



# **GEMEINDE NIEDERNHAUSEN**

ORTSTEIL NIEDERNHAUSEN

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/72-12**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### **"AUTAL" 2. ÄNDERUNG**

### **BEGRÜNDUNG**

Projekt: S 587/12

Stand: April 2014

#### **PLANERGRUPPE ASL**

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.  
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth	(Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Helmut Hamann	(Stadtplanung, Grünordnung)
Dipl.-Ing. Bettina Rank	(Stadtplanung, Konzeption)

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	5
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	6
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	7
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	9
5.1	Topographie	9
5.2	Verkehr	9
5.3	Bebauung	10
5.4	Ver- und Entsorgung	10
5.5	Grünordnung	10
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen</b>	12
6.1	Übergeordnete Planungsziele	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Bebauung	12
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	15
6.5	Grünordnung	16
6.6	Bodenschutz / Altlasten	16
6.7	Kampfmittel	17
<b>7.</b>	<b>Planstatistik</b>	18
<b>8.</b>	<b>Anlagen</b>	18

<b>Anhänge</b>		
<b>1</b>	<b>Bestandsplan</b> September 2012, Planergruppe ASL	
<b>2</b>	<b>Rechtsplan</b> November 2013, Planergruppe ASL	
<b>3</b>	<b>2. Berichtigung des Flächennutzungsplans</b> Oktober 2012, Planergruppe ASL	

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 21.03.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/72-12 „Autal“ beschlossen.

Im Ortskern zwischen Austraße und Autal wird auf gemeindeeigenen Grundstücken eine Umnutzung vorbereitet. Direkt an der Austraße sollen ortskerntypische Nutzungen mit Mischgebietsausweisung zugelassen werden. Auf der Seite des Autals soll vor allem Wohnnutzung zulässig sein. Es besteht die Option, die Wohnnutzung als zentral gelegenes Generationenwohnen mit Aufzügen und seniorengerechten Bädern auszuführen.

Einem geforderten umfangreichen Parkplatzangebot im Ortskern wird Raum gegeben.

Die bisherige Nutzung mit Bankgebäude aus den 60iger Jahren, ergänzt um Parkplatzangebot im Norden und schmaler Niedernhausener Hofreite und Wohngrundstück im Süden lässt sich wirtschaftlich nicht aufrechterhalten. Im bestehenden Bebauungsplan sind die Flächen der Bankfiliale Haus Nr. 11 und die des Wohngrundstückes Nr. 7 als Wohnbaufläche, der Parkplatz als Verkehrsfläche und das Grundstück von Haus Nr. 9 als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan soll an die der zentralen Lage angemessene Nutzung angepasst werden.

Europäische Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die Planung erfüllt damit und mit der eingeschränkten Größe der Festsetzungen die Bedingungen an einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Planung wird gleichzeitig im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a Abs. 2 und 3 durchgeführt. Das bedeutet:

- Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann abgesehen werden.
- Es braucht keine zusammenfassende Erklärung gegeben zu werden.
- Auch eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.
- Ebenso sind die Bestimmungen des § 4 c (Überwachung) nicht anzuwenden.

## **2. Rechtsgrundlagen**

### BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 15095)

### BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

### BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I, S. 1482)

### WHG

Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, S. 734)

### HGO

Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl., S. 218)

### HBO

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl., S. 622)

### HAGBNatSchG

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl., S. 458)

### HWG

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl., S. 622)

### HDSchG

Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl., S. 444)

### **3. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Niedernhausen auf der Nordwestseite der Austraße mit den Hausnummern 7, 9 und 11. Außerhalb des Plangebiets, an der Austraße nach Südwesten schließen sich die Hofreiten Nr. 3 und 5 an. Es folgt ein Kirchengrundstück mit Gemeindehaus. Hier befindet sich schon die zentrale Kreuzung mit der Bahnhofstraße. Nach Nordosten folgen zwei Hofreiten bzw. Wohnbaugrundstücke und der die Austraße querende Daisbach. Nach Nordwesten schließt sich an das Plangebiet das Autal mit durchgewachsenen Auwaldbeständen und Hochstaudenfluren besonderer ökologischer Wertigkeit an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 123/1, 3/1, 122/1, 275 /1, 5/6 und 5/9 sowie zur besseren Gestaltung der Zufahrt die Flurstücke 49/6, 49/7 und 68/2. Seine Fläche ist 4.788 m<sup>2</sup> groß.

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet Teil des Vorranggebiets Siedlung Bestand und liegt direkt nordöstlich des Bahnhofssymbols Regionalverkehr.

