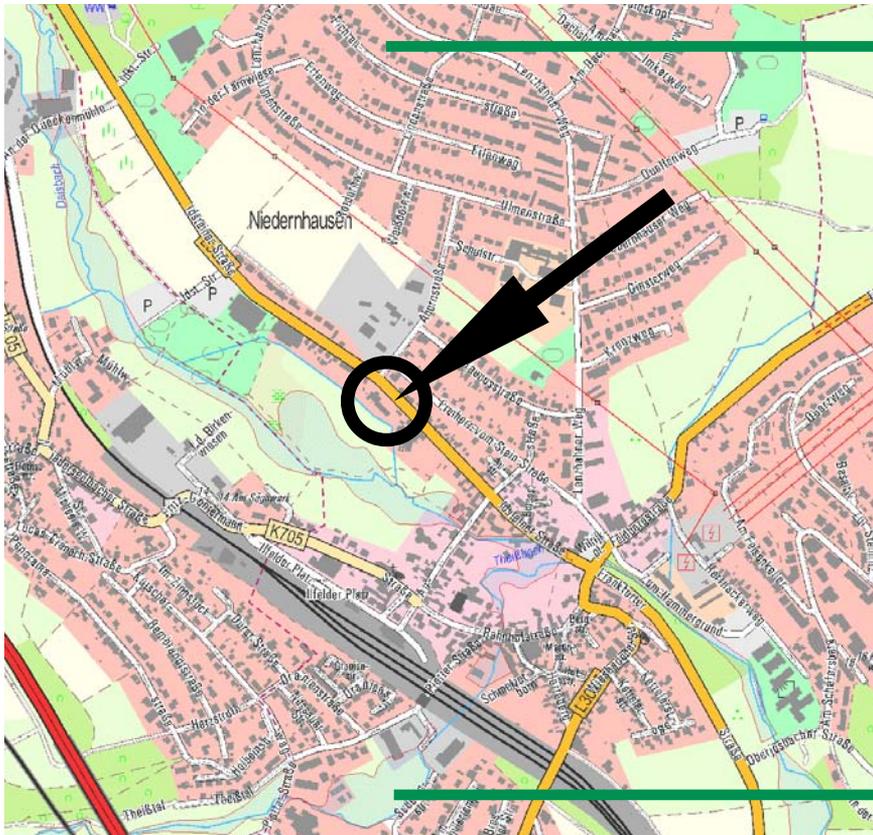


Niedernhausen

Bebauungsplan - 3. Änderung „Auta!“



Begründung

Verfahren nach §13a BauGB
Stand:

29.11.14
redaktionell ergänzt 03.03.15

Anlage:
Akustisches Gutachten A 67304/4462
der IBA Oberursel, 16.07.2014

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE
Ortsplanung und Städtebau
Prof. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 / 1502

