



GEMEINDE NIEDERNHAUSEN
ORTSTEIL NIEDERNHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

„INNERER ORTSKERN“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

S500/08

September 2011

PLANERGRUPPE ASL
KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

Stand: 26.09.2011

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth
Dipl.-Ing. Helmut Hamann

Projektkoordination, Stadtplanung, Architektur
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALT	Seite
1. Anlass und Planungsziel	4
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Bestand	8
5.1 Erschließung	8
5.2 Bebauung	9
5.3 Ver- und Entsorgung	10
5.3.1 Trinkwasser	10
5.3.2 Abwasser	10
5.3.3 Oberirdische Gewässer	10
5.3.4 Altlasten	12
5.4 Landschaft / Grünordnung	12
5.4.1 Allgemeines	12
5.4.2 Vegetation	12
5.4.3 Fauna	14
5.4.4 Orts- und Landschaftsbild	14
5.4.5 Erholung und Freiraumnutzung	15
5.4.6 Ergänzung zum erhaltenen Grünbereich „In der Kennelwiese“	15
6. Ziele und Festsetzungen	17
6.1 Ziele	17
6.2 Erschließung	18
6.3 Bebauung	21
6.3.1 Bebauung allgemein	21
6.3.2 Energiesparendes Bauen	24
6.3.3 Brandschutz	25
6.4 Landschaft /Grünordnung	25
6.4.1 Bestandserhaltung	25
6.4.2 Neue Erholungseinrichtungen	25
6.4.3 Grünvernetzung	26
6.4.4 Einfriedungen und Gärten	26
6.4.5 Gehölzarten	26
6.5 Ökologische Gesichtspunkte	27
6.5.1 Wasserhaushalt, Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche	27
6.5.2 Regenwassernutzungsanlagen	28
7. Eingriffsregelung	30
7.1 Hinweis zur Eingriffsregelung	30
7.2 Vorschläge zur Bauabwicklung	30

1. Anlass und Planungsziel

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan Innerer Ortskern als Satzung beschlossen. Eine Normenkontrollklage wurde in den folgenden Jahren abgewiesen: Die neu ausgewiesenen Baumöglichkeiten sind auch um die zentrale Kennelwiese gerecht abgewogen.

Am 30.09.2009 beschloss die Gemeindevertretung den Entwurf der ersten Änderung Bebauungsplan Innerer Ortskern Niedernhausen und gleichzeitig die Offenlage der Planung:

Es gibt Initiativen, den Ortskern Niedernhausen mit einem neuen Geschäftsbereich, ggf. einschließlich Einkaufsmarkt, aufzuwerten. Dieser Bereich soll auf den derzeit nicht ortskerngerecht genutzten Grundstücken, im Osten der Kennelwiese, entwickelt werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift dies auf: Das zentrale Geschäftsangebot soll gestärkt werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan das gegebene Ortsbild in angemessener Weise entwickeln.

Von den landschaftlichen Belangen im Bereich der Kennelwiese besitzt der Hochwasserschutz weiterhin eine hohe Bedeutung. Die Funktion als Biotopinsel und klimatische Ausgleichsfläche wird angesichts der Landschaft in der Umgebung nicht als vorrangig betrachtet. Eine Fläche wie die innerörtliche Kennelwiese soll für die Bevölkerung erlebbar sein. Daher wird hier erneut die Einrichtung eines Fußwegenetzes konzipiert, ergänzt um eine Ruhe- und Erholungsfläche.

Die beiden folgenden Absätze aus der bisherigen Begründung gelten weiterhin:

Der Ortskern wird, aufgrund der in den letzten Jahrzehnten einseitigen Entwicklung des Gesamtortes als Wohn- und Schlafort von Wiesbaden, seinen Funktionen als wirtschaftlicher und sozialer Mittelpunkt nicht mehr gerecht. Innerörtlich bewirkte die Ausweisung und die höhere Akzeptanz von Neubaugebieten in den Rand- und Außenbezirken die Vernachlässigung des „Inneren Ortskerns“ auch als Wohnstandort.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot auszubauen sowie die Wohnfunktion des Quartiers zu stärken und zu revitalisieren, so dass der „Innere Ortskern“ als attraktives Zentrum für den Gesamtort aufgewertet wird.

Die Baumöglichkeiten im Südosten auf rund 1.500 m² Mischgebiet und im Nordwesten auf rund 500 m² Mischgebiet werden nur in sehr geringem Umfang leicht erweitert. Dies geschieht auch mit Bezug auf die Normenkontrollklage. Die typische Grüne Mitte Kennelwiese bleibt weiterhin erhalten und kennzeichnet die besondere Lage.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Innerer Ortskern“ dient der Wiedernutzbar-machung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung wie der Unterstützung des Angebots an Dienstleistungen und des Einzelhandels, der Schaf-fung zentraler Wohnmöglichkeiten und der Verbesserung des örtlichen Freiflächenangebots.

Die Energieeinsparverordnungen seit 2002 schreiben vor, dass mit Gebäudehülle und Anla-gentechnik festgelegte Verbrauchswerte zu erreichen sind. Bauliche Einrichtungen gemäß Energieeinsparverordnung sind gemäß der Gestaltvorgaben des Bebauungsplans in das Ortsbild zu integrieren.

Die Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) 2009 (BGBl. 2009, I, Nr. 23, S. 945-989) regelt die Energieeffizienz der Gebäudehülle und der Anlagentechnik gemeinsam. Sie ist am 01.10. 2009 in Kraft getreten und soll schon 2012 mit höheren Anforderungen ersetzt werden.