Das nordwestlich anschließende Aotal ist Vorranggebiet Regionaler Grünzug (braun, eng waagrecht schraffiert), Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (blau gestrichelt umrahmt) und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (diagonale violette Schraffur).

Schon der Regionalplan macht die zentrale Lage der Siedlungsfläche benachbart dem landschaftlich geprägten Aotal deutlich.

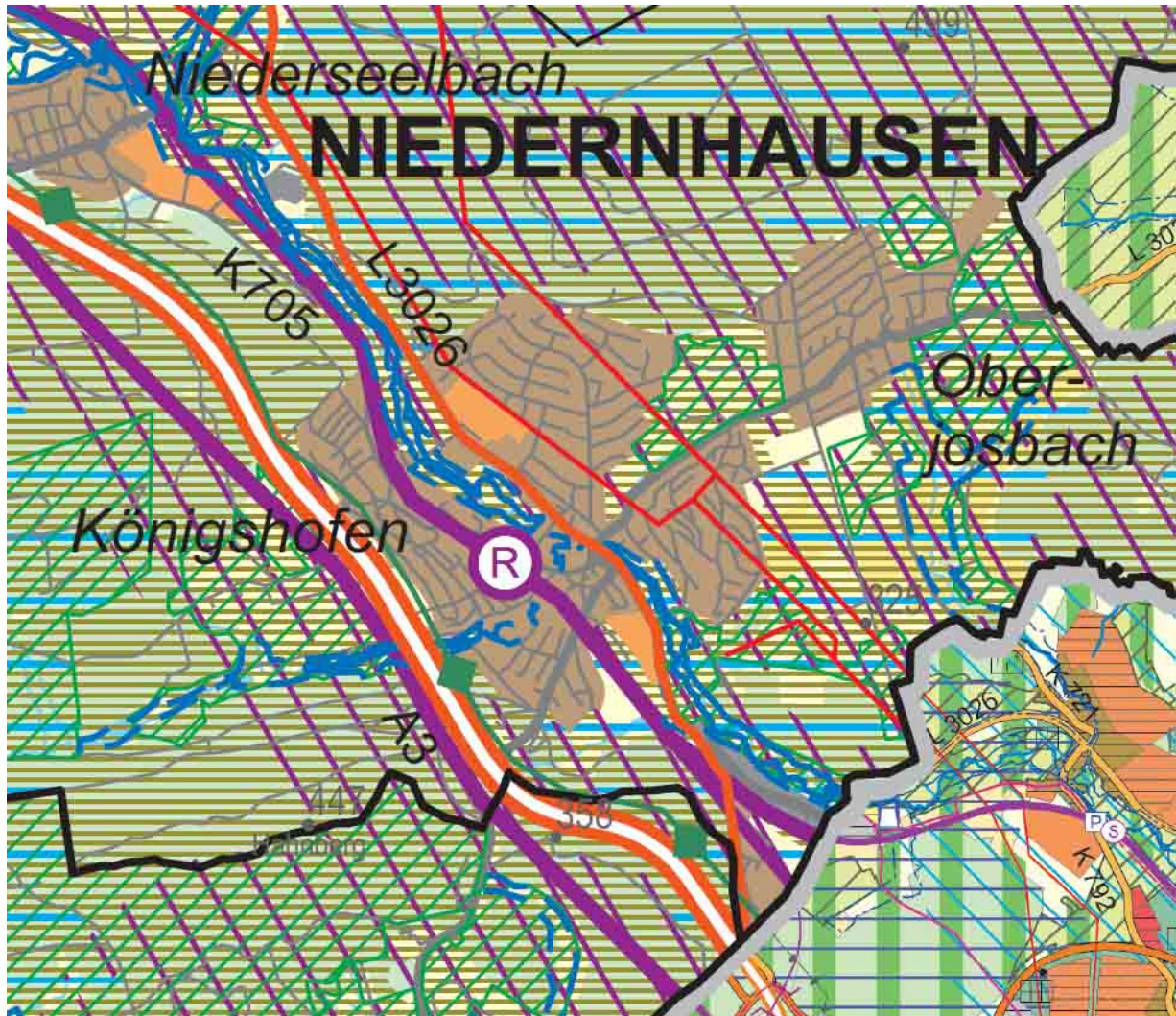


Abb. 1 Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 o. M.

