



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 14/2006 „Lochmühle I“**

Planstand: 22.09.2010

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerischen Festsetzungen.....	8
2.6	Sonstige Festsetzungen.....	9
2.7	Orts- und Gestaltungssatzung	9
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	10
3.1	Eingriffsregelung	10
3.2	Umweltprüfung	10
4	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten.....	10
5	Immissionsschutz.....	11
6	Sonstige Infrastruktur.....	12
7	Bodenordnung	13
8	Städtebauliche Vorkalkulation	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO), Bezirksverband Hessen-Süd, betrieb bis zum Jahr 2003 am Standort Lochmühle ein Altenpflegeheim. Diese Nutzung musste aufgegeben werden, da weder der Standort, deutlich abgesetzt von der Ortslage, noch der vorhandene Gebäudebestand und dessen Ausstattung den heutigen Standards an Altenpflegeeinrichtungen entspricht. Seit dem Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe liegt das Gelände brach und der Gebäudebestand ist dem Verfall preisgegeben. Intensive Diskussion sowohl innerhalb der AWO als auch mit der Gemeinde Niedernhausen hinsichtlich der Frage der Nachnutzung kamen unter Berücksichtigung der Lage des Standortes an der Landesstraße L 3026 sowie der umgebenden Nutzungsstruktur, welche im Wesentlichen durch das bestehende Gewerbegebiet Lochmühle geprägt ist, zu dem Ergebnis, dass die Flächen zukünftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Die Realisierung dieser Nutzung setzt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Lochmühle I“, der durch die Gemeindevertretung am 06.09.2006 zur Aufstellung beschlossen wurde, voraus.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des Standortes des ehemaligen AWO-Altenpflegeheims zu schaffen. Dies kann, sofern sich hierfür ein Investor findet, in Form der Wiedernutzung des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen. Aufgrund des vergleichsweise schlechten baulichen Zustandes ist jedoch vielmehr von einer Niederlegung und Neubebauung auszugehen. Aufgrund der Tatsache, dass bedingt durch die vorhandene Topographie – das natürliche Gelände fällt stark in westliche Richtung zur Aue des Daisbaches ab, so dass der Höhenunterschied im Plangebiet von West nach Ost bis zu 17 Meter beträgt – und der vorhandenen Grünstrukturen – anzusprechen sind hier der umfassende Baumbestand sowie der das Plangebiet querende Graben mit einer entsprechenden Ufervegetation – das AWO-Grundstück nur in eingeschränktem Umfang für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht, wird auch das sich im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen befindliche Flurstück 60/1 in den Geltungsbereich einbezogen und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für dieses Flurstück, welches gegenwärtig als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird, wird erstmalig eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Um den damit einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden in erheblichem Umfang Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die auch für das ehemalige Gelände des Altenpflegeheims gelten. Darüber hinaus werden die bereits angesprochenen Grünstrukturen überwiegend zum Erhalt festgesetzt, um den besonderen Charakter des Standortes zu erhalten und die landschaftsgerechte Einbindung der zukünftigen baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des westlich gegenüberliegenden Hanges, zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund, dass mit der Planung im Wesentlichen die Wiedernutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche erfolgt, wird in besonderem Maß dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Auch den gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen an die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Naturschutzes, den Belangen der Wirtschaft einschl. des Erhalts, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen trägt der Bebauungsplan in besonderem Maß Rechnung, so dass dessen Aufstellung städtebaulich begründet ist.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Landesstraße L 3026, die den Hauptort Niedernhausen mit dem Ortsteil Oberseelbach verbindet, außerhalb der Siedlungsgebiete der beiden Ortsteile. In der Vergangenheit wurde der überwiegende Teil des Plangebietes als Altenpflegeheim in Trägerschaft der AWO genutzt. Dieser Gebäudebestand ist noch vorhanden, muss jedoch als stark sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die baulichen Anlagen konzentrieren sich auf den südöstlichen Teil des Plangebietes, dessen Topographie weitgehend eben ist, im Süden und Südwesten ist ein dichter Baumbestand vorhanden, das natürliche Gelände fällt nach Südwesten im Richtung der Aue des Daisbach ab. Das Gelände des ehemaligen Altenpflegeheims, welches sich weiterhin im Eigentum der AWO befindet, wird im Norden durch einen Graben von dem übrigen Teil des Plangebietes, welches gegenwärtig als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird, abgegrenzt. Auch hier fällt das Gelände in südwestliche Richtung ab. An das Plangebiet schließen neben landwirtschaftlichen Flächen und Wald (im Norden, Osten und Süden) auch gewerbliche genutzte Bereiche an. Auch in den Geltungsbereich integriert, wird ein Teilabschnitt der Landesstraße, der für den Bau einer Linksabbiegerspur benötigt wird, sowie die hiervon ausgehende Zufahrt zum Plangebiet, die auch die Erschließung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Lochmühle gewährleistet.