Email uhle@prof-uhle.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	3
2	Aufstellungsverfahren, planungsrechtl. Voraussetzung	3
2.1	Aufstellungsverfahren	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzung	3
2.2.1	Übergeordnete Planung	3
2.2.2	Bebauungsplan „Auta!“	3
2.3	Bestand im Planungsgebiet	4
3	Wesentliche Belange, die zu berücksichtigen sind	4
3.1	Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange	4
3.1.1	Eingriffsregelung, Umweltbericht und Umweltprüfung	4
3.1.2	Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	4
3.2	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	5
3.2.1	Überschwemmungsgebiete	5
3.2.2	Wasserschutzgebiete	5
3.3	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten / Kampfmittelräumung	5
3.4	Immissionsschutz	5
3.5	Denkmalschutz	6
3.6	Sonstige Infrastruktur	6
3.7	Bodenordnung	6
4	Städtebauliche Vorkalkulation	6
4.1	Kosten	6
4.2	Flächenbilanz	6
5	Teil A „Planungsrechtlichen Festsetzungen“	6
5.1	Geltungsbereich (s. Festsetzung Nr. 1)	6
5.2	Art der Nutzung (s. Festsetzung Nr. 2.1 u. 2.1.1)	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung (s. Festsetzung Nr. 2.2 - 2.4)	7
5.3.1	Grundflächenzahl (s. Festsetzung Nr. 2.2)	7
5.3.2	Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse (s. Festsetzung Nr. 2.3 u. 2.4)	7
5.4	Höhenlage der baulichen Anlagen (s. Festsetzung Nr. 3)	8
5.4.1	Höhenlage Erdgeschossfußboden (s. Festsetzung Nr. 3.1)	8
5.4.2	Firsthöhe (s. Festsetzung Nr. 3.2)	8
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (s. Festsetzung Nr. 4)	8
5.6	Flächen für private Stellplätze und Tiefgaragen (s. Festsetzung Nr. 5)	9
5.7	Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzung (s. Festsetzung Nr. 6)	9
5.8	Immissionsschutz (s. Festsetzung Nr. 7)	9
6.	Teil B „Bauordnungsrechtliche Festsetzung“	11
6.1	Dachgestaltung (s. Festsetzung Nr. 1 - 4)	11
6.2	Fassadenflächen und Werbeanlagen (s. Festsetzung Nr. 5 u. 6)	11
6.3	Befestigte Flächen und Niederschlagswasser (s. Festsetzung Nr. 7 u. 8)	11
6.4	Einfriedungen, Vorgärten und Mülltonnenstandplätze (s. Festsetzung Nr. 9 - 11)	11
6.5	Geländeanschlüsse bei Tiefgaragen (s. Festsetzung Nr. 12)	12
8.	Nachrichtliche Übernahme, Bodendenkmal „Ehemaliger Mühlgraben“	12
	Wichtige Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren § 4 (2) BauGB	13

1 Anlass und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Autorial“ wurde vor ca. 30 Jahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde teilweise als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) und teilweise als „Allgem. Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Auf einer Teilfläche, die als „Mischgebiet“ festgesetzt wurde, sollen Wohngebäude errichtet werden (Mischgebietswohnen nach § 6 BauNVO). Zu diesem Zweck muss die überbaubare Grundstücksfläche modifiziert werden.

2 Aufstellungsverfahren, planungsrechtl. Voraussetzung

2.1 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB.
Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Auf einer im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzten Fläche soll die überbaubare Fläche modifiziert werden.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche liegt unterhalb der im § 13 a (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Anwendungsschwelle.

Eine Umweltprüfung (§ 2 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2 a BauGB) sind im Verfahren nach §13 a BauGB nicht erforderlich.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzung

2.2.1 Übergeordnete Planung

Der Regionalplan Südhessen stellt das Planungsgebiet als Vorranggebiet Siedlung „Bestand“ dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an den Zielen der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ dar.

2.2.2 Bebauungsplan „Autorial“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3. Änderung „Autorial“ ändert teilweise den Bebauungsplan „Autorial“. Die betroffene Teilfläche ist gemäß § 30 BauGB bebaubar.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung soll die überbaubare Grundstücksfläche einem geplanten Vorhaben angepasst werden.

Die bisher für das Grundstück geltenden Festsetzungen (Mischgebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Satteldach, offene Bauweise) sollen nicht verändert werden (s. dazu Abs. 5.3.2, letzter Satz).



Bild: Rechtskräftiger Bebauungsplan

2.3 Bestand im Planungsgebiet

Es handelt sich um ein Baugrundstück. Das Grundstück ist bebaut. Die baulichen Anlagen müssen zum Zweck der Neubebauung beseitigt werden.