Am 30.09.2009 beschloss die Gemeindevertretung auch Folgendes: „Neubauten sind gemäß dem Standard KfW Effizienzhaus 70 zur Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) zu errichten.“

Die EnEV 2009 schreibt einen Jahresprimärenergiebedarf von 60 kWh/m² vor. Der Standard KfW Effizienzhaus 70 darf nun, um gefördert zu werden, nur 70 % dieses Bedarfs also 42 kWh/m² verbrauchen. Die Festsetzung greift der EnEV 2012 vor. Sie garantiert eine beson-ders effiziente Nutzung der Energie, d. h. verminderte CO₂-Emissionen der Gebäude im Sinne des Klimaschutzes in Form eines konkreten mittel- bis langfristig ausgelegten Ziel-werts. Dieser Zielwert ist für die Bauherren eine Rahmenvorgabe. Innerhalb dieser Vorgabe können die Einzelmaßnahmen für die erforderliche Energieeinsparung unterschiedlich aus-gelegt bzw. gewichtet werden.

Europäischen 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

Die Bebauungsplanänderung wird aufgestellt gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119). Angewendet wird das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a (Innenentwicklung).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46) durch diese Bebauungsplanänderung als Satzung erlassen.

Zu "Umweltschützenden Belangen in der Abwägung", macht § 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB berücksichtigt.

Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163). Das WHG ist ein Rahmengesetz des Bundes.

Das Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), in Kraft getreten 24.12.2010, konkretisiert das Rahmengesetz des Bundes.

Es gelten das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03. 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Im Baugesetzbuch von 2004 werden in den allgemeinen Vorschriften, § 1 "Aufgabe, Begriff und Umsetzung der Bauleitplanung" zahlreiche Voraussetzungen für Festsetzungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie bzw. zum Klimaschutz formuliert:

Siehe Abs. 5 Satz 1 und 2, Abs. 6: Nr. 2., Nr. 7 a), c), e), f), Nr. 8 e), f).“

Demgegenüber ist im BauGB die Möglichkeit der konkreten Festsetzungen in § 9 auf Nr. 24 eingeschränkt:

§ 9 Abs. 1 „Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: ... 24. die ... Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen;“.

Das festgesetzte neue KfW Effizienzhaus 70 (festgelegter Förderstandard) bezieht sich auf die Definitionen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2009) Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, neugefasst durch Gesetz am 28.03.2009 (BGBl. I, S. 643):

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Flurstücke der Straßen Bahnhofstraße 264/11, 149/8 Austraße 127/5, 68/6 Idsteiner Straße 171/6, 260/9 und Wiesbadener Straße 262/18 umgeben den Geltungsbereich, liegen jedoch außerhalb. Der Geltungsbereich umfasst 4,13 ha.

4. Übergeordnete Planungen

Im Entwurf des Regionalplans Südhessen 2007 ist der Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung/Bestand ausgewiesen. Eine vergleichbare Ausweisung findet sich bereits im Regionalplan Südhessen 2000.

Der gültige Flächennutzungsplan aus den Jahren 2000/2001 stimmt in den Grundzügen mit der Bebauungsplanänderung überein. Abweichungen werden im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a, Abs. 2; Nr. 2 BauGB angepasst.

5. Bestand

5.1 Erschließung

Mit der Idsteiner Straße L 3026 und der Wiesbadener Straße L 3027 führen zwei übergeordnete Straßen, die den Gesamtort regional anbinden, an den Rändern des Plangebiets vorbei. Entsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung. Der starke Verkehr der Idsteiner- und der Wiesbadener Straße trennt die benachbarten Quartiere. Städtebaulich führt die, verkehrstechnisch benötigte, große Kreuzungsfläche dieser Straßen im Nordosten einschließlich Frankfurter Straße und Feldbergstraße zu einer Trennung des Ortskerns von den nördlich liegenden Neubaubereichen und dem Rathaus.

Die Wiesbadener Straße wurde in der Zwischenzeit dem Stand der Technik entsprechend ausgebaut.

Die südliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Bahnhofstraße. Auch diese Straße ist stark durch Verkehr belastet, so dass die Aufenthaltsqualität darunter leidet. Ähnliches gilt für die Austraße, die im Westen die Bahnhofstraße mit der Idsteiner Straße verbindet. Die Bahnhofstraße wurde 1997 zwischen Wiesbadener und Platter Straße neu gestaltet, das heißt, auch verkehrsberuhigt ausgebaut.

Eine wichtige Verbindung stellt der Fußweg zwischen Bahnhofstraße und Idsteiner Straße dar. Mit seiner Lage am Rand der Kennelwiese besitzt er zusätzlich Bedeutung für die wohnungsnaher Grünversorgung.

Der Bahnhof befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Hier ist der Endpunkt der S-Bahnlinie S2 nach Frankfurt am Main. Weiterhin führen von hier eine Regionalbahnstrecke nach Wiesbaden und eine nach Idstein bzw. Limburg. Der innerörtliche ÖPNV erfolgt mit Buslinien.

5.2 Bebauung

Im Ortskern befinden sich noch Gebäude von älterer Bausubstanz, die auf die Jahrhundertwende und in das 19. Jahrhundert zu datieren sind. Diese historische Substanz ist jedoch aufgrund von Fassadenverkleidungen, unangepassten Anbauten oder Umbauten sowie durch aufdringliche Werbeträger als solche teilweise nicht mehr zu erkennen.

Das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhaus Wiesbadener Straße Nr. 6 wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Die Baustruktur des Ortskerns ist in Teilen durch Hofreiten bestimmt. Aufgrund von Abrissmaßnahmen, Umbauten und ungenutzter, baufälliger Nebengebäude sind diese Strukturen jedoch stark in Mitleidenschaft gezogen. Im Osten des Geltungsbereichs versucht man, dem entgegenzuwirken. Hier soll die vorliegende Bebauungsplanänderung die Grundlage für eine neue tragfähige Gesamtgestaltung liefern.

Die gewerblichen Nutzungen entwickeln sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße und der Austraße. Insbesondere auf den brachliegenden Grundstücken im Osten des Geltungsbereichs der ersten Änderung sind weiterhin Möglichkeiten gegeben, Dienstleistung, Einzelhandel und auch Mehrgenerationenwohnen auszubauen.

Potenziale für Wohnbebauung bestehen vor allem in den südöstlich und teilweise in den nordwestlich der Kennelwiese gelegenen Bereichen. In anderen Plangebietsteilen kann Wohnraum überwiegend durch Umnutzung von Nebengebäuden geschaffen werden.