Fotodokumentation des Plangebietes (08/2007)



Vorhandener Gebäudebestand



Freiflächen westlich des Gebäudebestandes



Zufahrt am Ende des Erschließungsweges



Erweiterungsfläche nördlich des Grabens

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht 2004, stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege, der im Entwurf vorliegende Regionalplan Südhessen 2009 überwiegend als Fläche für die Landbewirtschaftung dar. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als bestehende Baufläche dargestellt ist, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hierfür lediglich eine Umwidmung stattfindet und nur auf einer Fläche von weniger als 0,6 ha eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Altenheim und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Aufgrund der Vorgaben des Regionalplanes Südhessen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsverkaufsflächen im Plangebiet auf den Zweck der Selbstvermarktung beschränkt. Weiterhin werden Vergnügungsstätten, worunter u.a. auch Spielhallen fallen, Bordelle und bordellartige Betriebe von der Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Niedernhausen entsprechen, sondern der Standort vielmehr arbeitsplatzintensiven Dienstleistungs- sowie Gewerbebetrieben vorbehalten sein soll. Da auch für (selbständige) La-

gerplätze das Kriterium der Arbeitsplatzintensität nicht erfüllt wird und diese darüber hinaus häufig mit negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild einhergehen, wird für das Plangebiet „Lochmühle I“ mit seiner vergleichsweise exponierten Lage diese Nutzung ebenfalls von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Zulässigkeit eines Lagerplatzes als Nebenanlagen zu einem Gewerbebetrieb bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt, die angeben, wie viele Quadratmeter Grund- und Geschossflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Darüber hinaus werden Aussagen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse sowie der absoluten Gebäudehöhe getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

In Anlehnung an die durch den § 17 der BauNVO formulierten Höchstgrenze für die bauliche Verdichtung in Gewerbegebieten wird eine GRZ = 0,8 festgesetzt. Dies erfolgt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erzielen und die bei gewerblichen Nutzungen häufig anzutreffenden flächenintensiven Lager-, Park- und Rangierflächen zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl liegt unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bei GFZ = 1,6 bzw. GFZ = 2,4 und orientiert sich damit ebenfalls an der oberen Grenze des aufgrund der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird zunächst durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Für den südlichen Teil des Plangebietes, der bereits bebaut ist, wird entsprechend des vorgefundenen Bestandes die Zahl der Vollgeschosse auf Z = IV begrenzt. Um eine Abstufung der Höhenentwicklung zu erzielen, die der Topographie im Plangebiet Rechnung trägt, wird innerhalb des bisher unbebauten Teil des Plangebietes die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = III reduziert.

Da die Zahl der Vollgeschosse insbesondere beim Bau von gewerblichen Funktionsgebäuden (Lager- / Produktionshallen u.ä.) nicht ausreicht, die Höhenentwicklung abschließend zu steuern, werden zusätzliche Aussagen zur absoluten Gebäudehöhe in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese wird für das gesamte Plangebiet einheitlich auf 327 m ü.NN. begrenzt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das natürliche Gelände von Nord nach Süd abfällt, kann damit eine Eingriffsminimierung erzielt werden: Im nördlichen Teil des Plangebietes, der der stärksten Sichtexposition ausgesetzt ist, beträgt die sichtbare Gebäudehöhe max. 8 m. Entlang der Landesstraße L 3026 wird eine sichtbare Gebäudehöhe von 9 m nicht überschritten. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch betriebstechnische Anlagen (Kamine, Belüftungseinrichtungen u.ä.) überschritten werden.

