



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn

Begründung

zu

**der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47/97
„Wildpark“ und „Wildpark - 1. Änderung“**

Planstand 30. Oktober 2000

Bearbeitet:

Dipl.Geogr. Holger Fischer

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise und überbaure Grundstücksflächen
5. Wald
6. Verkehrsflächen
7. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Veranlassung und Planziel

Die klimatische Lagegunst und die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Wiesbaden sind zwei der wesentlichen Standortfaktoren, die ursächlich für die in den 60er und 70er Jahren erfolgte Ausweisung und Bebauung der südwestlich oberhalb des Niedernhausener Ortsteils Engenhahn liegenden Waldsiedlung zu nennen sind. Der „Wildpark“ umfaßt eine rund 50 ha große Fläche, die im wesentlichen als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Nur im Südosten schiebt sich ein Allgemeines Wohngebiet keilförmig ein: hier wurde ein kleineres Hotel errichtet.

Eine einheitliche Architektursprache ist nicht festzustellen - woraus sich vorliegend aber keine negative Beurteilung ableitet, da die großzügige Grundstücksstruktur ausreichend Raum für die Selbstdarstellung der vielfach villenähnlichen Einzelhäuser läßt.

Typisches Charakteristikum einer Waldsiedlung ist die Einbettung der Bebauung in einen Wald, auch wenn dieser infolge der Bebauung nur noch reliktiert und in kleineren Baumgruppen verbleibt, d.h. nicht mehr als Wald i.S. des Hessischen Forstgesetzes anzusprechen ist. Grundstücksteilungen infolge von Generationenwechsel und Bodenmarktentwicklung geben Anlaß, den Fortbestand der Waldsiedlung kritisch zu beurteilen und die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung auf ihre Kompetenz zu überprüfen, einer mit der ursprünglichen Planintention nicht zu vereinbarenden und städtebaulich bedenklichen Nachverdichtung, im Fachterminus: Verfestigung einer Splittersiedlung, entgegenzuwirken.

2. Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen sind Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Anwendung finden die BauNVO₁₉₆₈ bzw. BauNVO₁₉₇₇:

Reines Wohngebiet gemäß BauNVO₁₉₆₈ und wortgleich BauNVO₁₉₉₇

- (1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich den Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO₁₉₇₇

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen,
 6. Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.
- (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebiets Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Hinsichtlich der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind keine Einschränkungen festgesetzt und nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht erforderlich, da aufgrund der räumlichen Lage des Baugebietes und der Standortansprüche potentiell störender Nutzungen mit deren Einrich-

tung nicht zu rechnen ist. Auf die Notwendigkeit gemeindlichen Einvernehmens bei der Genehmigung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sei ergänzend hingewiesen¹.

Von dem Angebot, die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei zu begrenzen, wurde innerhalb des Reinen Wohngebietes flächendeckend Gebrauch gemacht². Für das Allgemeine Wohngebiet, das ausschließlich das Hotel beinhaltet, gelten keine Einschränkungen³. Auch diese Festsetzungen können unverändert fortgelten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 2. Änderung der rechtskräftigen Satzung nicht berührt. Damit sind auch weiterhin verbindlich:

Für das Reine Wohngebiet gelten

- Grundflächenzahlen⁴ von GRZ = 0,3 entlang der Hauptzufahrt von der L 3273 (Trompeterstraße) bzw. GRZ = 0,15 im übrigen Geltungsbereich, wobei die Grundfläche eines Gebäudes einheitlich 250 qm nicht überschreiten darf⁵,
- Geschosßflächenzahlen⁶ von GFZ = 0,3 entlang der Hauptzufahrt bzw. GFZ = 0,15 im übrigen Geltungsbereich und
- ein Vollgeschoß als Höchstgrenze.

