



Rheingau-Taunus-Kreis • Untere Bauaufsichtsbehörde  
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

## DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl

Zimmer : 1.310/1.311

Telefon: (06124) 510 – 542/506

Telefax : (06124) 510 - 18542

E-Mail : [Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de](mailto:Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de)[Sabine.diehl@rheingau-taunus.de](mailto:Sabine.diehl@rheingau-taunus.de)

Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr

Servicezeiten :

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Bei Schriftwechsel angeben:

Unser Zeichen:

FD III.4-80-03678/15

Datum:

12.01.2017

1. Gemeindevorstand der Gemeinde  
Niedernhausen

2. Verteiler

Gemeinde Niedernhausen

Eingang 13. JAN. 2017 MB

Fachdienst

Niedernhausen

Grundstück

Gemarkung

Vorhaben

Niedernhausen

10 ND 21.0 und FNP 10.17

"Wohnpark Farnwiese, 1. Änderung Idsteiner Straße"  
und FNP-Änderung in diesem Bereich

Stellungnahme gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Kreisausschuss: Büro für Gleichstellungsfragen

Frau Czymai

Fachdienst KE/WF  
Kreisentwicklung

Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport  
und Kultur

Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2

Umwelt

Fachdienst III.3

Brandschutz

Fachdienst III.4

Bauaufsicht/Denkmalschutz

Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen

Fachdienst III.6

Verkehr

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

**Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:**

Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:**

Von Seiten des FD I.7 bestehen keine Bedenken oder Einwände.

**Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:**

Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (200020-2015-wi):**

**1. Immissionsschutz:**

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan wurde die Thematik des Sportlärms nicht berücksichtigt. Dies ist aber besonders wichtig, weil die zukünftigen Bewohner einen Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) haben, gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, so dass hier auch keine einfachen passiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Dies wurde bereits im schalltechnischen Gutachten ausgeführt.

Als Alternative besteht entweder die Möglichkeit, die Mindestabstände zur Tennisanlage entlang der 50 dB(A) – Isophone einzuhalten (s. S. 22 des schalltechnischen Gutachtens der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 02.09.2016) oder in den Festsetzungen aufzunehmen, dass nur im Bereich der Richtwertüberschreitung auf der Ostseite (von der Tennisanlage abgewandte Seite) offenbare Fenster für schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglich sind. An allen anderen Fassaden mit Richtwertüberschreitung sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ausschließlich nicht offenbare Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. Fenster nach dem Modell „Hamburger HafenCity-Fenster“ zulässig, d. h. Fenster mit einer möglichen Kippstellung und ausreichender Schalldämmung. Da diese Fenster nicht gedreht geöffnet werden können, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV dar, d. h. der Immissionsrichtwert muss nicht 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Dieser Umstand sollte den zukünftigen Bewohnern auch bewusst sein.

Auf jeden Fall ist eine Regelung in den Festsetzungen erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung gewährleistet. Außerdem sollte im Bebauungsplan auch klar gestellt werden, dass die gesamte Sportanlage nicht in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr betrieben werden kann.

**2. Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Anregungen und Bedenken

### 3. Untere Wasserbehörde:

#### **Abwasser**

- Aufgrund der Nähe zum Gewässer im vorliegenden Fall ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes vorgesehen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen mittels Trennkanalisation über einen Regenwasserkanal und einer auf den Flurstücken 113/2 und 111/2, Flur 3 geplanten naturnahen Regenrückhalte mulde in den „Daisbach“ einzuleiten (vgl. auch § 55.(2) Wasserhaushaltsgesetz).
- Für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und Hofflächen in den „Daisbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 (1) Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. In dem Antrag auf Einleiteerlaubnis ist der Nachweis gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. sowie nach dem Merkblatt DWA – M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu führen.
- Die Einleitemenge des Niederschlagswassers von der naturnahen Regenrückhalte mulde in den „Daisbach“ ist über ein Drosselsystem auf den Wert des natürlichen Abflusses aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu begrenzen.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Maßnahmen aus der Ursprungsstellungnahme berücksichtigt werden.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

##### **Zu Nummer 9 Lärmpegelbereiche**

Grundsätzlich werden in Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO und § 58 HBO (außer Sonderbauten) sowie den Mitteilungen nach § 56 HBO keine bautechnischen Nachweise im Auftrag der Bauaufsicht geprüft.

Diese sind lediglich vor Baubeginn der Bauaufsicht vorzulegen.

Ein Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße müsste bereits nach der Bebauungsplanfestsetzung mit den Bauantrags- bzw. Mitteilungsunterlagen eingereicht werden. Dieser Nachweis zählt zur Vollständigkeit des(r) Bauantrages/Mitteilung.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.

Hinweis:

Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,  
Wahlen:**

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

**Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:**

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:**

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Im Auftrag



(Schuy)