Im Kontext mit der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist darauf zu verweisen, dass die Gemeinde Niedernhausen nicht über ein Hubrettungsgerät verfügt. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, ist daher ein zweiter Rettungsweg herzustellen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Diese wird derart definiert, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, die Länge der Gebäude jedoch bis zu 60 m betragen darf. Diese Modifikation ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, die den genannten Wert teilweise erreicht und deren Erhalt und Umnutzung möglich sein soll.

Durch die Ausweisung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet definiert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie, der vorhandenen Bebauung sowie der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (vorhandener Baumbestand, Graben mit Ufervegetation) wird das Baufenster im Osten des Plangebietes parallel zur Landesstraße platziert. Die gesetzliche Baufreihaltezone von 20 m wird mit Ausnahme der Bereiche, in denen Gebäudeteile bereits näher an die Landesstraße herantreten, eingehalten.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen teilt in diesem Zusammenhang in seiner Stellungnahme vom 26.10.2009 mit:

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass nur bei Erhaltung des Gebäudes die vorhandene stellenweise Unterschreitung der Bauverbotszone Bestand hat. Im Falle des Abbruchs des Gebäudebestandes und der Neubebauung ist die Bauverbotszone von 20 m einzuhalten.

Die Tiefe des Baufensters erreicht rd. 50 m, in denen bereits ein Höhenunterschied von rd. 5-6 m zu überwinden ist. Von der das Plangebiet im Süden erschließenden Straße tritt die überbaubare Grundstücksfläche rd. 14 m zurück, um den hier vorhandenen Baumbestand als eingrünendes Element sichern zu können. Auch im Norden reicht das Baufenster lediglich bis auf einen Abstand von 5 m an die Grundstücksgrenze heran. Zwischenliegend ist eine geschlossene Baumhecke zum Zwecke der Eingrünung anzupflanzen. Von der überbaubaren Grundstücksfläche wird auch in Teilen der das Plangebiet querende Graben überdeckt. Der damit vorbereitete Eingriff in das Gewässer steht unter dem Vorbehalt einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Aufgrund des in Relation zur Größe des festgesetzten Gewerbegebietes vergleichsweise kleinen Baufensters, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit hier keine naturschutzfachlichen Maßnahmen oder Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher formuliert werden, ausgeweitet, wodurch die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhöht wird. Die maximal zulässige Versiegelung wird durch die GRZ allerdings auf 80 % der Grundstücksfläche begrenzt.

2.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 3026 an. Hiervon geht bereits heute eine Straße ab, die die Erschließung des Plangebietes als auch des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Lochmühle“ sicherstellt. Eine direkte Zufahrt aus dem Plangebiet auf die Landesstraße ist nicht vorhanden und wird auch nicht beabsichtigt, was durch die Ausweisung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Landesstraße dokumentiert wird.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lochmühle“ im Zeitraum 2000/2001 wurde die Frage der Leistungsfähigkeit des bestehenden Einmündungsbereiches diskutiert. Das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden teilt diesbezüglich in seiner Stellungnahme vom 26.01.2001 mit: „(...) Aufgrund der Verkehrsbelastung und unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1) wäre ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung mit Anlage einer Linksabbiegerspur im Zuge der Landesstraße erforderlich.“

Die Tatsache, dass in der Vergangenheit keine nennenswerten Unfälle in diesem Bereich aufgetreten sind, lässt uns jedoch zunächst auf die o.g. Ausbaumaßnahme verzichten. (...)

Sollte die weitere verkehrliche Entwicklung den oben beschriebenen Ausbau erforderlich werden lassen, so haben Sie auf Aufforderung der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Maßnahme durchzuführen. (...)

Aufgrund der nun durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung werden sich das Verkehrsaufkommen sowie die Anzahl der Abbiegevorgänge auf der Landesstraße erhöhen, so dass die in der Stellungnahme angesprochene Situation eingetreten ist. Es bedarf daher der Einrichtung einer Linksabbiegespur, deren Leistungsfähigkeit in der im Anhang beigefügten verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen wird.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen teilt in seiner Stellungnahme vom 26.10.2009 mit:

