die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.; Lediglich in erschließungsmäßig besonders schwierigen Bereichen werden Gemeinschaftsanlagen vorgeschlagen.

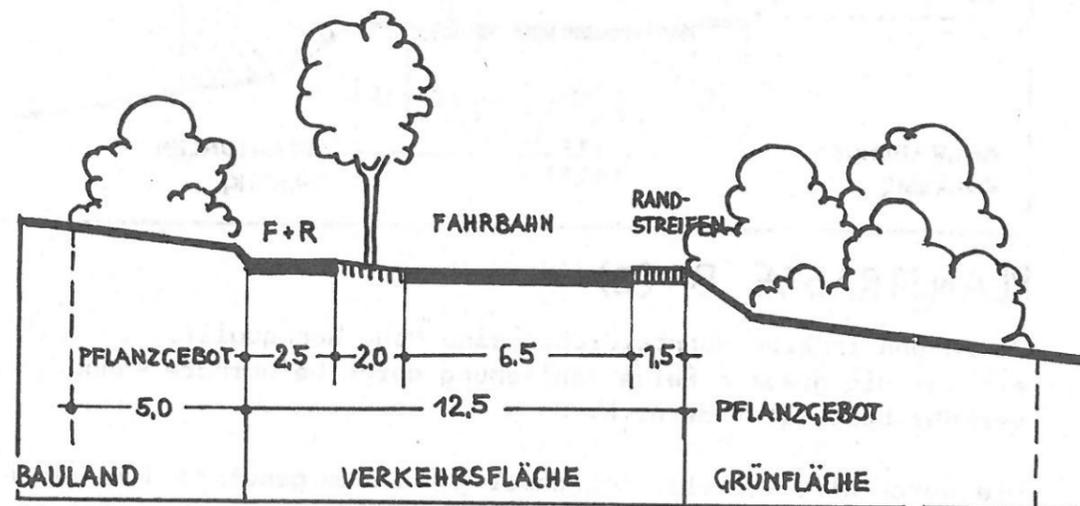
Um Verunstaltungen des Siedlungsbildes durch Stellplatz- und Garagenanlagen zu vermeiden, sind textliche Festsetzungen über Mindestabstände und die Eingrünung der Anlagen getroffen worden.

### 5.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Erschließung des Baugebietes wurden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Das Plangebiet soll über die L 3027 (Richtung Ehlhalten) und die L 3026 (Autobahnanschluß E 5 Wiesbaden/Frankfurt/Köln) an das regionale Straßennetz angebunden werden.
- Bestmögliche Verflechtung des Plangebietes mit dem Ortskern Niedernhausen und dem Wohngebiet 'Lenzhahner Weg' (Schwimmbad/Schule) durch Straßen, Fuß- und Radwege.
- Verkehrsberuhigung durch sinnvolle Gliederung (Sammelstraßen/Wohnstraßen/befahrbare Wohnwege) und differenzierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.
- Im Straßennetz sollen Steigungen von 10 % und im Hauptfußwegenetz von 6 % nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Wegebeziehungen, die senkrecht zum Hang verlaufen, sollen durch Anlage von Serpentinauf max. 12 % Steigungsverhältnis begrenzt werden.
- Berücksichtigung wesentlicher Aspekte des Umweltschutzes durch Lärm-, Staub- und Sichtschutzpflanzungen entlang der tangierenden Landstraße und der Hauptsammelstraße.

Die Anbindung des Baugebietes an das regionale Straßennetz, den Ortskern Niedernhausen und die anderen Ortsteile der Gemeinde Niedernhausen erfolgt über eine in Randlage geführte anbaufreie Sammelstraße, mit 6,5 m Fahrbahnbreite. Von der Fahrbahn abgesetzt ist ein 2,5 m breiter kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen (Planstraße A).