Der Flächennutzungsplan 2000 weist eine größere Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf Post, eine kleinere als gemischte Baufläche und eine Fläche dahinter als Verkehrsfläche Parkplatz aus. Auch hier ist dahinter das Autal dargestellt, hier als Grünlandfläche mit Schraffur Talauenbereiche (Extensivierung der Nutzung, 10 m Uferschutzstreifen beiderseits der Gewässer, langfristig Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung, gesetzlicher Biotopschutz möglich). Als freie gepunktete Linie führt ein Weg durchs Autal. Im Westen ist der nahe Bahnhof als große schwarze Fläche ablesbar.

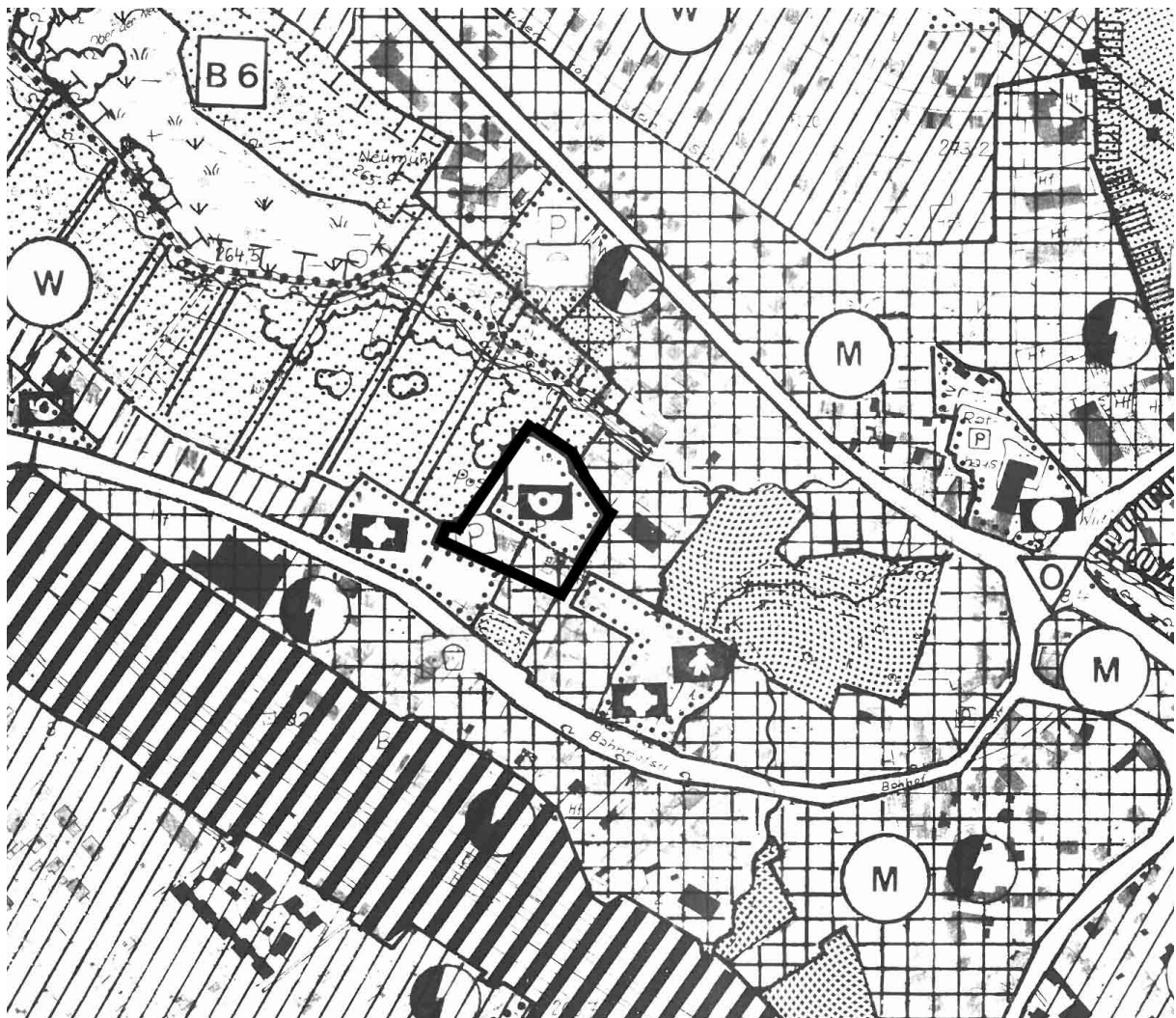


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o. M.

Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wird die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niedernhausen durchgeführt. Die zu ändernde Fläche hat eine Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Im südöstlichen Teil ist eine Mischgebietsfläche und im nordwestlichen eine Wohngebietsfläche auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Anpassung widerspricht nicht den grundsätzlichen Zielen des Flächennutzungsplanes.