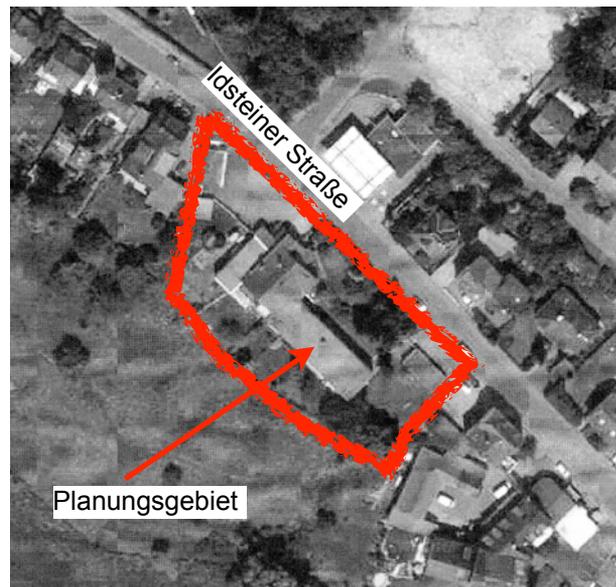


Bild: Planungsgebiet

3 Wesentliche Belange, die zu berücksichtigen sind

3.1 Berücksichtigung landschaftsplanerischer Belange

3.1.1 Eingriffsregelung, Umweltbericht und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird mit dem Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Es handelt sich um die Überplanung einer bebaubaren Teilfläche eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich.

3.1.2 Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7, genannten Belange erwarten lassen.

Nach Buchstaben a:

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind lokal begrenzt und nicht wesentlich.

Nach Buchstaben b:

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt.

Nach Buchstaben c:

Es werden keine umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt befürchtet.

Nach Buchstaben d:

Es entstehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach Buchstaben e:

Es entstehen keine für ein Wohnumfeld (im Mischgebiet) untypische Emissionen. Es erfolgt ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Nach Buchstaben f:

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht ausgeschlossen. Die Gebäude werden unter den Aspekten der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie errichtet.

Nach Buchstaben g:

Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, soweit vorhanden, werden beachtet.

Nach Buchstaben h:

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Immissionsgrenzwerte für die Luftqualität in Gebieten, die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegt sind, nicht überschritten.

Nach Buchstabe i:

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d können vernachlässigt werden, da die betreffenden Belange nicht wesentlich berührt werden.

3.2 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet ist an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Leistungssteigernde Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt unter Beachtung der Schmutzwasserfrachtberechnung 2012, im Mischsystem.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Wirkung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitere Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

3.2.1 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden von der Planung nicht berührt.

3.2.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten / Kampfmittelräumung

Der Gemeinde Niedernhausen liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen oder festgestellte Altlasten vor.

Bei der Durchführung von Vorhaben wird empfohlen, den Kampfmittelräumdienst anzuhören.

3.4 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt an der Idsteiner Straße, im Einflussbereich einer Tankstelle. Das Akustische Gutachten A 67304/4462 (als Anlage beigefügt) beinhaltet die Berechnung des

maßgeblichen Außenlärmpegels an der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche (Gebäude).

3.5 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen (s. dazu auch Ziff 8 der Begründung).

3.6 Sonstige Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist erschlossen. Die erforderliche Infrastruktur ist in der angrenzenden Idsteiner Straße vorhanden.

3.7 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

4 Städtebauliche Vorkalkulation

4.1 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Regelungen dazu sind in einem städtebaulichen Vertrag enthalten (§ 11 (1) BauGB).

4.2 Flächenbilanz

Städtebauliche Bilanz	ha
Geltungsbereich (Planungsgebiet)	0,38
Netto-Bauland	0,38
Überbaubare Grundstücksfläche	0,15
Grundflächenzahl	0,4

5 Teil A „Planungsrechtlichen Festsetzungen“

5.1 Geltungsbereich (s. Festsetzung Nr. 1)

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,38 ha.

Das Planungsgebiet bezieht sich auf das, durch das geplante Vorhaben, betroffene Flurstück.

5.2 Art der Nutzung (s. Festsetzung Nr. 2.1 u. 2.1.1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Umgebung des Geltungsbereichs der 3. Änderung ist durch eine „Mischnutzung“ geprägt. Die geplante Errichtung von Wohngebäuden fügt sich in die städtebauliche Ordnung der Umgebung ein.