¹ Durch Festsetzung eines Baugebietes werden die nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 1 Abs. 3 Ausnahmen i.S. des § 31 Abs. 1 BauGB, über deren Zulässigkeit nach § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann ein rechtswidrig versagten Einvernehmen der Gemeinde zwar ersetzen (vgl. GVBl. I v. 4.3.1998 = S. 44); städtebauliche Gründe für die Versagung des Einvernehmens bei Beantragung potentiell störender Nutzungen, wie z.B. die für verkehrsentensive Nutzungen ungenügende innere Erschließung, gestatten aber die Annahme, daß das Regelinstrumentarium ausreicht, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, so daß es hier keiner besonderen Festsetzungen bedarf.

² Bei einer Einbeziehung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in die vorliegende 2. Änderung würde die BauNVO1990 zur Anwendung gelangen, d.h. die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wäre nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu begrenzen.

³ Erst bei einer Nutzungsänderung wird auch das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu prüfen sein.

⁴ Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO1968/77 zulässig ist.

⁵ Im Widerstreit von GRZ und GR gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten limitierende Bestimmung des § 19 Abs. 4 BauNVO1990 findet keine Anwendung.

⁶ Die Geschosßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO1968/77 zulässig ist. Die Geschosßfläche ist bei den Fassungen der BauNVO vor 1990 nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen einschl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände zu ermitteln.

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten

- eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 ohne Ergänzung einer Absolutzahl,
- eine Geschößflächenzahl von GFZ = 0,4 und
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze⁷.

Ergänzend ist für beide Baugebiete die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 2.400 qm festgesetzt und bestimmt: „Ausnahmen werden zugelassen, soweit bereits kleinere bebaubare Grundstücke vorhanden und zugelassen sind bzw. durch den Bebauungsplan ausgewiesen werden. Eine Bebauung ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Teilung nach dem Teilungsvorschlag des Bebauungsplanes vollzogen ist. Dies gilt auch für bebaute und bebaubare Grundstücke mit einer Mindestgröße von 2.400 qm, wenn der Bebauungsplan eine neue Grundstücksaufteilung vorsieht.“

Die Festsetzung basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 3 Bundesbaugesetz und ist durch die damaligen städtebaulichen Leitbilder und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen legitimiert: So besagte § 1 Abs. 5 BBauG zwar, daß land- und forstwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollten. Der Austausch der Begriffe „forstwirtschaftlich“ durch „Wald“ und die Ergänzung, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, sind erst mit der Einführung des Baugesetzbuches (BauGB₁₉₈₆) erfolgt.

Im bisherigen Vollzug des Bebauungsplanes wurden sowohl die getroffene Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße als auch die ausdrücklich vorgesehene Ausnahme berücksichtigt.

Allerdings eröffnet die vorhandene Grundstücksgrößenstruktur, die mit dem Inkrafttreten des novelierten Baugesetzbuches am 1.1.1998 entfallene städtebauliche Teilungsgenehmigung und die Möglichkeit der Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Baugrundstück Raum für Entwicklungen, die mit dem ursprünglichen Planziel „Waldsiedlung“ nicht mehr vereinbar sind, da sie die Transformation hin zur städtischen Siedlung, zu einem weiteren Ortsteil einleiten, die Notwendigkeit weitergehender Infrastruktureinrichtungen usw. begründen.

Um eine solche Fehlentwicklung abzuwenden, war eine Festsetzung des Inhalts, daß je Grundstück zukünftig nur ein Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sein soll, zu prüfen⁸. Gegen die Zulässigkeit einer solche Festsetzung sprechen die im folgenden zitierten Entscheidungen:

- Eine auf eine Einzelhausfestsetzung bezogene Festsetzung der Grundstücksmindestgröße ist angesichts des abschließenden Charakters der Aufzählung des § 9 BBauG (BauGB) nicht zulässig⁹.

⁷ Aufgrund der Lage im Wald kann auch diese Festsetzung beibehalten werden, da Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auch bei vollständiger Ausnutzung nicht zu besorgen sind.

⁸ Die Wildparkgemeinschaft e.V. weist mit Schreiben vom 6.7.1998 nochmals auf die ursprüngliche Intention der Änderung hin: Auf jedem Grundstück soll nur ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, keine Doppelhäuser und keine Hausgruppen.