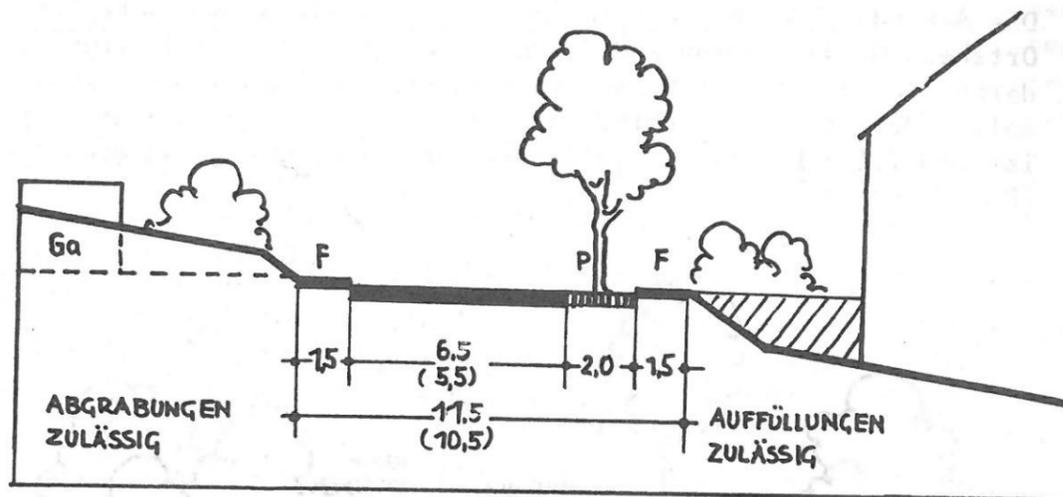


## PLANSTRASSE A

Die Sammelstraße ist über T-Knoten mit Linksabbiegespuren mit der Landesstraße L 3027 (Feldbergstraße) im Norden und der Landesstraße L 3026 (Frankfurter Straße) im Südwesten verbunden. Ein Ausbau des Anschlusses an die L 3027 als Vollknoten mit Verlängerung der Sammelstraße in das vorhandene Wohngebiet Lenzhahner Weg ist möglich.

Der zu einer Schleife verlängerte Herrnackerweg bindet die Grünbereiche im Talraum und den unteren Teil der Bebauung (Terrassenhausbebauung) an den Ortskern Niedernhausen an und soll als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

Ausgehend von der anbaufreien Sammelstraße übernehmen serpentinartig trassierte Wohnstraßen mit max. ca. 8 % Steigung die Haupterschließung der Wohnquartiere. Die Planstraße B, die auch den Linienbusverkehr aufnehmen soll, ist mit 6,5 m Fahrbahnbreite, die Planstraße C mit 5,5 m Fahrbahnbreite geplant. Beide Straßen sollen - soweit jeweils möglich - einen Baumstreifen mit Längsparkplätzen und beidseitig 1,5 m breite Gehwege erhalten.

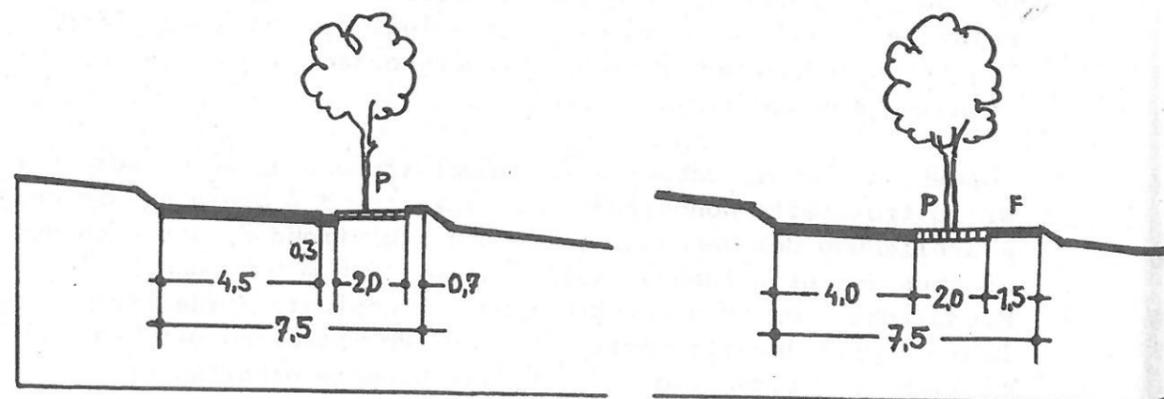


### PLANSTRASSE B (C)

Um in den inneren Wohnbereichen eine hohe Wohnqualität zu sichern, erfolgt die gesamte Feinerschließung durch befahrbare Wohnwege als verkehrsberuhigter Bereich.