## **5. Bestandsanalyse**

### **5.1 Topographie**

Die folgenden Höhenangaben sind nicht gemessen. Sie beruhen auf dem vereinfachenden digitalen Geländemodell des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Höhenlinien im Plan) und einer groben Abschätzung vor Ort:

Der Wasserspiegel des Daisbachs verläuft deutlich unter 261 m ü. NN. Die umgebende Aue liegt höher. Das Sparkassengrundstück ist zur Bauzeit gegenüber der Aue um ca. 1,5 m angehoben bzw. aufgefüllt worden und liegt in der Nordecke bei rund 263 m. Die das Sparkassengebäude umgebende Parkplatzfläche ist nach Südwesten nur flach ansteigend. - Die Austraße steigt nach Südwesten stärker an. Daher ist die südwestliche Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz zunächst abschüssig. - Das ehemalige Fabrikgebäude südwestlich neben dem öffentlichen Parkplatz ruht auf einer knapp 2 m hohen Natursteinmauer, die hier den Geländeausgleich herstellt. Der anschließende ungenutzte Hof ist auf seiner Südwestseite wieder mit einer hohen Mauer abgefangen, so dass die Oberkante der Mauer, wie die Höhenlinien angeben, bei rund 267 m liegen kann. Im Gelände selbst ist demnach vor allem zur Teilfläche Südwest ein Geländesprung von ca. 2 m zu bewältigen. Das bedeutet, dass die Vorhabenfläche mit ihrer unangepassten Terrassierung, Baukörpereinfügung und Stellplatzflächeneinbindung auf rund 80 m mit im Durchschnitt 3 bis 4 % in Richtung Aue abfällt. Der angefüllte Auebereich im Norden sollte nach Möglichkeit nicht weiter angehoben werden.

### **5.2 Verkehr**

Von dem stark frequentierten Straßenverlauf der Austraße mit Gegenverkehr und mischgenutzter Zonung (z.B. Dienstleistung, Handwerk, Einkauf und Wohnen) gelangt man über offene austraßenuntypische Zufahrtbereiche zu den großflächigen, unstrukturierten Parkierungsflächen.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze beträgt 15.

### **5.3 Bebauung**

Das Plangebiet ist an der Austraße mit den Wohnhäusern Nr. 7 und Nr. 9 bebaut. Im Hintergrund von Nr. 7 befindet sich eine ehemalige Gewerbehalle. Diese Gebäude sind eine anteilig verlassene, untergenutzte, verfallene und auch ortsbildstörende Überbauung mit nicht mehr oder nur bedingt erfassbaren Haushofstrukturen.

In der nordöstlichen Hälfte der Vorhabenfläche steht der aus den 60er Jahren erbaute Komplex, welcher sich im Grundriss aus vier Achtecken zusammensetzt. Diese Sonderbauform, umgeben von großflächigen unstrukturierten Hof-, Vorfahrt- und Parkierungsflächen ist ohne Ortskerncharakter. Bei der Nutzung des Gebäudes handelt es sich um eine Sparkassenfiliale und eine Postdienststelle.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

#### **5.4.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Das an die Austraße angrenzende Gebiet ist mit ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Das neu zu bebauende Areal kann an das bestehende Netz angebunden werden.

#### **5.4.2 Oberirdische Gewässer**

Der nördlichste Geltungsbereichsteil auf dem Flurstück 5/9 liegt mit einer Fläche von ca. 84 m<sup>2</sup> im Überschwemmungsgebiet des Daisbaches.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **5.5 Grünordnung**

Im Vordergrund um das Sparkassengebäude und die großflächigen Parkplätze befinden sich schmale gestaltete Grünrabbatten. Die Rabatte auf der Südwestseite ist mit Winterlinden überstellt. An ihrem Ende folgt eine kleine Rasenfläche. Südwestlich des Bankgebäudes schließt eine Fläche mit zwei Haselbüschen und zwei kleinen Apfelbäumen an.

Die Grundstücke im Südwesten mit den Hausnummern 7 und 9 werden nicht mehr genutzt. Auf den ehemaligen Garten- und Hofflächen fassen allmählich niedrige Wildpflanzen Fuß (lückige Spontanvegetation).