- Das planerische Ziel, auf Baugrundstücken von mind. 1.000 qm Größe nur ein einziges Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zuzulassen, kann nicht allein durch die Kombination der Festsetzung einer entsprechenden Grundstücksmindestgröße, der Festsetzung „Einzelhäuser“ und der Festsetzung der Zwei-Wohnungs-Klausel erreicht werden¹⁰.
- Ein Bebauungsplan beschränkt die Zahl der auf einem Wohngrundstück zulässigen Gebäude nicht auf ein Wohnhaus, indem er die Grundstücksmindestgröße und eine Zweiwohnungsklausel festsetzt. Solche Beschränkungen der Gebäudezahl lassen sich durch Baukörperausweisungen, enge Baugrenzen oder Bebauungstiefen erreichen; fehlen derartige Festsetzungen, dann kann die Errichtung mehrerer Wohngebäude nur unter den Voraussetzungen des § 15 BauNVO planungsrechtlich verhindert werden¹¹.

Eine grundlegend neue Interpretation erlaubt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8.10.1998, demgemäß die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl für zulässig erachtet wird¹².

Auf der Grundlage dieses Urteils kann z.B. festgesetzt werden, daß auf Baugrundstücken mit weniger als 2.400 qm Grundstücksfläche bis zu 2 Wohnungen zulässig sind, womit die teilweise von den geltenden Festsetzungen abweichende Grundstücksgrößenstruktur berücksichtigt wird. Auf Baugrundstücken mit 2.400 qm Grundstücksfläche und mehr sind je vollendete 2.400 qm Grundstücksfläche bis zu 2 Wohnungen zulässig sind, womit im Sinne der geltenden Mindestgrundstücksgröße eine Gleichbehandlung auch der EigentümerInnen größeren Grundstücke erreicht wird. Mit diesen Festsetzungen wird das Planziel im wesentlichen erreicht.

Da sich ein Urteil regelmäßig aber nur auf einen ganz bestimmten Einzelfall bezieht, bedarf es gleichwohl weitergehender Überlegungen unter Einbeziehung der sonstigen Festsetzungen, insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Bauweise und überbaure Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Für das Reine Wohngebiet ist festgesetzt, daß ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Dem Begriff „Einzelhaus“ fehlt aus heutiger städtebaulicher Sicht jede rechtsstaatlich erforderliche Normenbestimmtheit¹³, so

⁹ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 2.9.1993 – 10 a NE 60/88 – BRS 55 Nr. 39

¹⁰ BVerwG, Beschluß vom 31.1.1995 – 4 NB 48.93 (OVG NRW) - BauR 1995, 351

¹¹ OVG Hamburg, Urteil vom 27.5.1993 – Bf II 108/91 – BRS 55 Nr. 38

¹² Az.: 4 C 1.97 – UPR 1/99, S. 29. Gegenstand war die Festsetzung: je angefangene 100 qm Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

¹³ Fickert/Fieseler: BauNVO, Kommentar, 8. Aufl., § 22 Rn. 6.22

daß die planerische Absicht - nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulassen zu wollen - mit der getroffenen Festsetzung nicht erreicht werden kann¹⁴.

Das Planziel kann abschließend nur durch eine deutliche Reduzierung der in den rechtskräftigen Satzungen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden. Dem trägt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ und „Wildpark - 1. Änderung“ Rechnung: die überbaubaren Grundstücksflächen werden am gebauten Bestand orientiert bzw. auf eine Größe von jeweils rd. 300 qm reduziert, innerhalb derer die zulässigen 250 qm Grundfläche realisiert werden können¹⁵.