Die durch alle Verkehrsteilnehmer gemeinsam genutzte Mischfläche, die darüberhinaus auch dem Spielen von Kindern dient, weist eine häufig geknickte Führung auf und soll durch weitere Fahrbahnver-sätze und Aufpflasterungen eine verhaltene Fahrweise unterstützen. Die Gestaltung erfolgte nach der RAS-E (Entwurf 1981).

Zum Teil sind Sticherschließungen geplant, die - je nach der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten - einen Wendepplatz mit  $R = 8,0$  m (für Versorgungsfahrzeuge) bzw. mit  $R = 6,0$  m (für Pkw) aufweisen. Bei Sticherschließungen mit dem kleinen Wendepplatz sind an den Ein-mündungen Flächen für das Aufstellen von Müllbehältern als Bestand-teil der Verkehrsflächen ausgewiesen.



### VERKEHRSBERUHIQTER BEREICH (MISCHFLÄCHEN), VARIANTEN

Eine Fahrverbindung von der Straße 'Zum Hammergrund' zum Anschluß an die L 3026 sichert eine schnelle Ausfahrt der Notfahrzeuge in Richtung BAB (E 5).

Das Fuß- und Radwegenetz an den Straßen wird ergänzt durch ein Fuß- und Radwegenetzsystem, das in weiten Teilen in Grünräumen verläuft.

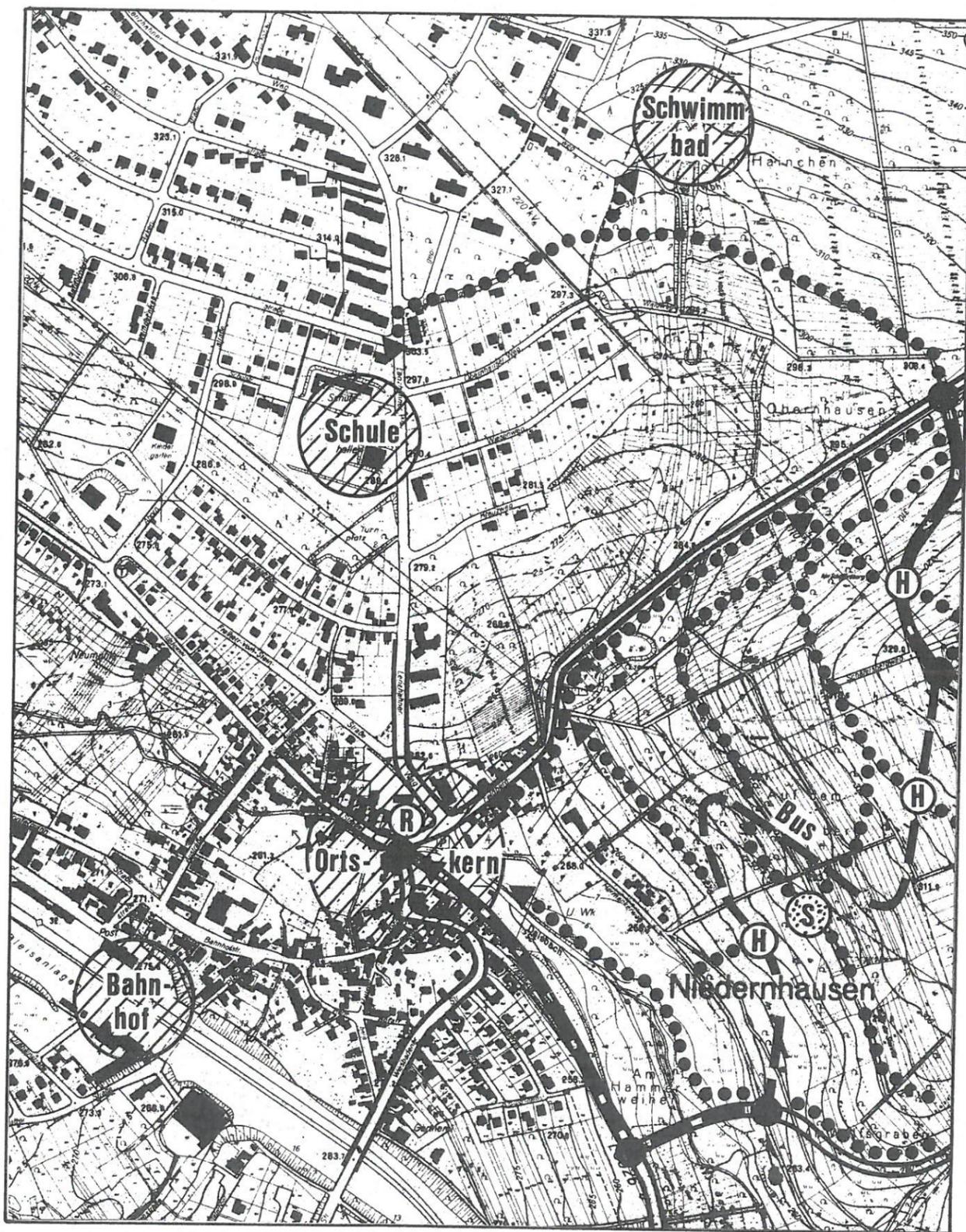
Die Fußwegebeziehungen zwischen dem Wohngebiet 'Lenzhahner Weg' (Schwimmbad/Schule) und dem Wohngebiet 'Schäfersberg' mit Kindergarten (Miniclub) und Ladengruppe mit Café/Restaurant sind weitgehend durch ein höhengleiches Fußwegenetz gesichert, so daß Schwimmbad und Schule auch günstig mit dem Fahrrad erreicht werden können. Die Fußwegeverbindung zum Ortskern erfolgt über eine zentrale serpentinartige Erschließung mit Rampen und Treppen im Bereich der Gartenhof-Terrassenhäuser und wird im weiteren parallel der Straße 'Zum Hammergrund' geführt.

Der Rad- und Fußweg an der Sammelstraße (Planstraße A) wird über das Daisbachtal an den Fußweg zum Friedhof an der L 3026 angebunden. Es sollte überprüft werden, ob entlang der L 3026 ein durch einen Baumstreifen abgesetzter Fuß- und Radweg talseitig angelegt werden kann, der vom Ortskern Niedernhausen über die Dauerkleingartengebiete zum Gewerbegebiet, Friedhof und auch ins Daisbachtal führt.

Für das neue Wohngebiet 'Schäfersberg' mit ca. 1.850 Einwohnern ist die Anbindung an das regionale Bus- und S-Bahnnetz unumgänglich. Die Buslinie des 'Wiesbadener Stadtbusses' führt heute über den Ortsteil Niedernhausen nach Oberjosbach und bedient auch das vorhandene Wohngebiet 'Lenzhahner Weg'. Es sollte eine Linienführung durch das neue Wohngebiet 'Schäfersberg' erreicht werden. Drei Bushaltestellen-Standorte sind hierfür gesichert. Die Linie sollte auch den S-Bahnhof Niedernhausen andienen.

Dem Bebauungsplan liegt ein Straßenbauentwurf zugrunde \*.

\* Vorentwurf: Ing.-Büro Burgholzer + Trieb, Frankfurt  
Entwurf : Ing.-Gesellschaft Batschauer + Sommer, Wiesbaden



VERFLECHUNGSKONZEPT: Bus-Streckenführung, Hauptfuß- und Radwegenetz