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Zufahrtbereichs, Herstellung einer Linksabbiegerspur in der Landesstraße L 3026, ist auch die Zufahrt zur L 3026 rechtwinklig zur Fahrbahn abzukröpfen. Dadurch wird die Befahrbarkeit der Anbindung in beide Fahrrichtungen und die Verkehrssicherheit verbessert.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerischen Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan wird teilweise ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, dessen Erheblichkeit durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen deutlich reduziert werden kann. Anzusprechen sind in diesem Kontext zunächst die großflächigen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher sowie die ergänzenden Anpflanzungsvorschriften. Diese haben zum einen am nördlichen Rand des Plangebietes in Form einer geschlossenen Baumhecke zu erfolgen, zum anderen ist im Plangebiet je sechs PKW-Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Hinsichtlich der Minimierung der Eingriffe in das Gewässer sowie den Wasser- und Bodenhaushalt ist auf den weitestgehenden Erhalt des Grabens als offenes Gewässer und die Entwicklung eines Uferstreifens unter Erhalt der vorhandenen Ufervegetation zu verweisen. Auch die wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile trägt zur Eingriffsminimierung in dieser Hinsicht bei.

Aufgrund der Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände vom 30.10.2009 wird zur Beleuchtung folgende Empfehlung geben, die dem Schutz nachtaktiver Insekten dient: Für die Außenbeleuchtung sollen Natriumdampfhochdrucklampen verwendet werden. Als Leuchtmittel wird die Verwendung von gerichteten Leuchten, bei denen die Ausdehnung der Strahlung nach oben verhindert wird, empfohlen. Es sollte ein geschlossener Leuchtkörper verwendet werden und eine möglichst niedrige Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe gewählt werden.

2.6 Sonstige Festsetzungen

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die im Plangebiet vorhandenen Flurstücke sich gegenwärtig in unterschiedlichem Eigentum befinden, muss auch für den Fall einer getrennten Vermarktung vorgesorgt werden. Um die Erschließung des rückwärtig gelegenen Flurstückes 60/1 sicherstellen zu können, wird parallel zur Landesstraße L 3026 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten dieses rückwärtigen Anliegers ausgewiesen.

2.7 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei sich die Notwendigkeit aus der Lage des Plangebietes außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt. Diese thematisieren die folgenden Aspekte:

Dachgestaltung

Die Wirkung eines Gebäudes wird wesentlich durch die Art der Dachgestaltung bestimmt. Es gilt daher, dass lediglich Dächer mit einer Neigung von 2°- 45° in Form von Sattel-, Flach-, Pult- sowie Sheddächern zulässig sind. Für die Dacheindeckung sind dunkle Farben, helle nicht reflektierende Materialien oder extensive Dachbegrünungen zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig, um hierbei die sich aus funktionalen Gesichtspunkten ergebenden Erfordernisse nicht einzuschränken.

Werbeanlagen

Bei der Gestaltung der Werbeanlagen gilt es zum einen dem Interesse der ansässigen Betriebe an einer Außendarstellung Rechnung zu tragen, zum anderen sind die daraus möglicherweise zu erwartenden Sichtbehinderungen und Ablenkungen insbesondere für den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße auszuschließen. Daher gilt, dass Werbeanlagen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen müssen und die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten dürfen. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Blink- und Wechsellichtern sowie Werbeanlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich unzulässig. Freistehende Werbepylone dürfen eine Höhe von 6,3 m nicht überschreiten und sind aufgrund der Bestimmungen des § 23 Abs.1 HStrG im Übrigen ausschließlich außerhalb der Baufreihaltezone von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen können in Abhängigkeit von Ihrer Gestaltung unerwünschte optische Trennwirkungen erzeugen. Gleichzeitig gilt es aber auch hinreichend Spielraum für die Umsetzung des berechtigten Sicherheitsbedürfnisses der Anlieger zu schaffen. Daher gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigschutz i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden können. Die Festsetzung trägt der besonderen isolierten Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich Rechnung und gewährleistet ein für ein Gewerbegebiet hohes Maß an Durchgrünung.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs ist einerseits vorgesehen, den Hang unterhalb des geplanten Gewerbegebiets für eine naturnahe Ableitung und Abpufferung des Niederschlagswassers zu nutzen und gleichzeitig zu vernässen. Zusätzlich wird die Renaturierung des Josbachs in der Gemarkung Oberjosbach angestrebt. Für weitergehende inhaltliche Details zu diesen Maßnahmen sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Da das Plangebiet überwiegend bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde, ist ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden. Nach gebietsinternem Ausbau reicht die Kapazität der vorhandenen Leitungsinfrastruktur aus, auch den Erweiterungsbereich zu versorgen. Die Abwasserableitung wird im Trennsystem erfolgen. Die Planung sieht vor, auf dem Flurstück 40/1 hangparallele, naturnahe Vernässungsmulden anzulegen, die sowohl das im Gewerbegebiet anfallende unbelasteten

Regenwassers als auch das bisher ungedrosselt in den Daisbach strömende Hangwasser abpuffern würden. Einzelheiten werden im Zuge der Planung mit den Fachbehörden abgestimmt und für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren aufbereitet.