Die städtebauliche Ordnung im Umfeld der 3. Bebauungsplanänderung wird durch Wohnbebauung, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe geprägt. In räumlicher Nähe zum Änderungsbereich befindet sich eine Tankstelle.

Im Änderungsbereich wurden die Nutzungen nach § 6 (2), Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) für unzulässig erklärt. Das gilt auch für die Vergnügungsstätten nach Absatz 3.

Eine weitere Tankstelle in unmittelbarer Nähe würde durch die verursachten Immissionen den Charakter des Gebietes stören. Gartenbaubetriebe besitzen eine Gebäude- und Freiflächentypologie, die gebietsfremd wirkt. Vergnügungsstätten würden den für eine Gemeinde typischen „innerörtlichen Mischgebietscharakter“ stören.

Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Ordnung und der Planungsabsicht auf dem betroffenen Grundstück.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (s. Festsetzung Nr. 2.2 - 2.4)

5.3.1 Grundflächenzahl (s. Festsetzung Nr. 2.2)

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, innerhalb der bebauten Ortslage. Aus diesem Grund wird eine angemessene städtebauliche Dichte angestrebt. Das wird durch die Zulässigkeit einer Grundflächenzahl von 0,4 erreicht. Das entspricht auch dem bisher auf dem Grundstück zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Die städtebaulich gewollte Dichte erfordert Tiefgaragen und weitere ebenerdig angeordnete Stellplätze. Auf dem Grundstück sind auch Nebenanlagen nach §14 BauNVO erforderlich (z.B. Standorte für die Müllentsorgung, etc.).

Das kann dazu führen, dass unter Anrechnung dieser Anlagen, die zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO, auf den Wert 0,6, nicht ausreicht.

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO, unter Anrechnung der Tiefgaragen und ihren Zufahrten, bis zum Wert von 0,8 erhöht werden kann. Bei der Planung des Vorhabens kann eine Optimierung der Größe der Tiefgaragen erfolgen. Ein ausreichendes Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr dient der städtebaulichen Ordnung.

Ein Ausgleich erfolgt durch die Begrünung der Tiefgaragen. Der Bebauungsplan setzt die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen fest. Im Wohnumfeld sind dadurch, im ausreichenden Maß, begrünte Flächen vorhanden.

Negative ökologische Auswirkungen für die Ortslage sind durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

5.3.2 Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse (s. Festsetzung Nr. 2.3 u. 2.4)

Das städtebauliche Ziel besteht in der Fortentwicklung der baulichen Nutzung, unter Berücksichtigung der besonderen Lagegunst des Planungsgebiets. Angestrebt wird eine standortgerechte städtebauliche Dichte und ein gutes Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Baustruktur. Aus diesen Gründen wurde die Geschossflächenzahl mit dem Wert 0,8 festgesetzt.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Das entspricht, in der Regel, der Umgebungsbebauung. Sollte die Tiefgarage nach HBO als Vollgeschoss gelten, wird sie nicht auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Diese Festsetzungen entsprechen auch dem bisher, auf dem Grundstück zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen werden jedoch nicht angerechnet.

5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (s. Festsetzung Nr. 3)

5.4.1 Höhenlage Erdgeschossfußboden (s. Festsetzung Nr. 3.1)

Der Erdgeschossfußboden liegt aus bauphysikalischen Gründen (z.B. Feuchtigkeitsschutz) in der Regel über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenhöhe. Diese Höhendifferenz wird auch genutzt, um den Geländeverlauf im Gebäudeanschluss auszugleichen. In der Bautradition beträgt diese Höhendifferenz ca. drei Stufen (entspricht in etwa 0,50 m). Im Eingangsbereich wird diese Höhendifferenz für den barrierefreien Zugang ausgeglichen. Die Festsetzung der Höhenlage in Gebäudemitte ermöglicht eine eindeutige bauordnungsrechtliche Bestimmung.