Ein kirchliches Grundstück mit Kirche und Kindergarten ist gegeben.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung in Niedernhausen ist ausreichend. Da der Bebauungsplan die Nachverdichtung eines bebauten Gebiets zum Ziel hat, werden lediglich weitere Haushaltsanschlussleitungen an das bestehende Netz angeschlossen.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind vom Geltungsbereich nicht betroffen.

5.3.2 Abwasser

Die Abwässer aus dem Ortsteil Niedernhausen werden über einen Gruppensammler der Kläranlage Niedernhausen zugeführt. Die Austraße wird mit einem bestehenden Trennsystem entwässert. Die Entsorgung erfolgt im Übrigen im Mischsystem. Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung bestehen.

5.3.3 Oberirdische Gewässer

Das Gebiet wird von Dais- und Theißbach durchflossen.

Die einschlägigen Vorschriften zum Überschwemmungsgebiet bzw. zum Hochwassergefahrenbereich eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) des jeweils aktuellen WHG Wasserhaushaltsgesetzes bzw. HWG Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten.

Neues HWG (Hessisches Wassergesetz)

vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548 – 583) § 45 Abs. 3:

Das neue Hessische Wassergesetz konkretisiert die Rahmengesetzgebung des Bundes:

(3) Andere behördliche Zulassungen aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes schließen die Genehmigung nach § 78 Abs. 3 oder 4 des Wasserhaushaltsgesetzes ein. Ist für ein Vorhaben zugleich eine Baugenehmigung nach der Hessischen Bauordnung vorgeschrieben, so entscheidet die hierfür zuständige Behörde über die Genehmigung nach § 78 Abs. 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes im Benehmen mit der Wasserbehörde.

Neues WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) § 78

Das neue Wasserhaushaltsgesetz ist ein verbindliches Rahmengesetz des Bundes

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt: ...

2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,

(3) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,

2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuchs den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder

2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährleistet ist.

In den Fällen des Satzes 2 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

Der Abwasserverband Main-Taunus ist für die Gewässerunterhaltung der durch das Plangebiet verlaufenden Gewässer Daisbach und Theißbach zuständig. Dies beinhaltet die Unterhaltung des Gewässerbettes bis zur Böschungsoberkante. Für die Unterhaltung der außerhalb davon gelegenen Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Retentionsflächen sind jedoch die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

5.3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich 1. Änderung „Innerer Ortskern“ gibt es im Allgemeinen keine festgestellten schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich eine ehemalige Tankstelle (Wiesbadener Straße 8), welche als Verdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 4 und Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz angesehen werden kann.

5.4 Landschaft / Grünordnung

5.4.1 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zum größten Teil bereits bebautes Gebiet. Die Lebensmöglichkeiten von Pflanzen und Tieren innerhalb des vom Menschen bestimmten Ortskerns Niedernhausen sind aufzuzeigen und ggf. zu erhalten und weiterzuentwickeln.

5.4.2 Vegetation

Die Vegetation wird durch die Flächennutzung bestimmt. Die Hausgärten sind durch Zier- und Nutzpflanzen geprägt. In den Gärten und auf der größeren Kennelwiese in der Mitte des Geltungsbereichs stehen, der Nutzung und der Lage entsprechend, auch wenige mittelgroße bis große Bäume. Eine Baumschutzsatzung gibt es nicht. Festschreibungen können sich als kontraproduktiv erweisen. Auf die Festschreibung zur Erhaltung von Bäumen ab einem bestimmten Durchmesser wird daher verzichtet. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Laubbäume freundlich im Stadt- und Landschaftsbild wirken, Nadelbäume jedoch schon ab mittlerer Größe auf die Umgebung düster wirken können.

Gehölzpflanzen und Strauchgruppen bestehen meist aus Ziergehölzen. Da die vorhandenen Gehölzpflanzungen in den Privatgärten und auf öffentlichen Flächen kaum der heimischen Artenzusammensetzung entsprechen, übernehmen sie nur eine geringere Funktion als Tierlebensraum.

Da die Kleingärten und Pferdekoppeln in der Kennelwiese mit einem ausgewogenen Anteil an durchschnittlichem Grünland- sowie an Rasen- und Gehölzflächen ausgestattet sind und mit überwiegend standortgerechten heimischen Gehölzen bestockt sind, kann ihr Zustand als landschaftsgerecht bewertet werden.

In den Privatgärten überwiegen die mehr oder minder intensiv gepflegten Rasen-, Zier-, und Nutzflächen:

- Intensiv gepflegt, das heißt Dünger- und Herbizideinsatz,
- Rasenflächen, die oft gemäht werden,
- vorwiegend Zierpflanzen mit teilweise starker Verwendung von Nadelgehölzen, wenige standortgerechte und heimische Gehölze,
- Weg-, Platz-, Hof- und Terrassenflächen fast ausschließlich mit Beton, Asphalt und Pflaster befestigt.

Verbrachende Grundstücke sind mit Ruderalvegetation bewachsen: Hierzu gehören u. a. Kamille, Brennnessel, Giersch, Löwenzahn, Brombeere, Holunder und Wildrose. Bei den Brachflächen handelt es sich um junge, immer wieder gestörte Flächen. Der Gehölzaufwuchs ist noch gering, aber in Teilen vielgestaltig und besitzt daher, gerade inmitten von Bebauung, Wert als Lebensraum. Das Vorkommen von Brachgrundstücken ist von den Grundstückseigentümern, dem Immobilienmarkt und der Politik der Gemeinde abhängig.

5.4.3 Fauna

Im Untersuchungsgebiet sind keine speziellen Kartierungen vorgenommen worden. Daher werden hier allgemeine Aussagen über das Gebiet gemacht: Extensiv genutzte Grünlandflächen sowie Gras- und Staudenbrachen können vielen Insekten einen Lebensraum bieten. Nach Bewirtschaftung, Zusatzstrukturen und Standortfaktoren variiert die Artenzusammensetzung. Mit der Zunahme von Brachflächen und älteren Gehölzen nehmen auch die Lebensräume für Vögel und Säugetiere zu. Die Siedlungsflächen und die angrenzenden Verkehrswege lassen keine größere Vielfalt an Tieren erwarten.

Die Vegetationsflächen und Gehölze um den Zusammenfluss zweier Bäche besitzen jedoch Bedeutung für Organismen, die entlang der Gewässerzüge wandern, bzw. sich entlang dieser Linien ausbreiten. Die Kennelwiese ist hier nicht nur grüne Insel, sondern besitzt auch Trittsteinfunktion.

In letzter Zeit (2010/2011) hat Schwarzwild die Kennelwiese aufgesucht. Wildschweine sind allgemein im Siedlungsbereich unerwünscht. Hier ist eine verstärkte Bejagung in der Umgebung von Niedernhausen zweckmäßig.

5.4.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Talzüge des Daisbachs um Niedernhausen sind weitgehend frei von Bebauung. Lediglich im Bereich des Inneren Ortskerns, zwischen Austraße und Wiesbadener Straße ist der Talraum bebaut. Zwischen beiden Straßen liegt die Freifläche „In der Kennelwiese“, die aus privaten Gärten, Kleingärten und Wiesenflächen besteht.

Im Geltungsbereich sind außer Privatgärten und privaten Grünflächen keine weiteren Grünflächen vorhanden. (Die öffentliche Grünfläche ist erst geplant.) Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt der Zusammenfluss von Theiß- und Daisbach. Der Theißbach fließt von Süden in nordöstliche Richtung, während der Daisbach von Westen in östliche Richtung fließt. Der Daisbach verläuft teilweise direkt neben der Idsteiner Straße.

Die vom Theißbach durchflossene Wiesenfläche ist prägend für den Ortskern Niedernhausen. Die Gewässer verdeutlichen die Lage des Ortes im Talsystem und am Gewässernetz.

5.4.5 Erholung und Freiraumnutzung

Freiraumgebundene Erholung ist nur in den Hausgärten und im Bereich der Kennelwiese möglich.

Für die Allgemeinheit ist die besondere Funktion der Kennelwiese und die Lage des Ortskerns an den Bächen jedoch in vielen Teilbereichen nicht oder kaum erlebbar, da die Bebauung Wiese und Bäche abschirmt, die Bäche an den Straßenquerungen verrohrt oder überbaut sind, oder man aufgrund der Besitzverhältnisse und der Zäunungen nicht auf die Wiesen und bis an die Gewässer gelangt.

5.4.6 Ergänzung zum erhaltenswerten Grünbereich „In der Kennelwiese“ (ausgewiesene private und öffentliche Grünflächen)

Die umgebenden Ränder setzen sich aus privaten Hausgärten, die Wiese selber aus Kleingärten und Wiesenflächen, die z. T. als Weide genutzt werden, zusammen. Ein großer Teil der Kennelwiese ist nicht frei zugänglich; einzige Ausnahme ist die extensiv genutzte Wiese an der Fußwegeverbindung von der Idsteiner Straße zur Bahnhofstraße.

Gärten und Kleingärten im Umfeld der Kennelwiese werden meist extensiv genutzt. Wenige Baumstreifen und Baumgruppen durchsetzen das Gebiet. Große Bereiche der Kennelwiese werden als Wiesen und Weiden teilweise intensiv beweidet, teilweise auch nur extensiv genutzt und gepflegt. Randflächen werden auch als Rasen gemäht. Wenige standortuntypische Nadelgehölze befinden sich im Wiesenbereich. Sie sollten zur Verbesserung des Ortsbildes langfristig ersetzt werden.

Wichtige Funktionen der Kennelwiese sind: Erholungsgrün im Ortskern, Überschwemmungsgebiet und auch Trittsteinbiotop an den Gewässern. Demgegenüber wird ihre Klimaschutzfunktion geringer gewertet. Im Vergleich zu den großen Wald- und Wiesenflächen der Umgebung, die bis in den Ortskern klimaverbessernd wirken, muss die klimatische Wirkung der Kennelwiese als kleinräumlich angesehen werden: Sie beschränkt sich auf Grundstücke der direkten Umgebung. Großräumig betrachtet ist bei der gegebenen niedrigen Bebauung in kalten Strahlungsnächten ein Überqueren der Kaltluft vom Autal über den Inneren Ortskern bis in Richtung Tal an der Frankfurter Straße denkbar.

Die Kennelwiese prägt als zentraler Freiraum den Ortskern Niedernhausen und soll anteilig als Erholungs- und Ruheraum der Bevölkerung besser zugänglich gemacht werden.

6. Ziele und Festsetzungen

6.1 Ziele

Die Expertise „Ortskernaufweitung Niedernhausen 2006 unter Einbindung der Kennelwiese“ der Planergruppe ASL (21.11.2006) definiert den Zielrahmen für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Sie wird in den folgenden Punkten auszugsweise wiedergegeben und interpretiert:

1. Es gilt weiterhin das allgemeine Ziel, die Entwicklung des Ortskerns im historisch gegebenen Rahmen, in seiner wirtschaftlichen Bedeutung für den Einzelhandel und in seiner Bedeutung für zentrales Wohnen und zentrale Dienstleistungen zu unterstützen.

2. Die Kennelwiese als historisch gegebene ortskernnahe Wiesenfläche an Wasserläufen war in der „Bebauungsplanung Innerer Ortskern“ von 1999 als Ganzes zu erhalten. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans vollzieht sich eine Änderung bei der Gewichtung der Prämissen. Weiterhin gilt die Anforderung an die Planung, ein „hundertjähriges Hochwasser“ zu berücksichtigen. Gegenüber der Förderung eines städtebaulich attraktiven Ortsmittelpunkts mit Bebauung und Freianlagen sind die ökologischen Aspekte der Kaltluftproduktion und des Schutzes großflächiger Obstwiesen im Ortskern in Zukunft als nachrangig anzusehen.“

3. Der Vorschlag „Neuer Ortskern Niedernhausen“ hat eine positiv zu wertende städtebauliche Lösung für das Areal gegenüber dem Rathaus präsentiert..

4. Die neue Bebauungsplanänderung beinhaltet das Ziel, eine neue bauliche Ausrichtung für die anstehende Erweiterung des Ortskerns zu gewährleisten.

5. Unter den folgenden Prämissen des genannten Gutachtens kann die zentrale Grünfläche von Nordwesten und Südosten her anteilig bebaut werden:

- Landwirtschaft im Ortskern ist nicht mehr zeitgemäß.
- Die wichtige Kaltluftproduktion geschieht im Aulal, die Taunushänge sind wichtig für Frischluft. Die Kennelwiese ist nur für ihre direkte Umgebung wirksam.
- Wiesen im Ortskern sind gegen einen Ortsmittelpunkt mit gutem, vielfältigem Warenangebot und ggf. (generationenübergreifendem) Wohnen abzuwägen.
- Das Zusammenkommen von Menschen, der Austausch und die Dienstleistungen für einen größeren Umkreis sowie das zentrale Wohnen sind im Ortskern höher zu bewerten als die ökologischen Funktionen Vernetzung und Vielfalt.

6. Die Möglichkeit besteht, die Kennelwiese ohne Bedenken zugunsten von Struktur- und ortsbildangepasster Bebauung anteilig zu verkleinern.

7. Das Angebot an Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsimmobilien ist zu verbessern. Die damit verbundene Zentrumsfunktion ist zu stärken.

8. Die Maßstäblichkeit der Bebauung ist zu beachten und beizubehalten.

9. Weniger die Aspekte des reinen Naturschutzes als vielmehr die eines grünen öffentlichen Erholungs- und Ruheraumes sollen unterstützt werden.

10. Die Verknüpfung von öffentlicher Grünflächenausweisung und ortskernbezogenen Neubaumöglichkeiten wird angeraten.

6.2 Erschließung

Verkehrerschließung

In der Vergangenheit wurde an der Umsetzung des planerischen Ziels gearbeitet, den Durchgangsverkehr aus der Ortsmitte herauszuhalten.

Zur Erschließung des Plangebiets A4 und rückwärtiger Teile des Plangebiets A2 wird zwischen A1 und C eine Mischverkehrsfläche eingerichtet, die mit einem Wendehammer vor dem Baufenster von A4 endet. Der Wendehammer ist ausreichend für das Wenden dreiachsige Müll- oder Feuerwehrfahrzeuge und als Wendekreis für Pkw.

Zur Erschließung von Flurstück 182/4 im Norden von Plangebiet A3 wird Flurstück 195/9 als gemischte Baufläche ausgewiesen und unabhängig vom Bebauungsplan angekündigt, von der Idsteiner Straße in das Baugrundstück und aus dem Baugrundstück in die Idsteiner Straße jeweils das Rechtsabbiegen zuzulassen.

Weiterhin soll der Fußgängerverkehr als örtlicher Ziel- und Quellverkehr attraktiver gestaltet werden. Entsprechende Straßenumbauten, vor allem an der Wiesbadener Straße und der Bahnhofstraße wurden in den vergangenen Jahren realisiert. Nur in der Kennelwiese ist man bislang noch nicht weiter gekommen: Dort ist nun eine Fußgängerquerung von der Austraße bis an den Fußweg im Osten des Geltungsbereichs vorgesehen.

Um das Plangebiet A4 werden auf Wunsch des Abwasserverbandes die Fußwege 3 m breit konzipiert, damit die Wege auch von Bewirtschaftungs- und Wartungsfahrzeugen genutzt werden können. Sie werden daher auch als landwirtschaftliche Wege ausgewiesen.

Die einzelnen Grundstücke und Gebäude lassen sich jeweils von den außen liegenden Straßen erreichen. Der Bereich A4 wird über eine Mischverkehrsfläche zwischen den Plangebiet A1 und C ausgehend von der Bahnhofstraße erschlossen. Der Bereich B ist über eine private Daisbachbrücke angebunden.

Private Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Flächen zugelassen. Diese Festsetzung gewährleistet, dass Hausgärten nicht ungeordnet durch Parkieranlagen zerschnitten werden. Damit zwischen den Bereichen A2 und A4 ein kleiner Platz mit Ladezone entstehen kann, sind auf einer besonders gekennzeichneten Fläche ausnahmsweise Befestigungen zur Erschließung und zur Einrichtung von Stellplätzen zulässig.

Randstreifen vor den Häusern an der Bahnhofstraße werden als Erschließungsfläche genutzt bzw. sollen als solche genutzt werden. Sie werden als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Leitungserschließung

Aus der Stellungnahme des Abwasserverbandes vom 14.01.2010 und der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 23.02.2011:

„Das Plangebiet wurde in der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus dem Jahre 2003 im IST-Zustand hinsichtlich der kanalisierten Flächen bereits berücksichtigt.“ „In Bezug auf die gesamte kanalisierte Fläche ist die zusätzliche Belastung unwesentlich, so dass im Zusammenhang mit dem vorliegenden B-Plan keine neue SMUSI-Berechnung erforderlich wird.“

Die örtlichen Freileitungen und unterirdischen Leitungen und ihr erforderlicher Schutz sind bei allen Planungen, Bauarbeiten und Pflanzarbeiten zu beachten. Die Süwag erklärt hierzu: Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind im Boden erforderliche Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Für den Hauptabwassersammler besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von je 2 m beiderseits der Achse, schmaler nur bei Flurstück 43/2, Austraße 12. Zusätzlich besteht hier ein Pflanzverbot für Gehölze.

Da die Kapazität des Mischwassersystems in Niedernhausen begrenzt ist, wird für den Geltungsbereich grundsätzlich die Einrichtung eines Trennsystems zugelassen. Für das neu als Baugebiet hinzukommende Plangebiet A4 wird die Trennkanalisation vorgeschrieben. Damit wird die Schmutzwasserfracht im Abwassersammler und in der Abwasserreinigungsanlage durch die Neubaumaßnahme nur in geringem Maße zunehmen.

6.3 Bebauung

6.3.1 Bebauung allgemein

Ziele des Bebauungsplans sind sowohl die Förderung und der Ausbau von Dienstleistungen und des Einzelhandels vor allem im Osten des Geltungsbereichs, als auch die Stärkung der Wohnfunktion. Um dem Baugefüge mit teilweise dichten Bebauungen wie z. B. Hofreiten, Rechnung zu tragen, und die Ansiedlung marktgerechter Nutzungen wie z. B. Dienstleistungen und Einzelhandel speziell in den Plangebieten A2 und A4 zu fördern, sind sämtliche privaten Baubereiche als Mischgebiete ausgewiesen.

Gemäß den oben genannten Zielen wird die Randbebauung Wiesbadener Straße / Bahnhofstraße in der Tiefe mit einem eigenen Hof und dem Plangebiet A4 ergänzt.

Damit ruhiges Wohnen auf der Seite zur Kennelwiese unterstützt wird, ist folgende Einschränkung maßgebend: In den Gebieten A bis C, die weiter in die Kennelwiese hineinragen, sind für die von der Straße abgewandten Gebäude im Hintergrund, das heißt ab 30 m Entfernung von der Straße, folgende Arten der Nutzung ausgeschlossen: Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen, da diese Nutzungen die Wohnfunktionen, insbesondere durch ausgehende Lärmbelastigungen, stören würden.

Das Kirchengrundstück ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und sozialen Zwecken dienendes Gebäude (Kindergarten) ausgewiesen.

Die Ausnutzungszahlen sind in den Plangebieten entlang der Straßen mit verstärkter gewerblicher Nutzung gebietskonform mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bei zwei Geschossen bzw. 1,5 bei maximal drei Geschossen festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist, mit Ausnahme des Plangebiets A2, auf zwei Geschosse begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse für zu den Straßen gewandte Gebäude beträgt zwingend zwei, mit Ausnahme des Plangebiets A2. Beide Festsetzungen fördern ein Gleichmaß der Bebauung. Auf der Rückseite sollen auch eingeschossige Anbauten möglich sein. Die Zahl der Vollgeschosse für das Plangebiet A2 ist mit zwei als Mindestmaß und mit drei als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll hier eine leicht verdichtete Kernbebauung gefördert werden. Auch bei Bauten mit drei Vollgeschossen und Dachausbau sind die Abstandsbelange zur gegenüberliegenden Straßenseite zu berücksichtigen.

Die besonderen Baustrukturen des Inneren Ortskerns können über die üblichen, standardisierten Festlegungen der Baunutzungsverordnung nach Bauweise und Darstellung der Baufenster nur bedingt planungsrechtlich gesichert werden: Die vorhandenen Hofstrukturen (Hofreiten) mit tlw. Grenzbebauung sollen erhalten bzw. ergänzt werden. Es wurden deshalb allgemein relativ große Baufenster gewählt und eine abweichende Bauweise festgelegt. Die Bauweise ermöglicht Unterschreitungen der nach der HBO vorgegebenen Grenzabstände sowie Grenzbebauungen.

Das Straßenbild ist in der Bahnhofstraße durch den „gebogenen“ Verlauf der Straße und der Gebäudefassaden, in anderen Straßen wie z. B. der Austraße durch geradlinige Baufluchten geprägt. Zur Erhaltung dieser Strukturen sind in verschiedenen Baubereichen entlang den Straßen Baulinien vorgesehen: Auf die Baulinie muss gebaut werden. Und auf die Baulinie muss zuerst gebaut werden. Damit ist nicht zwingend die gesamte Bebauung im Baufenster an der Baulinie zu orientieren. Im Anschluss an die Baulinienbebauung kann z. B. ,in Anlehnung an schon genannte Hofreiten, vor einem rückwärtigen Baukörper ein Hof angeordnet werden.

Zu große einheitliche Fassaden würden im alten Ortskern störend wirken. Daher wird für Fassadenbreiten ab 20 m und Vielfachen davon eine deutliche optische Gliederung mit Höhenversprung und Gebäudeversatz vorgeschrieben. Ergänzend kann die optische Gliederung mit unterschiedlicher Farbgebung hervorgehoben werden.

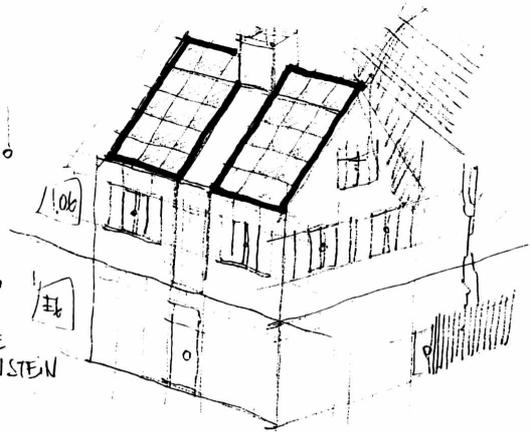
Begrenzungen erfolgen auch über die Höhenfestsetzungen, wobei die Höhenlage des Erdgeschosses (die Sockelhöhe), die Traufhöhe, die Drenpelhöhe und die Dachhöhe bestimmte Werte nicht überschreiten dürfen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am ortstypischen Bestand.

Damit Solarmodule und Sonnenkollektoren/Absorber, Wintergärten und vergleichbare Anlagen, die der Erfüllung der Vorschriften nach Energieeinsparverordnung dienen, das Ortsbild nicht stören, werden hierfür eigene Gestaltungsanforderungen formuliert. Es geht darum, technischen und baulichen Wildwuchs zu verhindern und Gestaltqualität vorzuschreiben.

Weitere Gestaltungsfestlegungen sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, z. B. Vorschriften über Dachneigungen, Gaubengrößen, Werbeanlagen und Antennen- und Klimaanlageanlagen.

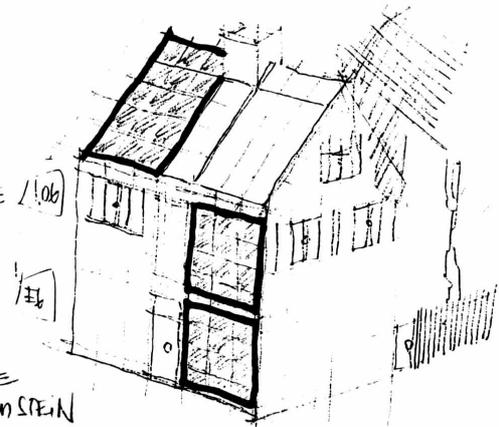
SYSTEMSKIZZE
SOLARMODULE
DACHFLÄCHE

Z.B.
KOMPAKT
UND VOLFLÄCHIG
IN ABSTIMMUNG
MIT DER FASSADE
UND DEM SCHORNSTEIN



SYSTEMSKIZZE
SOLARMODULE
DACH- UND
FASSADENFLÄCHE

Z.B.
KOMPAKT
UND VOLFLÄCHIG
IN ABSTIMMUNG
MIT DER FASSADE
UND DEM SCHORNSTEIN



SYSTEMSKIZZE
SOLARMODULE
DACHFLÄCHE
UND
VORGESETZTER
WINTERGARTEN

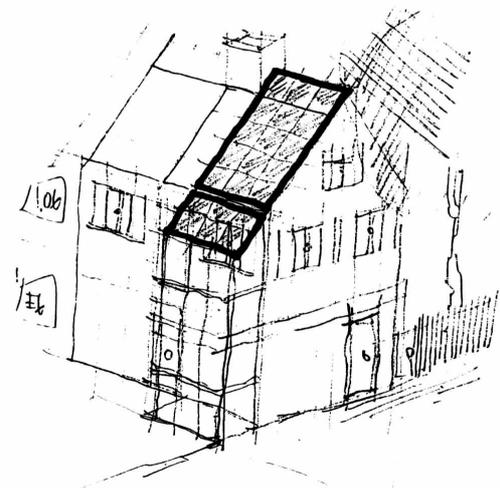


Abb.
Gestaltungsanforderungen an
Solarmodule, Sonnenkollektoren /
Absorber, Wintergärten und vergleich-
bare Anlagen

6.3.2 Energiesparendes Bauen

Das grundsätzliche Erfordernis einer effektiven Nutzung von Energie (Ökonomie und Ressourcenschutz) und der Reduzierung von CO₂ Emissionen aus fossilen Brennstoffen zum Schutz des Klimas wird seit 2007 verstärkt in der Öffentlichkeit diskutiert. Klimaschutzziele und Vorgaben für die effiziente Nutzung der Energie im Sinne künftiger Generationen sind vor Ort umzusetzen. Die damit verbundene Vermeidung von Verbrennungsprodukten kann sich auch örtlich positiv für die Gemeinde Niedernhausen auswirken.

Die Festsetzung des Standards KfW Effizienzhaus 70 für Gebäude garantiert die effiziente Nutzung der Energie, d. h. verminderte CO₂-Emissionen im Sinne des Klimaschutzes. Hierfür wird der zulässige Primärenergiebedarf pro m² 30 % unterhalb der Werte der Energie-Einsparverordnung EnEV 2009 festgesetzt. Das heißt die EnEV 2012 wird damit vorweggenommen. Möglichkeiten, die Rahmenbedingungen der Energieeinsparung zu erreichen, werden hier genannt:

- Hoch gedämmte Außenwände bis zu 45 cm Dämmstoffdicke
- Hoch gedämmtes Dach und hoch gedämmte oberste Geschossdecke gegen ein nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Gedämmte Kellerdecke
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung, hoch wärmedämmender Fensterrahmen
- Minimierung von Wärmebrücken
- Lüftungsanlage, kontrollierte Lüftung mit mehr als 80 % Wärmerückgewinnung aus der Abluft
- Hohe Luftdichtigkeit des Gebäudes
- Solarkollektoren/Absorber zur Unterstützung der Warmwasserversorgung, Aufheizung der Zuluft aus dem Solarspeicher
- Energieeffiziente elektrische Antriebe der Haustechnik
- Energieeffiziente Heizung, evtl. Zusatzheizung für die Zuluft, Erdwärmeüberträger.

6.3.3 Brandschutz

In Plangebiet A2 muss bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, da die Gemeinde Niedernhausen nicht über eine Drehleiter bzw. ein Hubrettungsgerät verfügt.

6.4 Landschaft / Grünordnung

6.4.1 Bestandserhaltung

Ziel ist die Erhaltung der wertvollen, ortsbildprägenden Landschaftsflächen im Ortskern. Auf besondere Vorschriften zur Erhaltung oder zur Ausgestaltung im Detail soll verzichtet werden. Die Kennelwiese wird als Ganzes als Grünfläche ausgewiesen. Nur in zwei Bereichen im Südosten und Nordwesten werden kleine bauliche Erweiterungen zugelassen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen Kennelwiese nehmen zuzüglich der Gewässer und zugehörigen Wege rund 9.000 m² ein.

6.4.2 Neue Erholungseinrichtungen

Um die Kennelwiese besser erleben zu können, wird ein Fußweg von der Austraße bis zum Fußweg im Osten der Kennelwiese konzipiert. An dem neuen Weg soll östlich des Theißbachs ein Ruhe- und Erholungsbereich geschaffen werden, der für die Bewohner und Besucher des teilweise geschlossen bebauten Ortskerns ein Ausgleichsraum im Grünen sein soll. Diese Flächen sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Alle Niedernhausener Bürger sollen sich wohnungsnah in grüner Umgebung erholen können. Weg und Ruhebereich dienen gleichzeitig den Einkaufenden im Ortskern und damit dem Umfeld der Geschäftswelt. Eine besser geeignete Fläche steht nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt, alle erforderlichen Grundstücke zu erwerben.

6.4.3 Grünvernetzung

Empfohlen wird, die Funktion der gegebenen Biotoptypen Grünland, Stauden, Bachgehölze und andere Gehölze als Vernetzungselemente, insbesondere für die Bäche als lineares Vernetzungselement, auch mit der freien Landschaft, weiterzuentwickeln. Entlang beider Seiten des Theißbaches soll langfristig und soweit möglich eine standortgerechte Bachufervegetation entwickelt werden. Durch die Ausweisung großer Grünflächen bleiben die Grundlagen der Lebensräume der Kennelwiese erhalten.. Die Gärten bilden den Übergang zu den weitgehend urban geprägten Biotoptypen der umgebenden Bebauung.

6.4.4 Einfriedungen und Gärten

Auch mit der Gestaltung der Einfriedungen soll das typische historische Ortsbild aufgewertet werden. Hierzu sind entsprechend detaillierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Um das typische Auenrelief zu bewahren wird die Höhe zulässiger Gartenmauern auf 0,80 m begrenzt.

Bei der Gartengestaltung ist die Auswahl differenzierter Pflanzenarten von Bedeutung. So sollte z. B. auf unterschiedliche Strukturen und unterschiedliche Blühzeiten geachtet werden, um so die Vielfalt der Gestaltung und der Jahreszeiten erlebbar zu machen. Monotone Gärten mit standortfremden Fichten, Tannen, Scheinzypressen oder anderen landschaftsfremden Wuchsformen und untypischen Farben sind zu vermeiden. Die Bereicherung der Gärten mit kleinen Laubbäumen, auch Obstbäumen wird empfohlen.

6.4.5 Gehölzarten

Um den Landschaftscharakter der Kennelwiese zu unterstützen, vor allem für das Landschaftsbild aber auch für die Biotopfunktion z. B. als Trittsteinbiotop am Gewässer, sind für Pflanzungen innerhalb der Grünflächen an der Kennelwiese landschaftsgerechte heimische Baum- und Straucharten gemäß den Listen der Festsetzungen verpflichtend vorgegeben.

6.5 Ökologische Gesichtspunkte

6.5.1 Wasserhaushalt, Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche

Zur Senkung der Abwassermengen und zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktion wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Die Grundstücksfreiflächen dürfen nur bis zu 50 % versiegelt werden, davon maximal 35 % vollversiegelt und 15 % teilversiegelt. Weiterhin wird vorgeschrieben das Dachregenwasser in Zisternen zu sammeln. Es ist zulässig, das Zisternenwasser in ein separates Brauchwassernetz einzuspeisen. Durch die Nutzung von Brauchwasser können 20 – 25 % vom Trinkwasserverbrauch gespart werden. Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit versickert werden.

Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Damit kann sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und kann das Volumen für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen. Diese detaillierte Regelung wird unter Hinweise als Empfehlung übernommen.

Die Überschwemmungsgebiete und Uferbereiche gemäß HWG (Hessischem Wassergesetz) sind, ergänzt mit gesetzlichen Passagen, bereits im Bestandskapitel beschrieben. Sie sind in den Rechtsplan übernommen.

Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept sind im Planungsbereich am Daisbach und Theißbach diverse Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen (wie z. B. Gewässerprofilaufweitungen, Hochwasserschutzmauern und Verwallungen). Da ein Teil des Planbereiches im hochwassergefährdeten Bereich liegt und noch offen ist, ob und wann die im „Hochwasserschutzkonzept Schwarzbach“ vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, weist der Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich darauf hin, dass entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserschäden im Planbereich zu treffen sind.

6.5.2 Regenwassernutzungsanlagen

Das Kreisgesundheitsamt gibt folgende Anregung zur Technik von Regenwassernutzungsanlagen:

„Nichttrinkwasseranlagen“ (hier: Regenwassernutzungsanlagen), die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen installiert werden, sind dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.

„Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Hierbei sind einige Maßnahmen unbedingt zu beachten:

1. Schutz der Trinkwasserversorgung

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen. Notwendige Maßnahmen sind:

- *Trinkwassernachspeisung als freier Auslauf nach DIN 1988*
- *Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene*

Verteilnetz im Gebäude

- *Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz*
- *Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahnen, um spätere Querverbindungen auszuschießen*
- *Hinweisschild am Wasserzähler „ACHTUNG – In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage“ o. ä.*

2. Schutz des Anlagenbetreibers

Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:

- *geeignete Auffangfläche (z. B. kein Asbestdach)*
- *Qualitätsfilter (z. B. wartungsarmer Filtersammler)*

- *Speicher*

- *lichtgeschützte kühle Aufstellung*
- *Sedimentationszone*
- *dicke Abdeckung*
- *Abschwemmung von Schwimmstoffen*

- *Speicherüberlauf*

- *Rückstaufreiheit*
- *Geruchsverschluss*
- *ggf. Froschklappe*

- *Verteilnetz*

- *Schutz gegen Verwechslung*
- *Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom*
- *Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für Regenwasserleitungen*

- *Zapfstellen*

- *Hinweisschilder „Kein Trinkwasser“ an allen Zapfstellen und Anschlüssen*
- *Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v. a. Schutz der Kinder)*

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalstr. 8, 63699 Kefenrod, (06054/2750) erfragt werden.“

7. Eingriffsregelung

7.1 Hinweis zur Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren s. Kap. 1 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Einfacher ausgedrückt: Im vorliegenden Bebauungsplan im Innenbereich braucht die Eingriffsregelung nach dem neuen BauGB nicht angewendet zu werden.

7.2 Vorschläge zur Bauabwicklung

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Vegetationselemente, z. B. von Einzelbäumen, sowie des Oberbodens folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.
2. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind vor Baubeginn fachgerecht, gemäß DIN 18920, zu schützen.
3. Die Bachparzellen sind, soweit diese durch Baumaßnahmen beeinflusst werden könnten, durch besondere Maßnahmen, z. B. Absperrungen oder ähnliches, während der Bauphase vor negativen Einflüssen zu schützen.
4. Die ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sollen weder von Kfz befahren werden, noch als Lagerfläche oder ähnliches in Betracht gezogen werden. Verdichtungen, Verunreinigungen des Bodens, durch Treib- und andere Schadstoffe wirken sich negativ auf die Landschaftsfaktoren aus und können zu einer Beeinträchtigung der Vegetation führen.