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird hierdurch nicht berührt, da diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet bzw. angelegt werden können. Eine Einschränkung erfahren nur die Nebenanlagen, da festgesetzt ist, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch „nicht mit Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen usw. bebaut werden“ dürfen. Zulässigerweise errichtete Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

5. Wald

Nach § 6 Abs. 15 HBO ist zwischen baulichen Anlagen und Wäldern ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren. Eine solche Gefahr besteht nach dem Urteil des VGH Kassel vom 26.10.1973¹⁶ nur dann, wenn Leib und Leben von Menschen bedroht sind. Daher gilt die Abstandsregel vorrangig für bauliche Anlagen, bei denen mit der Anwesenheit von Menschen im Gefahrenfall zu rechnen ist, d.h. für Gebäude und Gebäudeteile, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Da die „Waldsiedlung“ mit Ausnahme der über die freie Feldflur auf die Ortslage von Engenhahn blickende Bauzeile entlang der Trompetenstraße im Nordwesten allseitig von Wald umgeben ist, setzt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine „Waldschutzzone“ fest und bestimmt, daß die Genehmigung zur Bebauung eines Grundstücks innerhalb der Waldschutzzone erst nach Abschluß eines Haftungsausschließungsvertrages mit dem zuständigen Forstamt erfolgen darf.

Erklärungen von Bauherren, die den Ausschluß der Haftung des Waldeigentümers, der Bauaufsichtsbehörde oder Forstbehörde zum Gegenstand haben, vermögen eine auf der Nähe des Waldes beruhenden Gefahr nicht zu beheben, sondern treffen lediglich finanzielle Regelungen für den Fall eines infolge der Gefahrenverwirklichung entstehenden Schadens. Sinn und Zweck des § 6 Abs. 15 HBO ist

¹⁴ Da die Festsetzung im übrigen aber unschädlich ist, kann sie Planbestandteil bleiben.

¹⁵ Da die Änderung der zulässigen Nutzung nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB genannten 7-Jahres-Frist erfolgt und die modifizierten überbaubaren Grundstücksflächen den Bestand berücksichtigen, d.h. nicht in die ausgeübte Nutzung eingreifen, sind umfangreiche Entschädigungsforderungen grundsätzlich nicht zu besorgen.

¹⁶ IV OE 49/72

jedoch, der Gefahr selbst zu begegnen. Daher können solche Erklärungen und Verträge keinen Verzicht durch Befreiung auf den zur Gefahrenabwehr erforderlichen Abstand rechtfertigen¹⁷.

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist alternativ bemüht, die in Abhängigkeit der Endwuchshöhe der anschließenden Bestockung und der Topographie gewählten Abstände zu übernehmen und weist diese den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zu. Gleichwohl verbleiben einige Bauflächen innerhalb des aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Waldabstandes; hierbei handelt es sich aber fast ausschließlich um die Nachzeichnung bestehender Gebäude, bei denen auf den Bestandsschutz verwiesen werden kann.

6. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die von der L 3273 abzweigende Trompeterstraße¹⁸. Die innere Erschließung der Waldsiedlung erfolgt über ein System von Einbahnstraßen¹⁹. Die Richtungsverkehre waren, wie die entsprechenden Hinweise in der Plankarte verdeutlichen, von Beginn an vorgesehen. Die bei z.T. nur rd. 4,5 m breiten Straßenräumen eingeschränkte Belastbarkeit stellt eine ergänzende Begründung für die mit der 2. Änderung angestrebte Dichtebegrenzung dar.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, sondern reduziert durch die Zurücknahme überbaubarer Grundstücksflächen die nach bisher bestehendem Baurecht möglichen Eingriffswirkungen deutlich, d.h. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB₁₉₉₈ finden keine Anwendung.

¹⁷ Abschn. I Nr. 4 Erlaß des HMLWLFN vom 22.12.1993 (StAnz. 1994, S. 281)

¹⁸ Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden weist mit Schreiben vom 11.04.2000, Az.: 34c2-08/00-43, darauf hin, daß "im Planungsprogramm ab 2004 (...) ein Ausbau der L 3273 mit Linienkorrektur einschließlich des Knotenpunktbereiches Trompeterstraße/K 706 vorgesehen" ist und führt weiter aus: "Sollte sich bei der dann vorzunehmenden Überprüfung herausstellen, daß aus Verkehrssicherheitsgründen der Anschluß des Baugebietes (Trompeterstraße) an die L 3273 auszubauen ist (Anlage einer LA-Spur), hat die Gemeinde Niedernhausen alle damit zusammenhängenden Maßnahmen kostenmäßig zu tragen."

¹⁹ Im Zeisigweg liegen die Gasfernleitung Nr. 8 der Ruhrgas AG, die Gasfernleitungen Nr. 22 und 422 der Mittelrheinischen Erdgastransport Gesellschaft mbH, die Ethylengasfernleitung Nr. 853 der Hoechst AG und die Kabelschutzrohranlagen (KSR) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungsinfrastrukturen sind die Merkblätter der Ruhrgas AG und GasLINE zu beachten; diese sind Bestandteil der vorliegenden Begründung: vgl. Anlagen 1 und 2.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
85440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen



Döring
Bürgermeister

2 Anlagen



Ruhrgas
Aktiengesellschaft
Huttropstraße 60
D-45138 Essen
Tel. 0201 / 194-00

Merklblatt
Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

A) Allgemeines:

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen sind im allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmeiße-, Meß- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Die Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Stromströme geschützt.

Die Leitungen liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im allgemeinen 8 - 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

B) Berühren der Bebauungsplan oder die sich aus ihm ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen oder kann der Bestand oder Betrieb der Leitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, bitten wir um Beachtung folgender Punkte:

1. Wir bitten, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 9 Abs. 6 BaugB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen, oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Lagepläne – wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt oder die Leitung wird von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft

- Freilegung unserer Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe,
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen

- die Anlage von Kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

5. Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb der Schutzstreifen – bitten wir uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Ortllichkeit markiert werden können (besonders wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kettenfahrzeugen).

6. Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können. Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253).

Essen, 01.11.1993
ARL G/Schs

Ruhrgas Aktiengesellschaft

Sigfried Schubert

Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen (KSR) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE, Telekommunikationsgesellschaft deutscher Versorgungsunternehmen.

Seite 2 zur Anweisung der GasLINE
9900001

Anzeige des Arbeitsbedingns

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten muß der Unternehmer der GasLINE den bevorstehenden Arbeitsbeginn anzeigen und mit ihm, fall erforderlich, einen Termin zur vorherigen Ortseinweisung vereinbaren. Bei diesem Termin sind die aus der oben beschriebenen Erkundigung hervorgegangenen Pläne vorzulegen.

Abweichungen, Änderungen

Bei Änderungen der Bauplanung oder Abweichung von ihr bzw. bei Erweiterung des Bauauftrages muß eine neue Erkundigung, wie oben beschrieben, erfolgen.

3. Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich

1. Bei Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind aufgrund der technischen Bestimmungen und Vorschriften folgende Auflagen einzuhalten:

1. Arbeiten im Schutzstreifenbereich bedürfen der vorherigen Zustimmung der GasLINE.

2. Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach telefonischer vorheriger Einweisung oder unter Aufsicht eines Beauftragten der GasLINE zulässig.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur unter Einhaltung von Sicherheitsvorkehrungen nach Abstimmung mit der GasLINE erlaubt.

3. Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich nicht gestattet.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im Mindestabstand von je 1 m rechts und links der Kabel-Schutzrohrtrasse angepflanzt werden. Der Trassenverlauf muß sichtbar und begehbar bleiben.

1. Allgemeines

GasLINE ist Eigentümer eines bundesweiten Kabelschutzrohranlagenetzes (KSR) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Diese LWL-Kabel werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationswegen benutzt.

An diese Kabelschutzrohr- und Lichtwellenleiterkabelanlagen werden hohe Anforderungen hinsichtlich Betriebssicherheit und Verfügbarkeit gestellt. Diese Anlagen dürfen keinesfalls beschädigt werden. Bei jedem unerwarteten Auffinden einer Kabelschutzrohranlage ist unbedingt sofort die GasLINE (Technischer Verwalter der GasLINE, Telefon siehe Punkt 4.) zu benachrichtigen.

Die Kabelschutzrohre sind in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 2 Metern verlegt, der durch beschränkte, persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) oder Gestattungsverträgen gesichert ist.

Die Erdüberdeckung der Kabelschutzrohre beträgt bei Verlegung in der Regel mindestens 1 Meter, im Bereich von öffentlichen Wegen ca. 0,60 m. Die Deckung kann auch geringer sein, da sich vorstehende Angaben auf den Verlegezeitraum beziehen und nachträglich eingetretene Niveauänderungen nicht enthalten.