5.4.2 Firsthöhe (s. Festsetzung Nr. 3.2)

Die Festsetzung der Firsthöhe soll das Bauwerksvolumen in seiner Höhe begrenzen. Ziel dabei ist, dass die geplante Bebauung sich in die städtebauliche Ordnung der Umgebung einfügt. Das ist dann der Fall, wenn die Firsthöhe 13,50 m über Erdgeschossfußboden nicht überschreitet.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die bauordnungsrechtlich zulässige Dachneigung sind für eine Höhenbegrenzung nicht ausreichend. Die Höhe der Vollgeschosse ist bauordnungsrechtlich nicht definiert, die Gebäudebreite kann in Verbindung mit der Dachneigung zu einer relativ großen Firsthöhe führen. Die zusätzliche Festsetzung einer Firsthöhe ermöglicht eine eindeutige Bestimmung des Bauwerksvolumens.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (s. Festsetzung Nr. 4)

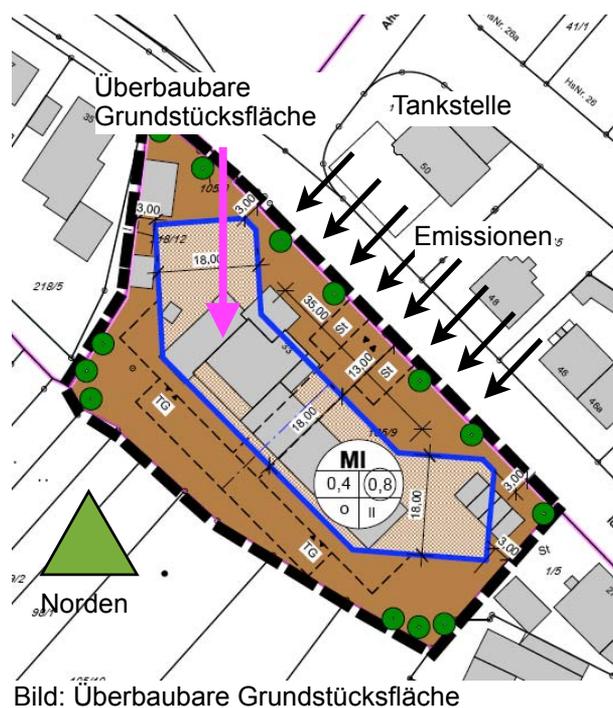
Innerhalb des Mischgebiets soll eine gute Wohnqualität ermöglicht werden. Das wird durch eine Baukörperstellung erreicht, die sich zum Talzug orientiert. Die geplante überbaubare Fläche öffnet sich zur Straßenbegrenzung und vergrößert dort ihren Abstand. Die Straßenflucht wird jedoch durch die Gebäudeform berücksichtigt.

Eine optimale Gebäudeausrichtung, mit dem Ziel, die Wohnungen gut zu besonen und zu belichten, wurde erreicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass sich die Hauptfassade nach Südwesten orientiert.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglicht Gebäudegrundrisse mit einem bedarfsgerechten Wohnflächenangebot.

Im Änderungsbereich wurde die „offene Bauweise“ festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Einzelbaukörper entstehen, die sich gut in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzung entspricht der bisher auf dem Grundstück zulässigen Bauweise.



5.6 Flächen für private Stellplätze und Tiefgaragen (s. Festsetzung Nr. 5)

Der Bebauungsplan muss die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ermöglichen. Die Gebäudeplanung befindet sich im Stadium des Vorentwurfes. Die Standorte für Tiefgaragen und Stellplätze können sich deshalb noch geringfügig modifizieren.

Aus diesem Grund wurde auf mögliche Standorte von Stellplätzen und Tiefgaragen im Bebauungsplan hingewiesen, ohne sie endgültig festzusetzen.

Festgesetzt wurde der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Lage berücksichtigt die gegenüberliegende Tankstelle mit ihren Zufahrten und eine Straßeneinmündung. Durch diese Festsetzung sollen konfliktfreie Verkehrsabläufe auf der Idsteiner Straße sichergestellt werden. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass nur zwei Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Eine größere Anzahl von Zufahrten würde den Verkehrsablauf auf der Idsteiner Straße stören.

Die festgesetzten Zu- und Ausfahrten regeln indirekt auch die Lage der Stellplätze. Unter Beachtung der Lage der Zu- und Ausfahrten können die Stellplätze auch an anderer als der dargestellten Flächen hergestellt werden.

5.7 Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzung (s. Festsetzung Nr. 6)

Der Bebauungsplan setzt nur in grundsätzlicher Form die Grünordnung fest. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden. Die Grünordnung muss zur Wohnumfeldgestaltung beitragen. Das ist dann der Fall, wenn die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen „wohnumfeldtypisch“ begrünt werden.

Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen ist.

Einzelbäume wurden in einer Reihe entlang der Idsteiner Straße festgesetzt. Gemeinsam mit dem Gebäuderücksprung erhält der Straßenraum einen freiraumgeprägten Akzent, der zur Wohnqualität der neuen Bebauung beiträgt.

Zum Talbereich wurden ebenfalls einige Einzelbäume zur Prägung des Grundstücks festgesetzt.



Bild: Lageplan mit Grünordnung

5.8 Immissionsschutz (s. Festsetzung Nr. 7)

Das Planungsgebiet wird durch Schallemissionen der angrenzenden Verkehrsflächen beeinflusst. An den Gebäuden sind Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich.

Das Akustische Gutachten A 67304/4462 (als Anlage beigefügt) beinhaltet die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels an der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche (Gebäude). Grundlage sind die Verkehrsdaten von Hessen Mobil. Die Berechnung wurde mit

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

- I-II (erf. $R'_{w,RES} = 30$ dB)
- III (erf. $R'_{w,RES} = 35$ dB)
- IV (erf. $R'_{w,RES} = 40$ dB)



Messergebnissen verglichen. Die Immissionen der vorhandenen Tankstelle, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wurden berücksichtigt.

Der Nachweis des Immissionsschutzes der Tankstelle (mit Waschstraße), gegenüber der geplanten Bebauung, zeigt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, bezogen auf ein Mischgebiet.

Die Summe der Geräuschbelastung aus Straßenverkehr und Gewerbe dient der Festlegung von Lärmpegelbereichen. Die stärkste Belastung entsteht an der, der Idsteiner Straße und der Tankstelle, zugewandten Fassade, mit Lärmpegelbereich IV. Es handelt sich um die nach Nordosten orientierte Gebäudeseite. Hier werden überwiegend untergeordnete Räume von Wohnungen und Eingänge angeordnet. Die Hauptwohnseite ist nach Südwesten ausgerichtet. Sie wird durch die Gebäudestellung von den Emissionen abgeschirmt. Diese Fassade ist dem Lärmpegelbereich I - II zugeordnet.

Das akustische Gutachten erbringt den Nachweis, dass der für das Wohnen, in einem Mischgebiet, erforderliche Immissionsschutz eingehalten wird.

Die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen und die Hinweise auf die DIN 4109 sowie auf das akustische Gutachten präjudizieren eine normgerechte Belüftung. Eine zusätzliche Festsetzung zur Wohnungsbelüftung wurde aus diesen Gründen nicht für erforderlich erachtet. In den Bebauungsplan wurde jedoch ein Hinweis als Empfehlung aufgenommen. Schlaf- und Kinderzimmer, die nicht an der Süd- bzw. Südwestfassade (Lärmpegelbereich I u. II) angeordnet sind, sollten mit schalldämmten Lüftungselementen ausgestattet werden. Die Schalldämmung muss den Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche entsprechen.

6. Teil B „Bauordnungsrechtliche Festsetzung“

6.1 Dachgestaltung (s. Festsetzung Nr. 1 - 4)

Das angrenzende Baugebiet ist durch Satteldächer geprägt. Die Dachflächen in der Umgebung sind in der Regel rotbraun- bis anthrazitfarben. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan diese Gestaltungsformen festgesetzt.

Die Regelung zur Einpassung der Sonnenkollektoren, Antennenanlagen und Klimaanlage in die Dachgestaltung soll erreichen, dass die Dächer nicht wie „technische Anlagen“ wirken und im Orts- und Landschaftsbild dadurch stören.

Die betreffenden Festsetzungen (Antennen, Sonnenkollektoren Klimaanlage, etc.) regeln im wesentlichen die Gestaltwirkung von Anlagen, die nach dem Bezug der Wohnungen, am Gebäude, durch die Bewohner selbst, angebracht werden können. Die Festsetzung ermöglicht der Bauordnungsbehörde regelnd einzugreifen.

6.2 Fassadenflächen und Werbeanlagen (s. Festsetzung Nr. 5 u. 6)

Die Farbgebung der Gebäude hat einen nicht unwesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Neben der überwiegend angewendeten weißen Farbgebung sollen alle Erdfarben für die Gestaltung der Fassade angewendet werden können. Als Erdfarbe werden Farbtöne bezeichnet, die in der Erde vorkommen. Es handelt sich dabei um Ocker, Grünerde, Röteln, Umbra, Zinnober etc., in pastellen Tönen.

Die Festsetzung, dass keine fernwirksamen Werbeanlagen im Planungsgebiet errichtet werden dürfen, soll sicherstellen, dass auf den zum Wohnen genutzten Grundstücken (im Mischgebiet) ein angemessenes Wohnumfeld erhalten bleibt.

6.3 Befestigte Flächen und Niederschlagswasser (s. Festsetzung Nr. 7 u. 8)

Die Befestigungen von Gehwegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ableitung von Niederschlagswasser. Die wasserdurchlässige Bauweise, mit versickerungsfähigem Bodenbelag, trägt zur Abflussverzögerung und Abflussverringern bei. Das dient dem Hochwasserschutz und vermindert das Risiko des Rückstaus im Kanalnetz. Das gilt auch für das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen. Die Verwendung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) führt in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) zu Problemen der hygienischen Überwachung und zur Betriebsanfälligkeit. Aus diesen Gründen wurde der Nutzungszweck auf die Gartenbewässerung beschränkt.

6.4 Einfriedungen, Vorgärten und Mülltonnenstandplätze (s. Festsetzung Nr. 9 - 11)

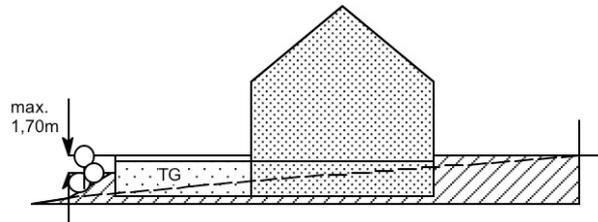
Entlang der Idsteiner Straße wird die Prägung des Ortsbildes durch die Gebäude angestrebt. Einfriedungen im Vorgartenbereich über 1,00 m beeinflussen die gestalterische Wirkung der Gebäude wesentlich und widersprechen den gestalterischen Zielen.

Stellplatzaufreihungen und Mülltonnenstandplätze im Vorgarten, direkt an der Idsteiner Straße, beeinflussen die Verkehrssicherheit negativ. Sie wirken sich auch gestalterisch negativ auf das Ortsbild aus. Das sind die Gründe, weshalb ein mind. 2,00 m breiter bepflanzter Grünstreifen im Vorgarten festgesetzt wurde. Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden können in den Grünstreifen integriert werden.

Mülltonnenstandorte sind mit der Festsetzung des Grünstreifens, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche, ausgeschlossen. Die negative Gestaltungswirkung im Wohnumfeld wird mit der Festsetzung eines Sichtschutzes verhindert.

6.5 Geländeanschlüsse bei Tiefgaragen (s. Festsetzung Nr. 12)

Bedingt durch die Topographie können Wände von Tiefgaragen aus dem Gelände herausragen. Die Wahrnehmung der Wände im Orts- und Landschaftsbild kann negativ wirken. Deshalb wurde festgesetzt, dass durch Geländemodellierung und Bepflanzungen diese negative Wirkung auszugleichen ist. Das ist möglich, wenn durch Böschungen die herausragende Wandfläche auf $h_{\max.} 1,70\text{ m}$ begrenzt wird. Die Erdmodellierung muss



so erfolgen, dass die Tiefgarage nach den Regelungen der HBO kein Vollgeschoss ist. Die Wandfläche muss mit Bepflanzungen abgedeckt werden (s. Skizze). Sträucher besitzen ab einer Höhe von ca. 1,70 m eine blickdichte Krone.

8. Nachrichtliche Übernahme, Bodendenkmal „Ehemaliger Mühlgraben“

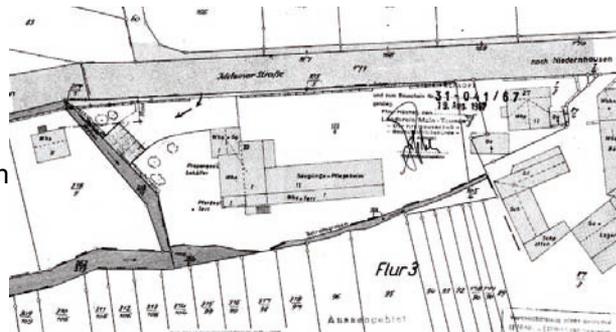
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Grundstücksgrenze), befindet sich ein ehemaliger Mühlgraben (s. älteren Lageplan mit Darstellung des Grabenverlaufs). Sein Verlauf ist zugeschüttet.

Der Grabenverlauf wurde im Bebauungsplan informativ dargestellt.

Durch das geplante Vorhaben sind keine wesentlichen Abgrabungen und Bauwerksgründungen in diesem Bereich vorgesehen.

An der Grundstücksgrenze wird voraussichtlich eine Pflanzböschung hergestellt. Diese Übererdung kann dem Schutz des Bodendenkmals dienen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. in einem gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren, nach § 16 (2) HDSchG, wird eine Prüfung erfolgen.



Aufgestellt:
Niedernhausen, den 03.03.2015

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen

Anlage:
Akustisches Gutachten A 67304/4462
der IBA Oberursel, 16.07.2014

Wichtige Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren § 4 (2) BauGB

Syna, Schreiben 20.08.2014

Es wird auf folgendes verwiesen:

Hier weisen wir auf die vorhandenen Leitungen 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.

Sollte im Zuge Ihrer Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich sein bitten wir Sie uns frühzeitig zu informieren, damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können.

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 einzuholen.

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.

Telekom, Schreiben vom 25.08.2014

Es wird auf folgendes verwiesen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass

durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

-für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

-entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

-der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

-eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Kreisverwaltung, Fachdienst III.3 - Brandschutz, Schreiben vom 17.09.14

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

1. Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brand-schutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brand-schutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem **§ 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002** in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem **Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5** zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
 - Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen $GFZ > 0,7 \leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

5. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

- Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständige Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min. (5 Min. Ausrückzeit, 15 Min. Fahrzeit)) zur Verfügung steht.
Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen.
- Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen.

NetzDienste RheinMain, Schreiben vom 13.08.14

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches ein Gas Hausanschluss befindet, dessen Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist.
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 Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Kampfmittelräumdienst, Schreiben des RP- Darmstadt vom 19.09.2014

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass der Kampfmittelräumdienst von ihm nicht beteiligt wurde.

Bei Durchführung von Vorhaben wird deshalb empfohlen, den Kampfmittelräumdienst anzuhören.