An allen, auch schmalen Rabatten und Rändern des Gebiets, die nicht intensiv als Grünfläche gepflegt werden, entwickelt sich Gehölzaufwuchs, der teilweise die Größe kleiner Bäume erreicht. Dementsprechend entwickeln sich die wenig gepflegten Flächen im Hintergrund des Sparkassengebäudes und der ungenutzten Gewerbehalle zu Gehölzbeständen.

Auf der Grenze nach Nordwesten steht ein prächtiger, zu Erhaltung festzusetzender Bergahorn und jenseits der Grenze folgen ganz im Westen ein prächtiger Spitzahorn und weiter nach Norden eine Eiche und eine Bruchweide. Die Erhaltung dieser prägenden Gehölze ist beim Bau zu berücksichtigen.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze schließen sich landschaftlich und talauenbetont durchgewachsene Auwaldbestände, Hochstaudenfluren und etwas weiter nach Südwesten eine Streuobstwiese an. Nördlich des Geltungsbereichs, getrennt von Auwald, Wiesenfläche und Höfen, verläuft der Daisbach, flankiert von einem Auenweg. Weiter nördlich ist eine Spielanlage in die Aue integriert, die auch die Versorgung des Plangebiets mit übernehmen kann.

## **6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Übergeordnete Planungsziele**

Der für die Ortsmitte Niedernhausen nicht mehr adäquat genutzte Bereich um das ehemalige Postgebäude mit Parkplätzen soll neues Baurecht erhalten:

An der Austraße sind Geschäfte zuzulassen. Die Baudichte soll deutlich erhöht werden. Im rückwärtigen ruhigeren Bereich soll Wohnen vorgesehen werden.

Eine angemessene Zahl öffentlicher Parkplätze soll zur Verfügung stehen, um Einkäufe mit dem Auto in der Ortsmitte Niedernhausen zu fördern.

Hierzu sollen mind. 24 öffentliche Stellplätze geschaffen werden, die durch entsprechende Baulasten / Dienstbarkeiten abzusichern sind.

### **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird über eine einbahnorientierte Verkehrszone an die Austraße angebunden. Die Einfahrt verläuft an der südwestlichen und die Ausfahrt an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Fußläufig soll ein mittiger Arkadengang mit zentrierter Achsenvorgabe für die mischgenutzte Fläche sowie den wohnungsdefinierten Sonderbau eingefügt werden.

Für den ruhenden Verkehr wird, zwischen die Straßenrandbebauung der Austraße und dem im hinteren Teil des Plangebietes gelegenen Wohnbauareal, oberirdisch eine öffentliche Parkierungsfläche und unterirdisch eine Tiefgarage eingebunden, um das Gebiet mit ausreichenden Stellplatzmöglichkeiten zu versorgen.

### **6.3 Bebauung**

#### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im nordwestlichen Teil des Plangebiets gelegene Wohnbaufläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, mit dem Ziel ein Gebiet zu schaffen, dass vorwiegend dem Wohnen dient und andere, nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen, nicht ausschließt.

Zulässig nach § 4 Abs.2 BauGB sind demnach:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des geplanten Schwerpunktes des Wohnens werden die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

Die Straßenrandbebauung zur Austraße wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen, dass vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Zulässig nach § 6 Abs.2 BauGB sind demnach:

9. Wohngebäude,
10. Geschäfts- und Bürogebäude,
11. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
12. sonstige Gewerbebetriebe,
13. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des geplanten Schwerpunktes der Randbebauung der Austraße werden die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2:

14. Gartenbaubetriebe,
15. Tankstellen.
16. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3:  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes  
nicht zugelassen.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte**

Im Bereich des Wohngebietes wird für die 2-3 geschossige Sonderbauform mit terrassierter Strukturvorgabe und Tiefgaragenintegration eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorgegeben.

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung für die Wohn- und Geschäftsbautenformation leitet sich aus der Bebauungsstruktur der Austraße ab. Für das Mischgebiet wird eine maximale GRZ von 0,6, eine GFZ von maximal 1,2 und eine maximale Geschoszahl von bis zu zwei Vollgeschossen festgelegt.

### **6.3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Bauweise**

Die überbaubare Fläche des Mischgebietes M1 orientiert sich am Bestand und legt mit der Baulinie und einer Bautiefe von 15 m von der Straßenachse aus eine geschlossene Haus-Hof-Front entlang der Austraße fest. Der seitliche Abstand (rechtwinklig zur Straßenachse) beträgt 8,50 m zur jeweiligen Geltungsbereichsgrenze.

Das dahinterliegende Baufenster im Plangebiet M1 mit einer Bautiefe von 22,50 m wird durch einen 3,50 m breiten Abstand an den Seiten rechtwinklig zur Straßenachse bestimmt.

Die überbaubare Fläche der Wohnbebauung ergibt sich aus vier Baugrenzen.

- die an das mittige Baufenster direkt angrenzende,
  - die der nordöstlichen und der südwestlichen Flucht des mittigen Baufensters,
- und
- die sich über den Grenzabstand von 3 m in der Verlängerung um die 6 m breite TG- Zufahrtsfläche zur Geltungsbereichsgrenze.

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen / Dachgestaltung**

Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung und das terrassierte Gelände.

Im Sinne der Ausformung einer ruhigen Dachlandschaft und Einpassung in das Ortsbild werden die zulässigen Arten der Dachformen bei Hauptgebäuden auf Satteldächer begrenzt, wobei die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Fassadenfront bzw. zur Austraße angeordnet wird und das Anbringen von Objekten, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, wird ausgeschlossen (z.B. Antennenanlagen, etc.)

Vor dem Hintergrund der Errichtung von Solaranlagen, die einen blauen bis blauschwarzen Farbton aufweisen, sollen die Dacheindeckungen in grauen, schwarzen oder dunkelbraunen Farbtönen gestaltet werden.

### **6.3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen unter Vorbehalt der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **6.3.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen**

Neben den Gestaltungsvorgaben zur Dachausbildung werden im Rahmen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO Vorgaben für die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen, Einfriedungen und Geländeformation getroffen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu begünstigen.

Zur Gewährleistung einer ansprechenden Straßenraumgestaltung sollen Mülltonnenstandorte mit Sichtblenden oder Umpflanzung ausgestattet werden.

## **6.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses**

### **6.4.1 Energieversorgung**

Die Versorgung mit den Energieträgern Gas und Strom ist über die Austraße gesichert. Die hierzu von den Versorgungsträgern zu beachtenden Hinweise sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Auf Grundlage der Energieeinsparverordnung müssen bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden bereits heute hohe Anforderungen bezüglich des sparsamen Umgangs mit Energie eingehalten werden. Neben einer effizienten Wärmedämmung zielen die Vorgaben zunehmend auf die Verwendung von regenerativen und CO<sub>2</sub>-neutralen Energien ab. Auf EU-Ebene werden derzeit Richtlinien vorbereitet, die das „Niedrigstenergiegebäude“ zum verbindlichen Maßstab erhebt. *„Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen – einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt werden – gedeckt werden.“* (Zitat Richtlinie 2010/31EU)

Bereits heute stehen verschiedene alternative, objektbezogene Energieversorgungsmöglichkeiten, wie z.B. Wärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaik, Erdwärmehisungen und Holzpellettheisungen zur Verfügung.

In der Bauleitplanung findet diese Entwicklung insofern Berücksichtigung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verwendung von Solartechniken begünstigt wird. Hierzu zählen:

- die Zulässigkeit von geneigten Dächern
- die überwiegend mögliche Ausrichtung von Dachflächen in Richtung Süden und Südwesten.

Im Bebauungsplan soll insbesondere auf die Möglichkeiten der Nutzung der Solarenergie hingewiesen werden.

#### **6.4.2 Wasserwirtschaft**

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Niedernhausen sichergestellt. Anschlussleitungen liegen in der Austraße

Das Baugebiet soll generell im Trennsystem entwässert werden.

Die Trasse des erforderlichen Mischwasserkanals ist mit einem Leitungsrecht abgesichert.

#### **6.5 Grünordnung**

Der Spielplatz in der nördlich anschließenden Daisbachau dient auch der Versorgung des Plangebiets.

Der große Bergahorn an der Westecke ist zu erhalten. Die eingetragenen großen Bäume in Grenznähe sollen beim Bau berücksichtigt werden.

Im Übrigen ist die Neubebauung an den Rändern mit Bäumen einzugrünen. Für Neupflanzungen werden Laubbäume vorgeschrieben.

#### **6.6 Bodenschutz / Altlasten**

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab folgende Altstandorte im Gebiet des Bebauungsplanes:

ALTIS Nr.: 439.011.030-001.171 Straße: Austraße 11 Firma: Kuhnhenh (Chem. Reinigung)

ALTIS Nr.: 439.011.030-001.171 Straße: Austraße 9 Firma: Horlebein (Fahrradreparaturwerkstatt)

ALTIS Nr.: 439.011.030-001.121 Straße: Austraße 7 Firma: Nöller (Schreinerei)



Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

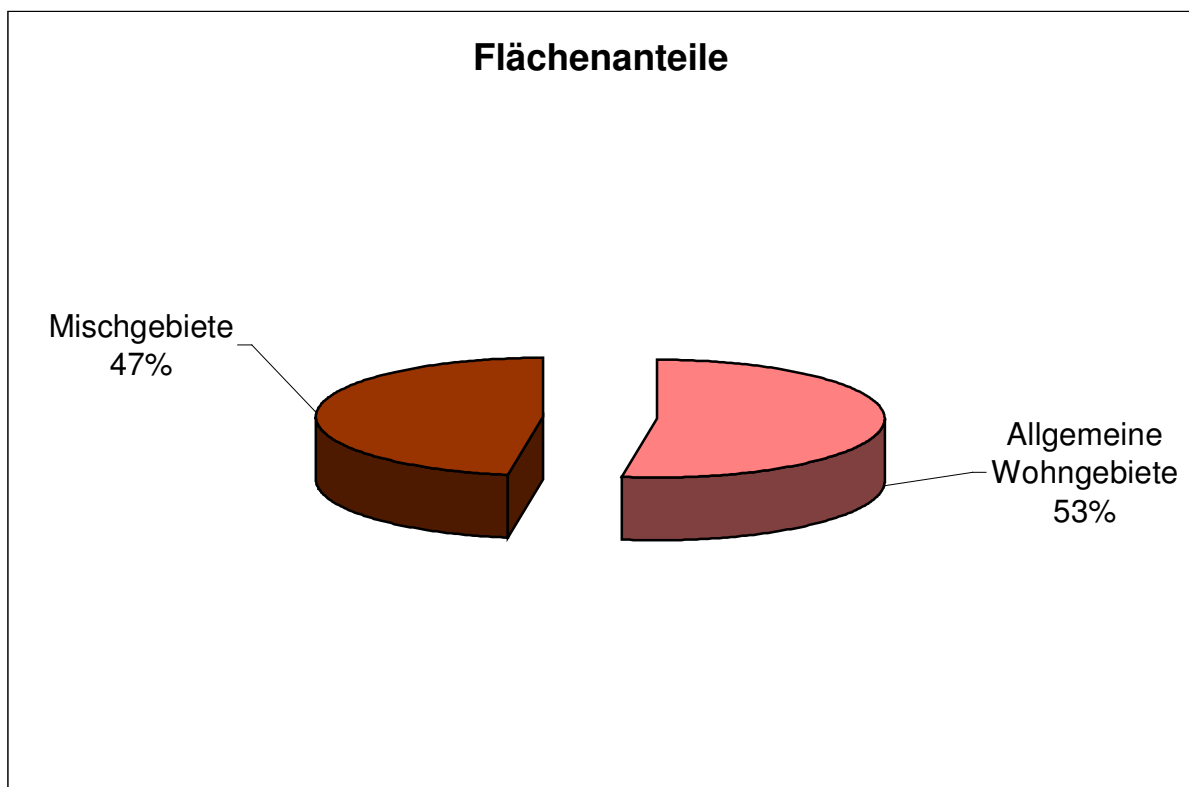
## **6.7 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss ausgegangen werden.

Die zu beachtenden Hinweise sind der Begründung als Anlage beigefügt.

## 7. Städtebauliche Planstatistik

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>2.521 m<sup>2</sup></b>
W 1	2.521 m <sup>2</sup>	
<b>Mischgebiet</b>		<b>2.267 m<sup>2</sup></b>
M 1	2.267 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>4.788 m<sup>2</sup></b>



## 8. Anlagen

Stellungnahme Netzdienste Rhein-Main GmbH

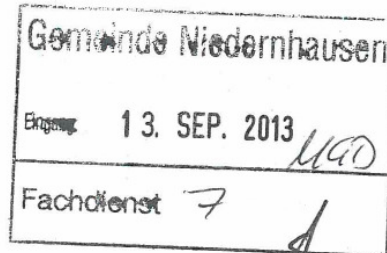
Stellungnahme Syna GmbH

Stellungnahme Kampfmittelräumdienst



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Gemeinde Niedernhausen  
Gemeindevorstand  
Frau Brühl  
Wilrijkplatz  
  
65527 Niedernhausen



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
SOS 40  
60486 Frankfurt am Main  
Telefon 069 213-05  
Internet [www.nrm-netzdienste.de](http://www.nrm-netzdienste.de)  
Fax, E-Mail  
069 213 - 23558  
[koordination@nrm-netzdienste.de](mailto:koordination@nrm-netzdienste.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
31.07.2013

Unser Zeichen  
N1-PM1 - fb

Telefon  
069 213 - 24110



Datum  
12.09.2013

### **Bebauungsplan Nr. 3/72-2012 der Gemeinde Niedernhausen „Autorial“ 2. Änderung hier: Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Frau Brühl,

auf Ihre Anfrage vom 31.07.2013 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 75 der Gemeinde Niedernhausen „Autorial“ 2. Änderung, keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches Gas-Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Derzeit sind von unserem Haus keine Baumaßnahmen geplant. Sollten die Gebäude abgerissen werden, ist unbedingt zu beachten, dass mindestens **12 Wochen** vor Abbruch die Trennungen zu beantragen sind.

#### Ansprechpartner für Gas-Trennungen:

**Herr Zdenko Zobec**  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
N2-WV1  
Theodor-Heuss-Allee 110  
60486 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69-213-24814  
[z.zobec@nrm-netzdienste.de](mailto:z.zobec@nrm-netzdienste.de)

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planung bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069 213-26633.

Seite 2



Bei der Wahl der Standorte für neue Bäume ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für zukünftige Anfragen, bitten wir Sie die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die Emailadresse lautet: [koordination@nrm-netzdienste.de](mailto:koordination@nrm-netzdienste.de).

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Koordination



Kai Runge



Florian Bachmann

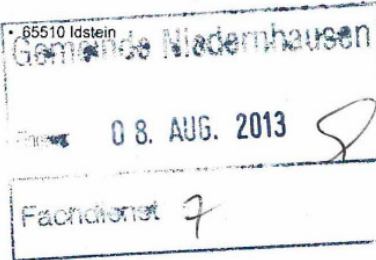
PE



Seite 1 von 2

Rw 12.8.13

Syna GmbH • Wiesbadener Straße 39-41  
Gemeinde Niedernhausen  
Der Gemeindevorstand  
Wilrijkplatz  
65527 Niedernhausen



Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Wiesbadener Straße 39 - 41  
65510 Idstein  
RSĐT-R/I  
Kontakt: Christof Neu  
Telefon: 06126-9302-126  
Telefax: 069-310749-750126  
E-Mail: christof.neu@syna.de

Idstein, 07. August 2013

**Bebauungsplan Nr. 3/72-2012 „Autaal“ 2. Änderung  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß §13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr o.g. Schreiben und erläutern zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgenden Sachverhalt:

Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung erfahren.

Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Zur Frage der Energieversorgung der Bauvorhaben können wir erst Angaben machen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Zur Zuordnung unserer Bestandsunterlagen Strom und Gas in das Verfahrensgebiet sind diese bei unserer Zentralen Planauskunft in 65929 Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4 Telefon: 069 3107 2189, E-Mail: [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) einzuholen.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4  
65929 Frankfurt am Main  
T +49 (0) 69 3107 - 1060  
F +49 (0) 69 3107 - 1069  
I [www.syna.de](http://www.syna.de)

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Dr. jur. Knut Zschiedrich

Geschäftsführer:  
Michael Roth  
(Sprecher)  
Dr. Martina Rudy  
Thomas Volk

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt am Main

Registergericht:  
Amtsgericht Frankfurt am Main  
HRB 74234

Steuernummer:  
047 243 72361

Umsatzsteuer-ID-Nummer:  
DE814303069

Bankverbindung:  
Commerzbank AG  
BLZ 500 400 00  
Konto 257 137 000  
IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00  
BIC: COBADEFFXXX

Ein Tochterunternehmen der Süwag Energie AG



Seite 2 von 2

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Für eventuell noch anstehende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
**Syna GmbH**

  
Christof Neu

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Niedernhausen  
Wilrijkplatz  
65523 Niedernhausen

Unser Zeichen:	<b>Az. III 31.2-61d 02/01- 58</b>
Ihr Zeichen:	FD 7/610-20/br
Ihre Nachricht vom:	11. September 2013
Ihre Ansprechpartnerin:	Karin Schwab
Zimmernummer:	4.043
Telefon/ Fax:	06151-126321/128914
E-Mail:	Karin.Schwab@rpda.hessen.de
Datum:	15.Oktober 2013

### Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen, Rheingau-Taunus-Kreis

#### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/72-2012 „Autal“, Oberjosbach

#### Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 10. September 2013 sende ich Ihnen noch die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes, zusammen mit den entsprechenden Merkblättern.

#### Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rpda.de](http://www.rpda.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

- 2 -

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

- 3 -



- 3 -

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Karin Schwab

**2 Anlagen**