Ca. 30 cm oberhalb der Kabelschutzrohre liegt in der Regel ein Trassenwarnband mit der Aufschrift „Achtung LWL-Kabel“.

2. Erkundigungspflicht

Schon im Stadium der Planung ist es unerlässlich, Erkundigungen nach Vorhandensein und Lage von Schutzrohrtrassen einzuholen. Dazu ist es erforderlich, der PLE-doc GmbH die Planung einzureichen, damit notwendige Maßnahmen rechtzeitig eingepplant und abgestimmt werden können.

4. Niveauänderungen sind nur nach vorheriger Absprache mit der GasLINE statthaf.
 5. Markierungen, Schilderfahle und Festpunktzeichen dürfen ohne Zustimmung der GasLINE nicht entfernt oder versetzt werden. Wir behalten uns vor, nach Fertigstellung der Arbeiten das Einmessen und Wiedereinsetzen der Zeichen zu Lasten des Bauträgers vorzunehmen.
- In der Örtlichkeit angezeigte Punkte hat der Bauträger/Unternehmer zu seinen Lasten zu übernehmen und zu sichern.
6. Die Ableitung von Abwässern in den Schutzstreifen ist vorher mit der GasLINE abzustimmen.
- II. Bei der Kreuzung und Parallelführung mit GasLINE-Kabelschutzrohren ist folgendes zu beachten:
1. Im Kreuzungsbereich ist ein lichter Abstand von mindestens 0,4 m einzuhalten. Sollte der Mindestabstand aus irgendeinem Grunde unterschritten werden müssen, so ist hierüber vorher mit der GasLINE-Rücksprache zu nehmen und die Genehmigung einzuholen.
 2. Parallel verlaufende Leitungen sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der GasLINE-Kabelschutzrohre zu verlegen. Ist in Sonderfällen eine Inanspruchnahme unseres Schutzstreifens nicht zu umgehen, bedarf es unbedingt der vorherigen technischen Abstimmung. Bei mehr als 100 m Parallelverlauf bedarf es des Abschlusses eines Interessengrenzungsvertrages.
 3. Die Schutzrohrtrasse darf nur in Übereinstimmung mit der GasLINE freigelegt und der Graben wieder verfüllt werden.

4. Freigelegte Kabelschutzrohre oder LWL-Kabel sind gegen Beschädigungen zu sichern. In Baugruben dürfen Kabel nicht frei hängen, sondern müssen in Abstimmung mit der GasLINE unterfangen oder aufgehängt werden.
 5. Hinzukommende Kanal- und Kabelschächte sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
- III.
1. Vor Aufnahme der Arbeiten ist der Technische Verwalter der GasLINE, erreichbar unter der
Telefon-Nr.: 0201/184-5066
in der Zeit von Mo. bis Do. 07.00 Uhr bis 16.15 Uhr
Fr. 07.00 Uhr bis 15.00 Uhr
zu verständigen, damit ggf. der Kabelschutzrohrverlauf in der Örtlichkeit gekennzeichnet und die Arbeiten im Bereich der Schutzrohre überwacht werden können.
 2. Wo es nach Auffassung der GasLINE zum Schutze der Kabelschutzrohr-Anlage erforderlich ist, wird GasLINE eine Betriebsaufsicht stellen, deren Weisungen in der konkreten Gefährdungslage Folge zu leisten ist.

4. Schadensfälle

Sollten die Anlagen der GasLINE während der Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens aus irgendeinem Grunde beschädigt werden, so ist unverzüglich GasLINE

Techn. Verwalter, Tel. 0201/184-5444

zu benachrichtigen.

Diese Stelle ist Tag und Nacht telefonisch erreichbar und wird schnellstens die erforderlichen Maßnahmen veranlassen. Die Schadensstelle ist vor dem Betreten durch Unbefugte zu schützen und bis zum Eintreffen unseres Beauftragten zu beaufsichtigen.