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 42 HWG wird eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Es gilt, das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Grauwassernutzung) zu verwenden ist, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Senkung des Wasserverbrauchs sowie der Reduzierung der Belastung von Abwasserableitungs- und -behandlungsanlagen geleistet werden.

Hierzu formuliert der Abwasserverband Main-Taunus in seiner Stellungnahme vom 28.10.2009:

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

Die Löschwasserversorgung entsprechend der Vorgaben des Arbeitblattes W 405 für gewerbliche Bauflächen kann nach Überprüfung der Gemeindewerke Niedernhausen über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden, dem nach derzeitigem Kenntnisstand keine wasserwirtschaftliche Funktion mehr zukommt. Teilweise wird durch den Bebauungsplan eine Überbauung des Grabens planungsrechtlich vorbereitet. Die Zulässigkeit dieser Maßnahme steht unter dem Vorbehalt einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung.

Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

Angrenzend an das Plangebiet (Flurstück 60/2) befindet sich eine Altablagerung. Für die Umsetzung der Planung resultieren daraus keine Beeinträchtigungen.

5 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar, da im Umfeld des Plangebietes keine schützenswerten Nutzungen vorhanden sind.

6 Sonstige Infrastruktur

Mit Ausnahme der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb der Straßenparzelle sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Infrastruktureinrichtungen bekannt.

Die *Deutsche Telekom AG* weist in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2009 auf die bereits vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Plangebiet und die Notwendigkeit weitergehender Abstimmungen im Vorfeld der Baumaßnahmen hin.

Die *Süwag* teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2009 mit: Wir weisen auf das vorhandenen Mittelspannungserdkabel an der L 3026 hin. Die Schutzstreifenbreite beträgt 4,0 m, 2,0 m links und rechts der Leitungssachse.

Geländeveränderungen im Bereich der Versorgungsanlage sind wegen der damit verbundenen Unterschreitung vorgegebener Abstände unzulässig. In dem Schutzstreifen der Leitung kann der Errichtung von Gebäuden grundsätzlich nicht zugestimmt werden. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen, die den Bestand der Leitung beeinträchtigen oder gefährden – hierunter fällt auch das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen – vorgenommen werden.

Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an unserem Schutzstreifen angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sollen, sind der Süwag zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen.

Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umverlegung der Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind alle durch die Umverlegung entstandenen Kosten der Süwag zu erstatten.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten unterirdischen Versorgungsanlagen weisen wir auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hin. Der Abstand zwischen Baumachse und Kabel muss 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume 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 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind die Pflanzmaßnahmen im Vorfeld mit der Süwag abzustimmen.

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

Die *Netzdienste RheinMain* teilen in ihrer Stellungnahme vom 20.09.2010 mit: Wir möchten darauf hinweisen, dass bei allen Baumaßnahmen unsere NRM-Norm, die dem Schutz aller unterirdischer Versorgungsleitungen und -anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient, einzuhalten ist. Diese Norm kann unter der Internetadresse www.nrm-netzdienste.de als pdf-Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz der Versorgungseinrichtungen der Mainova“ heruntergeladen werden. Die technischen Bedingungen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabeln der Mainova sind hierbei zu beachten.

Die Gasbestandspläne sind in der Abteilung Zentrale Netzauskunft, Tel. 069/213-62633 oder über das Internet unter www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abrufbar.

7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 BauGB ff. wird voraussichtlich nicht notwendig. Die Grundstücksneuordnung zur Schaffung bebaubarer und vermarktbarer Grundstücke kann durch Neuvermessungen erfolgen.

8 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Niedernhausen voraussichtlich Kosten für die Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Landesstraße, die Schaffung der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, soweit dies auf dem eigenen Grundstück notwendig wird, sowie den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich.