



S 645 Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung“ im Ortsteil Niedernhausen

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
im Zeitraum vom 04.11.2015 bis einschl. 30.11.2015 und Infoveranstaltung am 03.11.2015**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
im Zeitraum vom 20.10.2015 bis 30.11.2015.**

Stand: September 2016

Planergruppe ASL
Hedderzheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt

Dipl.-Ing. R. Uhle
Dipl.-Ing. B. Rank

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 im Zeitraum vom 04.11.2015 bis einschl. 30.11.2015 und Infoveranstaltung am 03.11.2015**

Bürger: 1 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 07.11.2015 Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Betr.: Offenlegung des Bebauungsplanvorentwurfs und weiterer Planungen Nr. 19/2014 – „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung – Projekt S645/14 – Stand : Oktober 2015 hier: Förderung von Natur- und Artenschutzmaßnahmen untlter den Stromtrassen Als im Naturschutz aktive Bürgerin der Gemeinde und Vogelschutzbeauftragte erhebe ich die Forderung, die <u>R a n d b e g r ü n u n g</u> (siehe Seite 64 des Vorentwurfs) dringend zu schützen. Begründung: Unterhalb der am Nordrand des geplanten Baugebiets getragenen Hochspannungsleitungen haben sich Vegetationsstrukturen etabliert, die für den Artenschutz (insbesondere für die besonders gefährdeten Bodenbrüter) eine unerlässlich wichtige Rolle spielen. Aus diesem artenschutzrechtlichen Grund sollen diese Grünstrukturen dauerhaft erhalten werden; dies unter Einbeziehung effektiver Schutzmaßnahmen während der Bebauungsphase (Bauzaune). Den rechtlichen Festsetzungen zur Randbegrünung (siehe Seite 67 des Vorentwurfs) wird streng gefolgt, und zwar detailliert hinsichtlich der besonderen Anforderungen der bedrohten seltenen Populationen von Nachtigall, Kleiber, Dorngrasmücke und Fitis. Für die Nachtigall bieten die dornigen niedrigwüchsigen Heckenrosen den idealen Schutz für die Brut vor Räubern (Fuchs, Katze, Greifvogel).	<u>Randbegrünung</u> Die Randbegrünung wird mit Ausnahme der dort anzulegenden Parkplätze erhalten, sodass die Funktionsfähigkeit für den Artenschutz erhalten bleibt. Der Anregung wurde insofern bereits Rechnung getragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger: 2 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 12.11.2015 Beschlussfassung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farmwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrte Damen und Herren, die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden hat uns auf die Veröffentlichung des Vorentwurfs des obigen Bebauungsplans und auf die daraus resultierenden Belange für unser Unternehmen aufmerksam gemacht. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass unsere Firma seit 1997 ihren Sitz in der Idsteiner Straße 74 hat und somit auch Anlieger der Privatstraße 74 – 92 ist Nachstehend möchten wir zunächst unsere Stellungnahme bzw. Anregungen zur geplanten Anbindung der Privatstraße an den öffentlichen Straßenverkehr zukommen lassen 1.) Das weiterhin uneingeschränkte Benutzen und Befahren der Stichstraße wie bisher seit 30 Jahren durch die Anlieger Idsteiner Straße 74-92, Rettungsdienste, Lieferservice und Besucher etc. (Bestandsschutz)! Es gab seit dem Bestehen dieser Verbindung nur einen bekannten Bagatelunfall in diesem Bereich! 2.) Befestigter Ausbau des Feldweges oberhalb der Stichstraße zu den Anliegern Idsteiner Str. 74-92 auf ca. 6m Länge über die Breite der Stichstraße als Wendemöglichkeit in die und aus der Privatstraße. Der unbefestigte Feldweg wird hierzu bisher schon genutzt 3.) Beibehaltung eines 2m breiten unbebauten, nicht bepflanzt und im jetzigen Zustand belassenen Streifens parallel zur Privatstraße über die gesamte Länge der Privatstraße (ca. 130 m). Abgesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger Idsteiner Straße 74-92. So wie es auch bereits seit 1994 bis einschließlich 2014 in der jeweiligen vorgesehenen Bebauung seitens der Gemeinde eingeplant war Wir sehen in dieser dargestellten Alternative die kostengünstigere Variante. Diese wird nur einen Bruchteil der Kosten gegenüber der geplanten Ausführung ausmachen sowie auch umweltschonende Variante (deutlich geringerer Landschaftsverbrauch und -versiegelung nur ca. 10%) sein	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 2	Schreiben vom 12.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass eine eventuelle Änderung der Anbindung mit möglicher Adressenänderung für unser Unternehmen viel Aufwand sowie Kosten verursachen wird, da wir weltweit operieren. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.	<u>Adressänderungen</u> Adressänderungen sind nicht beabsichtigt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 3	Schreiben vom 26.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farmwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedermhausen Hier: Anregungen und Bedenken Sehr geehrte Damen und Herren, im Nachgang zu unserem Schreiben vom 11-12-2015 geben wir als betroffene Anlieger weitere folgende Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplan-Vorentwurf an. Folgende Punkte sind in der Bauplanung Wohnpark Farmwiese aufgefallen. 1. Verkehrsanbindung zur Idsteiner Straße Die vorhandene Stichstraße zur Idsteiner Straße soll geschlossen und zu einen Fußweg zurückgebaut werden. Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 soll durch die Plan-Straßen J und K an das geplante Wohngebiet angeschlossen werden. Wir fordern die Beibehaltung des bisherigen direkten Anschlusses an die Idsteiner Straße über das Gewohnheitsrecht mit Nutzung der Verbindung seit über 30 Jahren. Eine Möglichkeit zum Zurücksetzen und Wenden, wie bisher über den Feldweg möglich, muss weiterhin gegeben sein 2. Privatstraße der Anwohner Idsteiner Str. 92-74, Bestand Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 mit einer Fahrgewegbreite von 3,50 m, genehmigt im Rahmen der Wohnbebauung ab 1983 (siehe B-Plan Nr 31/83 Idsteiner Straße) und gesichert durch Grunddienstbarkeiten ist in Bezug auf heutige Verhältnisse und Fahrzeugabmessungen nicht mehr zeitgemäß bemessen.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einzugsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 3	Schreiben vom 26.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Da die Idsteiner Str. 74, exemplarisch für die übrige Bebauung, 1,5 notwendige Stellplätze gem. Satzung in 90° Aufstellung direkt an den Fahweg angrenzt, sind die Mindest-Fahrgassenbreiten gem. der aktuellen Garagenverordnung Hessen (GAVO Hessen) zur ungehinderten Anfahrbarkeit zwingend einzuhalten. Demnach sind bei Stellplatzbreiten von 2,30 m mindestens 6,50 m, bei Stellplatzbreiten von 2,50 m mindestens 5,50 m Fahrgassenbreite sicherzustellen. Dies entspricht den Planungen der Gemeinde seit 1994 und unserer Forderung, einen 2,00 m breiten, unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifen, parallel zur Privatstraße, über deren gesamte Länge von ca. 130 m beizubehalten Auch die Straßenneuplanung sieht Fahrbahnbreiten von 5,50 m für Begegnungsverkehr und 5,00 m Breite für die verkehrsberuhigte Privatstraße im nördlichen Bereich sowie die Planstraße K vor Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bauleitplanung nur Festsetzungen zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen mit Mauern und Zäunen bis zu max. 1,30 m Höhe trifft. Festsetzungen zu Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen. Zur Konfliktvermeidung und Klarstellung bitten wir um die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen auch zu diesen Bereichen 3. Fußwege-Konzept Zudem ist aufzufallen, dass die Planung des neuen Wohngebietes kein schlüssiges durchgängiges Fußwege-Konzept beinhaltet. Der o.g. Fußweg wird nicht an die geplanten Fußwege im inneren bzw. nördlichen Bereich des Wohngebietes angeschlossen. Die Planstraßen J und K sind mit Breiten von 5,00 m und 8,00 m reine Fahwege ohne Fußweg. Der zu erwartende Fußgängerstrom aus Richtung Königshofen durch das neue Wohngebiet Richtung Umenstraße, Ahornstraße mit Kindergarten und Schule sowie in entgegengesetzter Richtung aus dem nördlichen Wohngebiet und neuen Wohngebiet Richtung Sportplatz und Einkaufsmarkt auf der anderen Seite des Aufbaues kann nicht gefahrlos und nur auf Umwegen nicht direkt erfolgen. Entlang der Planstraßen J und K sind die Baufenster im Abstand von 3,00 m festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster mit Nebenanlagen, Stellplätzen und untergeordneten Vorsprüngen und Erkern mit einer Tiefe bis zu 1,50 m sind weitere Einschränkungen zu erwarten Wir bitten daher auch bei den Planstraßen J und K, soweit auf diese nicht verzichtet wird (s. Nr. 1), die Planung von reinen Fahwegen zu überdenken und Fußwege, wie bei den übrigen Straßen des Gebietes, zusätzlich mit aufzunehmen	<u>Einfriedung</u> Die Höhenbegrenzung der Einfriedung zielt auf eine „offene“ Gestaltung des Straßenraums, die Sichtbeziehungen zu den Gebäuden ermöglicht, ab. Hierdurch soll die soziale Kontrolle verbessert werden. Es ist sinnvoll die Regelungen auch auf die Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen zu übertragen, da diese auch mit einer halböffentlichen Nutzung verbunden sind. Die Regelungen zur den Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auch auf die privaten Verkehrsflächen zu übertragen. <u>Fußwege in den Planstraße J und K</u> Die Planung beinhaltet mit den vorgesehenen Nord-Süd- und den Ost-West-Verbindungen ein schlüssiges Fußwegekonzept. Dass neben separaten Fußwegen auch Mischverkehrsflächen in dieses Konzept eingebunden sind, ist nicht schädlich, da in diesen Wohnwegen der Fußgänger gleichberechtigt mit dem Autofahrer ist. Entsprechend den Ausführungen zu Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> wird die Planstraße J zu Gunsten eines Fußweges aufgegeben. Die Planstraße K soll auf einen Querschnitt von 4,5 m ver schmälert und als Feuerwehruzufahrt im Bebauungsplan gesichert werden. Der Anregung ist entsprechend Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Rechnung zu tragen.

Bürger: 3	Schreiben vom 26.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
4. Verkehrskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Beastungen bzw Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten. Alle Verkehrsverbindungen von Niedernhausen in das Rhein-Main-Gebiet, sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Wiesbaden - Mainz, liegen im Südosten des Ortes, das Neubaugebiet aber im Nordwesten. D. h. der jetzt schon überlastete Ortskern muss von den Anliegern des neuen Wohngebietes mehrmals täglich passiert werden. 5. Auswirkungen der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße 92-74 Die geplante Anbindung an die Ahornstraße in Höhe der Freiherr-vom-Stein-Straße lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der neuen Wohnstraße als fortgeführter „Schleichweg“ durch das Wohngebiet parallel zur Idsteiner Straße mit Anschluss an den neuen Kreis in der Idsteiner Straße befürchten. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 92-74, bedeutet dies eine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung von Norden, zur ständig ansteigenden Belastung durch die Idsteiner Straße im Süden, mit Spitzen während des Berufsverkehrs und insbesondere bei Umfahrung von Sperrungen der Autobahn.	<u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u> In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht. Ergebnis der Betrachtung ist, dass die Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkten gegeben ist. Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neuverkehrs in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neuverkehr am zentralen Knotenpunkt am Niedernhäuser Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Auswirkung der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße</u> Das Erschließungskonzept des B-Plan-Gebietes "Farnwiese" sieht keine für den Durchgangsverkehr durchgängig befahrbare Straße direkt angrenzend an die Grundstücke Idsteiner Straße 74-92 vor.

Bürger: 3	Schreiben vom 26.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
6. Geschossigkeit Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In einigen Baufenstern sind allerdings Staffelgeschosse zulässig. In diesen Fällen ist eine max. zulässige Traufhöhe TH(1) und TH(2) sowie eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. In den Plangebiet WA 11-15, im westlichen Bereich des Plangebietes, im Bogen von Nord nach Süd, sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Staffelgeschosse zulässig. Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum dies nicht auch, in konsequenter Fortführung für mindestens das Wohngebiet WA 9, wenn nicht sogar auch für das Wohngebiet WA 8 gilt. Auch zur vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße 92-74 sollte doch ein „gestalterisch harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung“ seitens der Gemeinde gewünscht sein. Wir fordern den Entfall der Festsetzung TH(2) für WA 9 sowie der Möglichkeit der Errichtung von Staffelgeschossen im gegenüberliegenden Baufenster WA 9. Wir halten, bezogen auf unser Haus Idsteiner Straße 74, mit einer Traufhöhe talseitig, gemessen vom vorhandenen Gelände mit ca. 5,70 m und einer Firsthöhe von ca. 9,00 m gegenüber den neuen zulässigen Höhen von max. TH(1) 7,00 m und FH 12,00 m, in relativ geringem Abstand weiter gehende Festsetzungen für nicht angemessen. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sind bezogen auf das vorhandene Gelände. Wir halten dies für nicht ausreichend und fordern zur Klarstellung eindeutige Höhenbezüge und Festsetzungen auf NN Höhen für das Plangebiet bzw. jedes Baufenster.	Die Lage der Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Ahornstraße wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit bewusst in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße vorgesehen. Sämtliche Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet werden verkehrsberuhigt sein –entweder als Teil einer Tempo 30-Zone oder sogar als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) – und entsprechend dimensioniert bzw. gestaltet. Im Gegensatz dazu ist die Idsteiner Straße eine Hauptverkehrsstraße, auf der Tempo 50 gilt. Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebiet WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren.

Bürger: 3	Schreiben vom 11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
7. Entwässerung des Oberflächenwasser In unserer Region werden zunehmend spontane Starkregen mit Stundendurchschnittswerten von 80-100 l/qm beobachtet. Die kurzzeitigen Spitzenwerte liegen dabei noch höher im derzeitigen Zustand sorgen die bewirtschafteten Ackerflächen und die Streuobstwiesen für eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses, der sich dann über die Stichstraße in Höhe des Hauses 92 in die Idsteiner Straße ergießt und von dort Richtung Daisbach fließt. Über eine quer zum Hang liegende Bodenrinne parallel zu Privatstraße zu den Häusern 74-92, die auf eine tiefe Ackerfurche der früheren Bewirtschaftung zurückgeht und von den Anliegern stetig freigehalten wird, sammelt sich Hangwasser, das dann Richtung Ahornstraße abfließen kann. Bei einer Bebauung des Farnwiesengeländes kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Fläche als versiegelt zu betrachten ist, zumindest im Fall von spontanen Starkregen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Tausalbems im nicht bebauten Gebiet ist äußerst gering und die restliche Fläche ist bebaut bzw. gepflastert. Es ist davon auszugehen, dass bei Zerstörung des über die Jahrzehnte gewachsenen Drainagesystems (sog. Feldrainagen) Wassermassen unkontrolliert auf die Privatstraße der Häuser 74 - 92 ergießen wird, deren Entwässerung nur für die Privatstraßenfläche bemessen ist. Dabei tritt nun in die private Entwässerung jedes Anliegers eingebunden ist. Eine Entwässerung, z.B. der Planstraße K, dürfte auch rechtlich (Wasserhaushaltsgesetz) und natürlich aus fehlender Kapazität nicht in den privaten Entwässerungsstrang eingeleitet werden. Da die bebauten Grundstücke an der Idsteiner Str. nicht Teil des geplanten Baugebietes sind, ist eine Durchleitung schon aus rechtlichen Gründen gar nicht möglich. Besonders gefährdet erscheinen die tief liegenden Grundstücke von Haus 74 und 76, da hier das aus Planstraße C angesammelte Wasser dann über Planstraße K auf die Grundstücke zufließt und Haus und Keller fluten können. Eine Änderung dieser Planung führt wieder zu den unter 1. angeführten Anregungen und Bedenken (siehe oben) zurück, die bisherige Anbindung der Häuser Idsteiner Str. 74 - 92 über die Stichstraße zu belassen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme	<u>Entwässerung des Oberflächenwassers</u> Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 - 92 nicht mehr anfällt. Selbst bei einem Starkregenereignis wird kein Oberflächenwasser in Richtung Planstraße K (jetzt Feuerwehrzufahrt) abfließen. Für die geplante Feuerwehrzufahrt wird ebenfalls eine Entwässerung vorgesehen. Ein Oberflächenabfluss zur Privatstraße Haus-Nr. 74 und 76 findet nicht statt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 4	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Baugebiet "Wohnpark Farnwiese" Niedernhausen; Bebauungsplan Nr. 19/2014 hier Anregungen u Bedenken Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit geben wir als betroffene Anlieger folgende Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplan-Vorentwurf an. Folgende Punkte sind in der Bauplanung Wohnpark-Farnwiese aufgefallen: 1. Verkehrsanbindung zur Idsteiner Straße Die vorhandene Stichstraße zur Idsteiner Straße soll geschlossen und zu einen Fußweg zurückgebaut werden. Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92 - 74 soll durch die Plan-Straßen J und K an das geplante Wohngebiet angeschlossen werden. Wir fordern die Beibehaltung des bisherigen direkten Anschlusses an die Idsteiner Straße über das Gewohnheitsrecht mit Nutzung der Verbindung seit über 30 Jahren. Eine Möglichkeit zum Zurücksetzen und Wenden, wie bisher über den Feldweg möglich, muss weiterhin gegeben sein. 2. Privatstraße der Anwohner Idsteiner Str. 92-74, Bestand Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 mit einer Fahrgewbreite von 3,50 m. genehmigt im Rahmen der Wohnbebauung ab 1983 (siehe B-Plan Nr. 31/83 Idsteiner Straße) und gesichert durch Grunddienstbarkeiten, ist in Bezug auf heutige Verhältnisse und Fahrzeugabmessungen nicht mehr zeitgemäß bemessen. Da in unseren Baunterlagen, Idsteiner Str. 86, exemplarisch für die übrige Bebauung, 1,5 notwendige Stellplätze gem. Satzung in 90° Aufstellung direkt an den Fahrgew angrenzt, sind die Mindest-Fahrgassenbreiten gem. der aktuellen Garagenverordnung Hessen (GAVO Hessen) zur ungehinderten Anfahrbarkeit zwingend einzuhalten. Demnach sind bei Stellplatzbreiten von 2,30 m mindestens 6,50 m, bei Stellplatzbreiten von 2,50 m mindestens 5,50 m Fahrgassenbreite sicherzustellen	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehruzufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 4	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Dies entspricht den Planungen der Gemeinde seit 1994 und unserer Forderung: einen 2,00 m breiten, unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifen, parallel zur Privatstraße, über deren gesamte Länge von ca. 130 m beizubehalten. Auch die Straßennutzungsplanung sieht Fahrbahnbreiten von 5,50 m für Begegnungsverkehr und 5,00 m Breite für die verkehrsberuhigte Privatstraße im nördlichen Bereich sowie die Planstraße K vor. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bauleitplanung nur Festsetzungen zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen mit Mauern und Zäunen bis zu max. 1,30 m Höhe trifft. Festsetzungen zu Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen. Zur Konfliktvermeidung und Klarstellung bitten wir um die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen auch zu diesen Bereichen. 3. Fußwege-Konzept Zudem ist aufgefallen, dass die Planung des neuen Wohngebietes kein schlüssiges durchgängiges Fußwege-Konzept beinhaltet. Der o.g. Fußweg wird nicht an die geplanten Fußwege im Inneren bzw. nördlichen Bereich des Wohngebietes angeschlossen. Die Planstraßen J und K sind mit Breiten von 5,00 m und 6,00 m reine Fahrwege ohne Fußweg. Der zu erwartende Fußgängerstrom aus Richtung Königshofen durch das neue Wohngebiet Richtung Ulmenstraße, Ahornstraße mit Kindergarten und Schule sowie in entgegengesetzter Richtung aus dem nördlichen Wohngebiet und neuen Wohngebiet Richtung Sportplatz und Einkaufsmarkt auf der anderen Seite des Aukales kann nicht gefahrlos und nur auf Umwegen nicht direkt erfolgen. Entlang der Planstraßen J und K sind die Baufenster im Abstand von 3,00 m festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster mit Nebenanlagen, Stellplätzen und untergeordneten Vorsprängen und Erkern mit einer Tiefe bis zu 1,50 m sind weitere Einschränkungen zu erwarten. Wir bitten daher auch bei den Planstraßen J und K, soweit auf diese nicht verzichtet wird (s. Nr. 1), die Planung von reinen Fahrwegen zu überdenken und Fußwege, wie bei den übrigen Straßen des Gebietes, zusätzlich mit aufzunehmen.	<u>Fußwege in den Planstraße J und K</u> Die Planung beinhaltet mit den vorgesehenen Nord-Süd- und den Ost-West-Verbindungen ein schlüssiges Fußwegekonzept. Dass neben separaten Fußwegen auch Mischverkehrsflächen in dieses Konzept eingebunden sind, ist nicht schädlich, da in diesen Wohnwegen der Fußgänger gleichberechtigt mit dem Autofahrer ist. Entsprechend den Ausführungen zu Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> wird die Planstraße J zu Gunsten eines Fußweges aufgegeben. Die Planstraße K soll auf einen Querschnitt von 4,5 m ver schmälert und als Feuerwehrrzufahrt im Bebauungsplan gesichert werden. <u>Der Anregung ist entsprechend Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Rechnung zu tragen.</u>

Bürger: 4	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
4. Verkehrskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Belastungen bzw. Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten. Alle Verkehrsverbindungen von Niedernhausen in das Rhein-Main-Gebiet, sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Wiesbaden - Mainz, liegen im Südosten des Ortes, das Neubaugebiet aber im Nordwesten. D. h. der jetzt schon überlastete Ortskern muss von den Anliegern des neuen Wohngebietes mehrmals täglich passiert werden. 5. Auswirkungen der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße 92-74 Die geplante Anbindung an die Ahornstraße in Höhe der Freiherr-vom-Stein-Straße lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der neuen Wohnstraße als fortgeführter „Schleichweg“ durch das Wohngebiet parallel zur Idsteiner Straße mit Anschluss an den neuen Kreis in der Idsteiner Straße befürchten. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 92-74, bedeutet dies eine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung von Norden, zur ständig ansteigenden Belastung durch die Idsteiner Straße im Süden, mit Spitzen während des Berufsverkehrs und insbesondere bei Umfahrung von Sperrungen der Autobahn.	<u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u> In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht. Ergebnis der Betrachtung ist, dass die Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkten gegeben ist. Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neuverkehrs in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neuverkehr am zentralen Knotenpunkt am Niedernhäuser Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Auswirkung der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße</u> Das Erschließungskonzept des B-Plan-Gebietes "Farnwiese" sieht keine für den Durchgangsverkehr durchgängig befahrbare Straße direkt angrenzend an die Grundstücke Idsteiner Straße 74-92 vor.

Bürger: 4	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	Die Lage der Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Ahornstraße wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit bewusst in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße vorgesehen. Sämtliche Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet werden verkehrsberuhigt sein –entweder als Teil einer Tempo 30-Zone oder sogar als verkehrsberuhigter Bereich ("Spielstraße") – und entsprechend dimensioniert bzw. gestaltet. Im Gegensatz dazu ist die Idsteiner Straße eine Hauptverkehrsstraße, auf der Tempo 50 gilt. Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
6. Geschossigkeit	<u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschoss zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebiet WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2,0 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren.

Bürger: 4	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum dies nicht auch, in konsequenter Fortführung, für mindestens das Wohngebiet WA 9, wenn nicht sogar auch für das Wohngebiet WA 8 gilt. Auch zur vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße 92-74 sollte doch ein „gestalterisch harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung“ seitens der Gemeinde gewünscht sein. Wir fordern den Entfall der Festsetzung TH(2) für WA 9 sowie der Möglichkeit der Errichtung von Staffelfestgeschossen im gegenüberliegenden Baufenster WA 9. Wir halten, bezogen auf unser Haus Idsteiner Straße 86, mit einer Traufhöhe talseitig, gemessen vom vorhandenen Gelände mit ca. 5,70 m und einer Firsthöhe von ca. 9,00 m gegenüber den neuen zulässigen Höhen von max. TH(1) 7,00 m und FH 12,00 m, in relativ geringem Abstand, weiter gehende Festsetzungen für nicht angemessen Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sind bezogen auf das vorhandene Gelände. Wir halten dies für nicht ausreichend und fordern zur Klarstellung eindeutige Höhenbezüge und Festsetzungen auf NN Höhen für das Plangebiet bzw. jedes Baufenster. 7. Entwässerung des Oberflächenwassers In unserer Region werden zunehmend spontane Starkregen mit Stundendurchschnittswerten von 80-100 l/m beobachtet. Die kurzzeitigen Spitzenwerte liegen dabei noch höher Im derzeitigen Zustand sorgen die bewirtschafteten Ackerflächen und die Streuobstwiesen für eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses, der sich dann über die Stichstraße in Höhe des Hauses 92 in die Idsteiner Straße ergießt und von dort Richtung Dalsbach fließt. Über eine quer zum Hang liegende Bodenrinne parallel zu Privatstraße zu den Häusern 74-82, die auf eine tiefe Ackerfurche der früheren Bewirtschaftung zurückgeht und von den Anliegern stetig freigehalten wird sammelt sich Hangwasser, das dann Richtung Ahornstraße abfließen kann Bei einer Bebauung des Farnwiesengeländes kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Fläche als versiegelt zu betrachten ist, zumindest im Fall von spontanen Starkregen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Taunuslehms im nicht bebauten Gebiet ist äußerst gering und die restliche Fläche ist bebaut bzw. gepflastert.	Entwässerung des Oberflächenwassers Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 – 92 nicht mehr anfällt. Selbst bei einem Starkregenereignis wird kein Oberflächenwasser in Richtung Planstraße K (jetzt Feuerwehrzufahrt) abfließen. Für die geplante Feuerwehrzufahrt wird ebenfalls eine Entwässerung vorgesehen. Ein Oberflächenabfluss zur Privatstraße Haus-Nr. 74 und 76 findet nicht statt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 4	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Es ist davon auszugehen, dass bei Zerstörung des über die Jahrzehnte gewachsenen Drainagesystems (sog. Felddrainagen) Wassermassen unkontrolliert auf die Privatstraße der Häuser 74 - 92 ergießen wird, deren Entwässerung nur für die Privatstraßenfläche bemessen ist. Daher auch nur in die private Entwässerung jedes Anliegers eingebunden ist. Eine Entwässerung, z.B. der Planstraße K, dürfte auch rechtlich (Wasserhaushaltsgesetz) und natürlich aus fehlender Kapazität nicht in den privaten Entwässerungsstrang eingeleitet werden. Da die bebauten Grundstücke an der Idsteiner Str. nicht Teil des geplanten Baugebietes sind, ist eine Durchleitung schon aus rechtlichen Gründen gar nicht möglich. Besonders gefährdet erscheinen die tief liegenden Grundstücke von Haus 74 und 76, da hier das aus Planstraße C angesammelte Wasser dann über Planstraße K auf die Grundstücke zufließt und Haus und Keller fluten können. Eine Änderung dieser Planung führt wieder zu den unter 1. angeführten Anregungen und Bedenken (siehe oben) zurück, die bisherige Anbindung der Häuser Idsteiner Str. 74-92 über die Stichstraße zu belassen. Wir bitten um Berücksichtigung der aufgeführten Anregungen und Bedenken bei der weiteren B-Planung	

Bürger: 5	Fax vom 26.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<u>Betr.: Bebauungsplan Farnwiese</u> <u>Bürgerversammlung in der Aulahalle</u> <u>Bericht in den Niedernhäuser Nachrichten</u> <u>vom 13. Nov. 2015</u> Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Kommer Ich bin Eigentümer des Rechenhauses Löhnerstraße 41, insofern nur imtrete ich von der Bebauung Farnwiese betroffen An der Bürgerversammlung konnte ich leider nicht teilnehmen, ich war beruflich verhindert Anlass meines Schreibens ist der Bericht in den Niedernhäuser Nachrichten, hier die Diskussion hinsichtlich der Höhenlage der geplanten Bebauung unmittelbar talwärts im Anschluss an die Hochspannungsstrassen. Nach dem Zeitungsbereich haben Bürger zur Sprache gebracht die Höhenlage der geplanten Bebauung mit 12-15 m bis zum Dachfirst gewesen wurde wohl auch auf den Rechtsplan, Teil B, Absatz F. Danach erfolgt die Höhenfestsetzung (Gebäude) zu einem Bezugspunkt, der sich immer auf das vorhandene Gelände bezieht. Demgegenüber hat Herr Roland Frie von der Planungsgruppe ANL. ausgeführt Für die Höhenfestlegung der Gebäude sind nicht maßgebend die Bezugspunkte der Geländes im Bereich der geplanten Bebauung, sondern maßgebend sind der Bezug zu den geplanten Straßen	<u>Höhenfestsetzung</u> In der Bürgerversammlung wurde erläutert, dass es vorgesehen ist, im Entwurf des Bebauungsplanes die zulässigen Gebäudehöhen mit Bezug auf die ge- planten Verkehrsflächen festzusetzen. Voraussetzung hierfür ist eine Höhen- und Gradientenplanung der Verkehrsflächen, welche zum Zeitpunkt des Vor- entwurfes noch nicht vorlag, jedoch im jetzigen Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Bürger: 5	Fax vom 26.11.2015
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
Diese Aussage des Herrn Ulitz ist erklärungsbedürftig, da sie stimmig, so werden hinsichtlich die 10 Stück Einzelklarstellungen im Rechtsplan Teil H, Absatz 1. Nach diesen Darstellungen sei ausschließlich das vorhandene Gelände (Bezugspunkt) für Grün- und Ernteboden Ich bitte freundlich um Antwort	

Bürger: 6	Schreiben vom 24.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Farnwiese“ Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rémann, folgende Punkte sind in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen, die Anwohner Idsteiner Str. 92-74 betreffen: - Verkehrsanbindung zur Idsteiner Straße Die vorhandene Stichstraße zur Idsteiner Straße soll geschlossen und durch einen Fußweg ersetzt werden. Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 soll durch die Planstraßen J und K an das geplante Wohngebiet angeschlossen werden Wir fordern die Beibehaltung des direkten Anschlusses an die Idsteiner Straße über das Gemeinheitsrecht mit Nutzung der Verbindung seit über 30 Jahren. Eine Möglichkeit zum Zurücksetzen, wie bisher über den Feldweg möglich, muss weiterhin gegeben sein. - Privatstraße der Anwohner Idsteiner Str. 92-74, Bestand Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m, genehmigt im Rahmen der Wohnbebauung ab 1983 und gesichert durch Bausteineintragen, ist in Bezug auf heutige Verhältnisse und Fahrzeugabmessungen nicht mehr ausreichend bemessen. Da mit Bauscheit BA 782/83, Idsteiner Str. 7B, exemplarisch für die übrige Bebauung, ein notwendiger Stellplatz gem. Satzung in 90° Aufstellung direkt an den Fahrbahn angrenzt sind die Mindest-Fahrgassenbreiten gem. der aktuellen Garagenverordnung Hessen (GAYO Hessen) zur ungehinderten Anfahrbarkeit zwingend einzunutzen. Demnach sind bei Stellplatzbreiten von 2,30 m mindestens 6,50 m, bei Stellplatzbreiten von 2,50 m mindestens 5,50 m Fahrgassenbreite sicherzustellen. Dies entspricht den Planungen der Gemeinde seit 1994 und unserer Forderung einen 2,00 m breiten, unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifen, parallel zur Privatstraße, über deren gesamte Länge von ca. 130 m, beizubehalten.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke Verkehr nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einkündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 6	Schreiben vom 24.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Auch die Straßenneuplanung sieht: Fahrbahnbreiten von 5,50 m für Begegnungsverkehr und 5,00 m Breite für die verkehrsberuhigte Privatstraße im nördlichen Bereich sowie die Planstraße K vor. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bauleitplanung nur Festsetzungen zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen mit Sockelmauern und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m trifft. Festsetzungen zu Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen. Zur Klärung bitten wir auch zu diesen Bereichen um Festsetzung einer entsprechenden offenen Gestaltung mit max. 1,30 m hohen Zäunen ohne Sockelmauern. 3. Fußwege-Konzept Zudem ist aufzufallen, dass die Planung des neuen Wohngebietes kein schlussiges durchgängiges Fußwege-Konzept beinhaltet. Der o.g. Fußweg wird nicht an die geplanten Fußwege im Inneren bzw. nördlichen Bereich des Wohngebietes angeschlossen. Die Planstraßen J und K sind mit Breiten von 5,00 m und 6,00 m reine Fahrwege ohne Fußweg. Der zu erwartende Fußgängerstrom, darunter viele Schüler, aus Richtung Königshof durch das neue Wohngebiet Richtung Ummenstraße, Ahornstraße mit Kindergärten und Schule sowie in entgegengesetzter Richtung aus dem nördlichen Wohngebiet und neuen Wohngebiet Richtung Sportplatz und Einkaufsmarkt auf der anderen Seite des Aulais kann nicht gefährlos und nur auf Umwegen erfolgen. Die Querung der Idsteiner Straße stellt – auch schon jetzt – ein erhöhtes Risiko dar. Entlang der Planstraßen J und K sind die Baufenster im Abstand von 3,00 m festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster mit Nebenanlagen, Stellplätzen und untergeordneten Vorprüngen und Erkern mit einer Tiefe bis zu 1,50 m sind weitere Einschränkungen zu erwarten. Wir bitten daher auch bei den Planstraßen J und K, soweit auf diese nicht verzichtet wird (s. Nr. 1), die Planung von reinen Fahrwegen zu überdenken und Fußwege, wie bei den übrigen Straßen des Gebietes, zusätzlich mit aufzunehmen.	<u>Fußwege in den Planstraße J und K</u> Die Planung beinhaltet mit den vorgesehenen Nord-Süd- und den Ost-West-Verbindungen ein schlüssiges Fußwegekonzept. Dass neben separaten Fußwegen auch Mischverkehrsflächen in dieses Konzept eingebunden sind, ist nicht schädlich, da in diesen Wohnwegen der Fußgänger gleichberechtigt mit dem Autofahrer ist. Entsprechend den Ausführungen zu Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> wird die Planstraße J zu Gunsten eines Fußweges aufgegeben. Die Planstraße K soll auf einen Querschnitt von 4,5 m ver schmälert und als Feuerwehrrzufahrt im Bebauungsplan gesichert werden. <u>Der Anregung ist entsprechend Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Rechnung zu tragen.</u>

Bürger: 6 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 24.11.2015 Beschlussfassung
4 Vermerkiskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Belastungen bzw. Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten. Alle Verkehrsanbindungen von Niedernhausen in das Rhein-Main-Gebiet sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Wiesbaden - Mainz liegen im Südosten des Ortes, das Neubaugebiet aber im Nordwesten. D h. der jetzt schon überlastete Ortskern muss von den Anliegern des neuen Wohngebietes mehrmals täglich passiert werden. 5 Auswirkungen der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße 92-74 Die geplante Anbindung an die Ahornstraße in Höhe der Freiherr vom Stern Straße lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der neuen Wohnstraße als fortgeführter „Schleichweg“ durch das Wohngebiet parallel zur Idsteiner Straße mit Anschluss an den neuen Kreisverkehr führen. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 92-74, bedeutet dies eine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung von Norden, zur ständig ansteigenden Belastung durch die Idsteiner Straße im Süden, mit Spitzen während des Berufsverkehrs und bei Umfahrung von Sperrungen der Autobahn.	<u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u> In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht. Ergebnis der Betrachtung ist, dass die Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkten gegeben ist. Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neuverkehrs in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neuverkehr am zentralen Knotenpunkt am Niedernhausener Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Auswirkung der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße</u> Das Erschließungskonzept des B-Plan-Gebietes "Farnwiese" sieht keine für den Durchgangsverkehr durchgängig befahrbare Straße direkt angrenzend an die Grundstücke Idsteiner Straße 74-92 vor.

Bürger: 6	Schreiben vom 24.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
§ Geschossigkeit Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In einigen Baufenstern sind allerdings Staffelgeschosse zulässig. Grundsätzlich ist im gesamten Gebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Aufgrund der Topographie und der überwiegenden Zulässigkeit von Staffelgeschossen können die Gebäude hangseitig jedoch über 3 bis 3 ½ geschossige <i>Anmerkungen</i> verfügen (s. auch Pkt. Höhe der baulichen Anlagen). D.h. im gesamten Gebiet ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig, die meisten Baukörper können aber nicht wie zweigeschossige Wohnhäuser wirken sondern deutlich höher. In den Bereichen/Baufenstern mit zulässigen Staffelgeschossen ist eine max. zulässige Traufhöhe TH(1) und TH(2) sowie eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. In den Plangebiet WA 11-15, im westlichen Bereich des Plangebietes, im Bogen von Nord nach Süd, sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Staffelgeschosse zulässig.	Die Lage der Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Ahornstraße wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit bewusst in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße vorgesehen. Sämtliche Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet werden verkehrsberuhigt sein –entweder als Teil einer Tempo 30-Zone oder sogar als verkehrsberuhigter Bereich ("Spielstraße") – und entsprechend dimensioniert bzw. gestaltet. Im Gegensatz dazu ist die Idsteiner Straße eine Hauptverkehrsstraße, auf der Tempo 50 gilt. Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebiet WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren.

Bürger: 6	Schreiben vom 24.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum dies nicht auch, in konsequenter Fortführung, für mindestens das Wohngebiet WA 9, wenn nicht sogar auch für das Wohngebiet 8 gilt. Auch zur vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße 92-74 sollte doch ein „gestalterisch harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung“ seitens der Gemeinde gewünscht sein Wir fordern den Entfall der Festsetzung TH(2) für WA 9 sowie der Möglichkeit der Errichtung von Staffelgeschossen im gegenüberliegenden Baufenster WA 9. Wir halten, bezogen auf unser Haus Idsteiner Straße 78, mit einer Traufhöhe talseitig, gemessen vom vorhandenen Gelände mit ca. 5,70 m und einer Firsthöhe von ca. 9,00 m gegenüber den neuen zulässigen Höhen von max. TH(1) 7,00 m und FH 12,00 m, in relativ geringem Abstand, weiter gehende Festsetzungen für nicht angemessen Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sind bezogen auf das vorhandene Gelände. Wir halten dies für nicht ausreichend und fordern zur Klarstellung eindeutige Höhenbezüge und Festsetzungen auf NN Höhen für das Plangebiet bzw. jedes Baufenster, möglichst mit Bezug zu den Planstrassen. Wir empfehlen außerdem die Festsetzung von max. zulässigen Traufhöhen bergseitig. Wir hoffen, dass Sie unsere Anregungen und Forderungen in die Bauleitplanung aufnehmen und behalten uns rechtliche Schritte vor. Freundliche Grüße	

Bürger: 7	Schreiben vom 25.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Geplante Bebauung Farnwiese Niedernhausen Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, folgende Punkte sind uns in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen: 1. Verkehrsanbindung zur Idsteiner Straße Die vorhandene Stichstraße zur Idsteiner Straße soll geschlossen und durch einen Fußweg ersetzt werden. Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 soll durch die Planstraßen J und K an das geplante Wohngebiet angeschlossen werden. Wir fordern die Beibehaltung des direkten Anschlusses an die Idsteiner Straße über das Gewohnheitsrecht mit Nutzung der Verbindung seit über 30 Jahren. Eine Möglichkeit zum Zurücksetzen, wie bisher über den Feldweg möglich, muss weiterhin gegeben sein. 2. Privatstraße der Anwohner Idsteiner Str. 92-74, Bestand Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 mit einer Fahrgewegbreite von 3,50 m, genehmigt im Rahmen der Wohnbebauung ab 1983 und gesichert durch Baulasteinträgen, ist in Bezug auf heutige Verhältnisse und Fahrzeugabmessungen nicht mehr ausreichend bemessen. Da mit Bauschein BA 0587/83, Idsteiner Str. 88, exemplarisch für die übrige Bebauung, ein notwendiger Stellplatz gem. Satzung in 90° Aufstellung direkt an den Fahrgeweg angrenzt, sind die Mindest-Fahrgassenbreiten gem. der aktuellen Garagenverordnung Hessen (GAVO Hessen) zur ungehinderten Anfahrbarkeit zwingend einzuhalten. Demnach sind bei Stellplatzbreiten von 2,30 m mindestens 6,50 m, bei Stellplatzbreiten von 2,50 m mindestens 5,50 m Fahrgassenbreite sicherzustellen.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einsmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 7	Schreiben vom 25.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
4. Verkehrskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Belastungen bzw. Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten. Alle Verkehrsverbindungen von Niedernhausen in das Rhein-Main-Gebiet, sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Wiesbaden - Mainz, liegen im Südosten des Ortes, das Neubaugebiet aber im Nordwesten. D. h. der jetzt schon überlastete Ortskern muss von den Anliegern des neuen Wohngebietes mehrmals täglich passiert werden. 5. Auswirkungen der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße 92-74 Die geplante Anbindung an die Ahornstraße in Höhe der Freiherr-vom Stein Straße lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der neuen Wohnstraße als fortgeführter „Schleichweg“ durch das Wohngebiet parallel zur Idsteiner Straße mit Anschluss an den neuen Kreisell befürchten. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 92-74, bedeutet dies eine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung von Norden, zur ständig ansteigenden Belastung durch die Idsteiner Straße im Süden, mit Spitzen während des Berufsverkehrs und bei Umfahrung von Sperrungen der Autobahn.	<u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u> In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht. Ergebnis der Betrachtung ist, dass die Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkten gegeben ist. Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neuverkehrs in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neuverkehr am zentralen Knotenpunkt am Niedernhausener Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Auswirkung der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße</u> Das Erschließungskonzept des B-Plan-Gebietes "Farnwiese" sieht keine für den Durchgangsverkehr durchgängig befahrbare Straße direkt angrenzend an die Grundstücke Idsteiner Straße 74-92 vor.

Bürger: 7 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 25.11.2015 Beschlussfassung
6. Geschossigkeit Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In einigen Baufenstern sind allerdings Staffelgeschosse zulässig. In diesen Fällen ist eine max. zulässige Traufhöhe TH(1) und TH(2) sowie eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. In den Plangebiet WA 11-15, im westlichen Bereich des Plangebietes, im Bogen von Nord nach Süd, sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Staffelgeschosse zulässig Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum dies nicht auch, in konsequenter Fortführung, für mindestens das Wohngebiet WA 9, wenn nicht sogar auch für das Wohngebiet 8 gilt. Auch zur vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße 92-74 sollte doch ein „gestalterisch harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung“ seitens der Gemeinde gewünscht sein. Wir fordern den Entfall der Festsetzung TH(2) für WA 9 sowie Entfall der Möglichkeit der Errichtung von Staffelgeschossen im gegenüberliegenden Baufenster WA 9. Wir halten, bezogen auf unser Haus Idsteiner Straße 88, mit einer Traufhöhe ta-seitig, gemessen vom vorhandenen Gelände mit ca. 5,70 m und einer Firsthöhe von ca. 9,00 m gegenüber dem neuen zulässigen Höhen von max. TH(1) 7,00 m und FH 12,00 m, in relativ geringem Abstand, weitergehende Festsetzungen für nicht angemessen Die Festsetzungen der Lauf- und Firsthöhen sind bezogen auf das vorhandene Gelände. Wir halten dies für nicht ausreichend und fordern zur Klärstellung eindeutige Höhenbezüge und Festsetzungen auf NN Höhen für das Plangebiet bzw. jedes Baufenster Mit freundlichen Grüßen	Die Lage der Anbindung des B-Plan-Gebietes an die Ahornstraße wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit bewusst in Gegenlage zur Freiherr-vom-Stein-Straße vorgesehen. Sämtliche Erschließungsstraßen im B-Plan-Gebiet werden verkehrsberuhigt sein –entweder als Teil einer Tempo 30-Zone oder sogar als verkehrsberuhigter Bereich ("Spielstraße") – und entsprechend dimensioniert bzw. gestaltet. Im Gegensatz dazu ist die Idsteiner Straße eine Hauptverkehrsstraße, auf der Tempo 50 gilt. Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebiet WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren.

Bürger: 8 Stellungnahme Bürger	Schreiber: vom 23.11.2015 Beschlussfassung
Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrte Damen und Herren die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden hat uns auf die Veröffentlichung des Vorentwurfs des obigen Bebauungsplans und auf die daraus resultierenden Belange für unser Unternehmen aufmerksam gemacht. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass unsere Firma seit 1994 ihren Sitz in der Idsteiner Strasse 88 hat und somit auch Anlieger der Privatstrasse 74 - 92 ist. Nachstehend möchten wir zunächst unsere Stellungnahme bzw. Anregungen zur geplanten Anbindung der Privatstrasse an den öffentlichen Straßenverkehr zukommen lassen. 1.) Das weiterhin uneingeschränkte Benutzen und Befahren der Stichstraße wie bisher seit 30 Jahren durch die Anlieger Idsteiner Straße 74-92, Rettungsdienste, Lieferservice und Besucher etc. (Bestandsschutz)! Es gab seit dem Bestehen dieser Verbindung nur einen bekannten Bagatellunfall in diesem Bereich! 2.) Betestigter Ausbau des Feldweges oberhalb der Stichstraße zu den Anliegern Idsteiner Str. 74-92 auf ca. 6m Länge über die Breite der Stichstraße als Wendemöglichkeit in die und aus der Privatstraße. Der unbefestigte Feldweg wird hierzu bisher schon genutzt. 3.) Beibehaltung eines 2m breiten unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifens parallel zur Privatstraße über die gesamte Länge der Privatstrasse (ca. 130 m). Abgesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger Idsteiner Strasse 74-92. So wie es auch bereits seit 1994 bis einschließlich 2014 in der jeweiligen vorgesehenen Bebauung seitens der Gemeinde eingeplant war. Wir sehen in dieser dargestellten Alternative die kostengünstigere Variante. Diese wird nur einen Bruchteil der Kosten gegenüber der geplanten Ausführung ausmachen sowie auch umweltschonende Variante (deutlich geringer Landschaftsverbrauch und versiegelung nur ca 10%) sein.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehruzufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einnündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 8	Schreiben vom 23.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass eine eventuelle Änderung der Anbindung mit möglicher Adressenänderung für unser Unternehmen viel Aufwand sowie Kosten verursachen wird, da wir weltweit operieren. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme.	<u>Adressänderungen</u> Adressänderungen sind nicht beabsichtigt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 9	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Betr.: Bemerkungen und Anregungen zu Problemen, die bei einer Entwicklung des Bebauungsgebietes "Wohnpark Farnwiese" für Niedernhausen und die Anlieger des Gebietes entstehen Sehr geehrter Herr Bürgermeister Nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Bauvorentwurfs „Wohnpark Farnwiese“ ist zu verschiedenen Punkten folgendes zuzusagen: 1. Verkehrssituation im Allgemeinen Laut Vorentwurf des Bebauungsplans Farnwiese wird das geplante Baugebiet in der Idsteiner Straße einen Neutrafik von 1.160 KFZ-Bewegungen pro 24Std generieren, was einer Zunahme von rund 10% entspricht. Der geplante Kreislauf an der Idsteiner Straße sowie die Kreuzung Ahornstraße werden vermutlich entsprechend ausgebaut. Es fehlen im Vorentwurf jedoch Aussagen über die Verkehrssituation an den Kreuzungen Austrasse und Wiesbadener Straße. Desweiteren fehlt eine Bewertung der Verkehrszunahme in der Austrasse, denn die zuziehenden Bürger werden auch Einkaufen, sowie Gänge zu Bank und Post machen wollen. Der jetzt schon überlastete Ortskern wird von den Anliegern des neuen Wohngebietes zusätzlich mehrmals täglich passiert. Planung und Ausbau der Verkehrswege vor Beginn einer derartig massiven Bebauung ist zwingend erforderlich, siehe Südfahrt Idstein und Neubaugebiet am Taubenberg inklusive Lärmschutzwand. 2. Entwässerung des Oberflächenwasser Im Mittelgebirgsraum werden zunehmend spontane Starkregen mit steigender Intensität beobachtet. Die Schräglage des vorgesehenen Baugebietes verstärkt die Auswirkungen des soontan eintretenden Abflusses. Im derzeitigen Zustand sorgen die bewirtschafteten Ackerflächen und die Streuobstwiesen für eine gewisse Drosselung des Regenwasserabflusses, der sich dann über die Stichstraße in Höhe des Hauses 92 in die Idsteiner Straße ergießt und von dort Richtung Dalsbach fließt. Über eine quer zum	<u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u> In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunden) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht. Ergebnis der Betrachtung ist, dass die Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkten gegeben ist. Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neutrafiks in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neutrafik am zentralen Knotenpunkt am Niedernhäuser Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering. Ebenso werden die prozentualen Verkehrszunahmen in der Austrasse sowie in der Wiesbadener Straße nur vergleichsweise gering sein. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Entwässerung des Oberflächenwassers</u> Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 – 92 nicht mehr anfällt. Selbst bei einem Starkregenereignis wird kein Oberflächenwasser in Richtung Planstraße K (jetzt Feuerwehrzufahrt) abfließen.

Bürger: 9	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Hang liegende Bodentriebe parallel zu Privatstraße zu den Häusern 74-92, die auf eine tiefe Ackerfurche der früheren Bewirtschaftung zurückgeht und von den Anliegern stetig freigehalten wird, sammelt sich Hangwasser, das dann Richtung Ahornstraße abfließt. Bei einer Bebauung des Farnwiesengeländes kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Fläche als versiegelt zu betrachten ist, zumindest im Fall von spontanen Starkregen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Taunuslehm im nicht bebauten Gebiet ist äußerst gering und die restliche Fläche ist bebaut, bzw. gepflastert, was bei spontanen Starkregen zu schlagartig ansteigendem Anschwellen von Oberflächenwasser führen wird. Es ist davon auszugehen, dass bei Zerstörung des über die Jahre gewachsenen Drainagesystems Wassermassen unkontrolliert auf die Privatstraße der Häuser 74-92 ergießen wird, deren Entwässerung nur für die Privatstraßenfläche bemessen ist. Besonders gefährdet erscheinen die tief liegenden Grundstücke von Haus 74 und 75, da hier das aus Planstraße C angesammelte Wasser über Planstraße K auf die Grundstücke zufließt. Für Garten und Keller besteht Überflutungsgefahr. 3. Belastung des Wohnparks Farnwiese durch Durchgangsverkehr Die vorgesehenen Planstraßen C und E bedeuten eine Verlängerung der Freiherr-von-Stein Straße und ermöglichen eine Umgehung der am belasteten Idsteiner Straße. Der Durchgangsverkehr nach O. und N-Seelbach, Idstein, usw. wird diese Gelegenheit nutzen, wie dies bereits zurzeit während des morgendlichen Berufsverkehrs und bei A3-Umleitungsverkehr der Fall ist. Für Bewohner der Freiherr-von-Stein Straße, der Ahornstraße und des Wohnparks Farnwiese wird sich daraus eine erhebliche Belastung ergeben, die auch wegen der schmalen Straßbreite ein zusätzliches Gefahrenpotenzial bedeutet.	Für die geplante Feuerwehrzufahrt wird ebenfalls eine Entwässerung vorgesehen. Ein Oberflächenabfluss zur Privatstraße Haus-Nr. 74 und 76 findet nicht statt. Die Bedenken werden zurückgewiesen <u>Durchgangsverkehr</u> Im Gegensatz zur Idsteiner Straße, auf der als Hauptverkehrsstraße Tempo 50 gilt, sind die Freiherr-von-Stein-Straße sowie die durchgängige Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet als untergeordnete Erschließungsstraßen gestaltet bzw. konzipiert und Verkehrsberuhigt (Tempo 30, versetzt angeordnetes Parken in der Freiherr-von-Stein-Straße, rechts-vor-links-Regelung). Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-von-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Kfz-Verkehrsmengen in der Freiherr-von-Stein-Straße, in der Ahornstraße sowie in den Erschließungsstraßen des Wohngebiets "Farnwiese" werden auch bei vollständiger Entwicklung des Gebietes unter den entsprechenden Richtwerten aus den einschlägigen Richtlinien (insb. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen von der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen) liegen. Die schmalen Straßenbreiten unterstützen den Effekt der Verkehrsberuhigung (z.B. durch Geschwindigkeitsdämpfung) und stellen kein zusätzliches Gefahrenpotential dar. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 9	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
4. Zufahrt zu den Stellplätzen der Anwohner Idsteiner Str. 92-74 Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 mit einer Fahrwegbreite von 3,50 m, genehmigt im Rahmen der Wohnbebauung ab 1983 und gesichert durch Baulasteintragungen, ist in Bezug auf heutige Verhältnisse und Fahrzeugabmessungen nicht mehr ausreichend bemessen. Da mit Bauschein BA 32.5/83, Idsteiner Str. 92 eineinhalb notwendiger Stellplatz gem. Satzung in 90°-Aufstellung direkt an den Fahrweg angrenzt, sind die Mindest-Fahrgassenbreiten gem. der aktuellen Garagenverordnung Hessen (GAVO Hessen) zur ungehinderten Anfahrbarkeit zwingend einzuhalten. Demnach sind bei Stellplatzbreiten von 2,30 m mindestens 6,50 m, bei Stellplatzbreiten von 2,50 m mindestens 5,50 m Fahrgassenbreite sicherzustellen.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 9	Schreiben vom 27.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Dies entspricht den Planungen der Gemeinde seit 1994 und unserer Forderung einen 2,00 m breiten, unbebauten, nicht beplanten und im jetzigen Zustand belassenen Streifen, parallel zur Privatstraße, über deren gesamte Länge von ca. 130 m, beizubehalten. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Straßenneuplanung für das Neubaugebiet sieht Fahrbahnbreiten von 5,50 m für Begegnungsverkehr und 5,00 m Breite für die verkehrsberuhigte Privatstraße im nördlichen Bereich sowie die Planstraße K vor. 5. Geplantes Fuß- und Radwege-Konzept Die Planung des neuen Wohngebietes ergibt kein schlüssiges, durchgängiges Fuß- und Radwege-Konzept. Ein zu erwartender Fußgänger-/Radfahrerstrom aus Richtung Königshofen durch das neue Wohngebiet in Richtung Ulmenstraße, Ahornstraße mit Kindergarten und Schule sowie in entgegengesetzter Richtung aus dem nördlichen Wohngebiet und neuen Wohngebiet Richtung Sportplatz und Einkaufsmarkt auf der anderen Seite des Aulals wird den Durchgang über die Stichstraße neben Haus Nr. 92 und über Planstraße J wählen. Diese ist jedoch als Fahrweg geplant (kein Fußweg ist nicht vorgesehen). Der Zugangsverkehr zur Privatstraße Haus Nr. 74-92 (auch rückwärts fahrende Fahrzeuge) und die erwarteten Fußgänger-/Radfahrerströme, z.B. Schulklassen, Besucher der Spielplätze, usw. werden sich den zur Verfügung stehenden Platz teilen müssen. Die Einrichtung einer Verbindung durch die vorgesehene Planstraße K zur Privatstraße Haus Nr. 74-92 ermöglicht eine Abkürzung ins Aulal über Grundstücke der Anlieger an besagter Privatstraße. Eine unnötige Konfliktsituation, auch in Bezug auf Haftung, usw. ist vorprogrammiert. Ich bitte daher die Einrichtung der Planstraße J und K zu überdenken, auf die Anlage einer Verbindung als Planstraße K komplett zu verzichten und Planstraße J lediglich als Fuß- und Radweg vorzusehen. 6. Anschluss der Planstraße J an die Privatstraße Haus Nr. 74 - 92 Im jetzigen Zustand ist die Oberfläche der Privatstraße im Bereich der Einnündung stark talseitig geneigt und mündet in die Stichstraße zur Idsteiner Straße, was eine sichere und ruckfreie Fahrdynamik für ein- und ausfahrende Fahrzeuge ermöglicht. Die vorgesehene Anbindung der Privatstraße mit dieser Neigung an die bergseitige Steigung der Planstraße J ist inadäquat und nicht fachgerecht. Die erzwungene, talseitige Schrägstellung von hangseitig ein- und ausfahrende Fahrzeugen erzeugt an dieser Stelle ein neues Gefahrenpotential, besonders durch Rutschgefahr bei Eis und Schnee. Dies ist ein weiterer Grund, die bestehende Anbindung an die Idsteiner Straße beizubehalten (siehe Punkt Nr.11).	<u>Fußwege in den Planstraße J und K</u> Die Planung beinhaltet mit den vorgesehenen Nord-Süd- und den Ost-West-Verbindungen ein schlüssiges Fußwegekonzept. Dass neben separaten Fußwegen auch Mischverkehrsflächen in dieses Konzept eingebunden sind, ist nicht schädlich, da in diesen Wohnwegen der Fußgänger gleichberechtigt mit dem Autofahrer ist. Entsprechend den Ausführungen zu Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> wird die Planstraße J zu Gunsten eines Fußweges aufgegeben. Die Planstraße K soll auf einen Querschnitt von 4,5 m ver schmälert und als Feuerwehruzufahrt im Bebauungsplan gesichert werden. <u>Der Anregung ist entsprechend Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Rechnung zu tragen.</u> <u>Anschluss Planstraße</u> s. Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u>

Bürger: 9 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 27.11.2015 Beschlussfassung
7. Überschreitung der Baufenster Sollten jedoch sowohl Planstraßen J als auch Planstraße K zur Ausführung kommen, sind die Baufenster im Abstand von 3,00 m fest zu setzen. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster mit Nebenanlagen, Stelplätzen und untergeordneten Vorsprüngen und Erkern mit einer Tiefe bis zu 1,50 m sind weitere Einschränkungen zu erwarten. Wir bitten daher auch bei den Planstraßen J und K, soweit auf diese nicht verzichtet wird (siehe Punkt Nr. 5), die Planung von reinen Fahrgewegen zu überdenken und Fußwege, wie bei den übrigen Straßen des Gebietes, zusätzlich mit aufzunehmen 8. Festsetzungen zur Einfriedung entlang privater Verkehrsflächen Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bauleitplanung nur Festsetzungen zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen mit Mauern und Zäunen bis zu max. 1,30 m Höhe trifft. Festsetzungen zu Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen. Zur Konfliktvermeidung und Klarstellung bitten wir um die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen auch zu Bereichen von privaten Verkehrsflächen. 9. Änderung der Lärmbelastung durch Ausrichtung von Plangruppe WA10 Durch die Ausrichtung der vorgesehenen Plangruppe WA10 ist eine Änderung und Erhöhung des von der Idsteinerstraße herrührenden Straßenlärms für das Haus Idsteiner Straße 92 zu erwarten. Plangruppe WA10 sowie durch den vorgesehenen Lärmschutzwall an dieser Stelle liegt parallel zur Planstraße J, was zu einer Reflektion des Straßenlärms und einer Beschallung in Richtung Haus 92 führen wird. Entsprechende Vorkehrungen, die diese verhindern, sind vorzusehen. 10. Geschossigkeit Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In einigen Baufenstern sind allerdings Staffelfgeschosse zulässig. In diesen Fällen ist eine max. zulässige Traufhöhe TH(1) und TH(2) sowie eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. In den Plangebiet WA 11-15, im westlichen Bereich des Plangebietes, im Bogen von Nord nach Süd, sind aufgrund der abgrenzenden vordanierten Bebauung keine Staffelfgeschosse zulässig.	<u>Baufenster</u> Die Regelungen bezüglich der Erker gelten vorbehaltlich der zulässigen Abstandsflächen nach § 6 HBO. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus soll auf die westliche Straßenanbindung des Privatweges an die Planstraße C verzichtet und im Osten lediglich noch eine Feuerwehrrzufahrt realisiert werden. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Einfriedung</u> Die Höhenbegrenzung der Einfriedung zielt auf eine „offene“ Gestaltung des Straßenraums, die Sichtbeziehungen zu den Gebäuden ermöglicht, ab. Hierdurch soll die soziale Kontrolle verbessert werden. Es ist sinnvoll die Regelungen auch auf die Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen zu übertragen, da diese auch mit einer halböffentlichen Nutzung verbunden sind. Die Regelungen zur den Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auch auf die privaten Verkehrsflächen zu übertragen. <u>Änderung Lärmbelastung</u> Aufgrund der Neigung sowie der geplanten Bepflanzungen des dort geplanten Lärmschutzwalles können nennenswerte Schallreflektionen ausgeschlossen werden. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 9 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 27.11.2015 Beschlussfassung
Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum dies nicht auch, in konsequenter Fortführung, für mindestens das Wohngebiet WA 9 und WA 10, wenn nicht sogar auch für das Wohngebiet WA8 gilt. Auch zur vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße 92-74 sollte ein „gestalterisch harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung“ seitens der Gemeinde gewünscht sein. Wir fordern den Entfall der Festsetzung TH(2) für WA 9 und WA 10 sowie der Möglichkeit der Errichtung von Staffelgeschossen in den gegenüberliegenden Baufenstern WA 9 und WA 10. Wir halten, bezogen auf das mittige gelegene Haus Idsteiner Straße 78, mit einer Traufhöhe taleseitig, gemessen vom vorhandenen Gelände mit ca. 5,70 m und einer Firsthöhe von ca. 9,00 m gegenüber den neuen zulässigen Höhen von max. TH(1) 7,00 m und FH 12,00 m, in relativ geringem Abstand, weiter gehende Festsetzungen für nicht angemessen. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sind bezogen auf das vorhandene Gelände. Wir halten dies für nicht ausreichend und fordern zur Klärstellung eindeutige Höhenbezüge und Festsetzungen auf NN Höhen für das Plangebiet bzw. jedes Baufenster. 11. Verkehrsanbindung zur Idsteiner Straße Der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Wohnpark Farmwiese“ sieht vor, dass die vorhandene Stichstraße zur Idsteiner Straße geschlossen und durch einen Fußweg ersetzt werden soll. Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 soll durch die Planstraßen J und K an das geplante Wohngebiet angeschlossen werden. Als Anlieger der Privatstraße Idsteiner Straße 74-92 fordere ich die Beibehaltung des jetzigen, direkten Anschlusses an die Idsteiner Straße über das Gewohnheitsrecht mit Nutzung der Verbindung seit über 30 Jahren, die Möglichkeit des Zurücksetzens, wie bisher über den Feldweg möglich oder über einen voraussehenden Wendehalmier, muss gegeben sein und die Beibehaltung eines 2m breiten unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifens parallel zur Privatstraße über die gesamte Länge der Privatstraße (siehe hierzu Punkt 4 und die am 05.09.2015 dem Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde übergebene Eingabe zu diesem Thema). Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie dafür sorgen würden, dass diese Anregungen und Bemerkungen eines Anliegers des Neubaugebietes „Wohnpark Farmwiese“ bei der Planung mit Blick auf eine friedlich Koexistenz mit der zukünftigen Bebauung entsprechend berücksichtigt werden.	<u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebieten WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren. <u>Verkehrsanbindung</u> s. Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u>

Bürger: 10 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 30.11.2015 Beschlussfassung
Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Farnwiese Sehr geehrte Damen und Herren, Folgende Punkte sind uns in der Bauleitplanung Farnwiese aufgefallen: 2/17 1. Verkehrsanbindung zur Idsteiner Straße Die vorhandene Stichstraße zur Idsteiner Straße soll geschlossen und durch einen Fußweg ersetzt werden. Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 soll durch die Planstraßen J und K an das geplante Wohngebiet angeschlossen werden. Wir fordern die Beibehaltung des direkten Anschlusses an die Idsteiner Straße über das Gewohnheitsrecht mit Nutzung der Verbindung seit über 30 Jahren. Eine Möglichkeit zum Zurücksetzen, wie bisher über den Feldweg möglich, muss weiterhin gegeben sein. 2. Privatstraße der Anwohner Idsteiner Str. 92-74, Bestand Die Privatstraße der Anwohner Idsteiner Straße 92-74 mit einer Fahrgewegbreite von 3,50 m, genehmigt im Rahmen der Wohnbebauung ab 1983 und gesichert durch Baulasteintragungen, ist in Bezug auf heutige Verhältnisse und Fahrzeugabmessungen nicht mehr ausreichend bemessen. Da mit Bauschem BA 782/83, Idsteiner Str. 78, exemplarisch für die übrige Bebauung, ein notwendiger Stellplatz gem. Satzung in 90° Aufstellung direkt an den Fahrgeweg angrenzt, sind die Mindest-Fahrgassenbreiten gem. der aktuellen Garagenverordnung Hessen (GAVO Hessen) zur ungehinderten Anfahrbarkeit zwingend einzuhalten. Demnach sind bei Stellplatzbreiten von 2,30 m mindestens 6,50 m, bei Stellplatzbreiten von 2,50 m mindestens 5,50 m Fahrgassenbreite sicherzustellen.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einsmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 10 Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 30.11.2015 Beschlussfassung
Dies entspricht den Planungen der Gemeinde seit 1994 und unserer Forderung einen 2,00 m breiten, unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifen, parallel zur Privatstraße, über deren gesamte Länge von ca. 130 m, beizubehalten. Auch die Straßenneuplanung sieht Fahrbahnbreiten von 5,50 m für Begegnungsverkehr und 5,00 m Breite für die verkehrsberuhigte Privatstraße im nördlichen Bereich sowie die Planstraße K vor. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bauteilplanung nur Festsetzungen zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen mit Mauern und Zäunen bis zu max. 1,30 m Höhe trifft. Festsetzungen zu Einfriedungen entlang privater Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen. Zur 3. Fußwege-Konzept Zudem ist aufgefallen, dass die Planung des neuen Wohngebietes kein schlüssiges durchgängiges Fußwege-Konzept beinhaltet. Der o.g. Fußweg wird nicht an die geplanten Fußwege im inneren bzw. nördlichen Bereich des Wohngebietes angeschlossen. Die Planstraßen J und K sind mit Breiten von 5,00 m und 6,00 m reine Fahrwege ohne Fußweg. Der zu erwartende Fußgängerstrom aus Richtung Königshofen durch das neue Wohngebiet Richtung Ulmenstraße, Ahornstraße mit Kindergarten und Schule sowie in entgegengesetzter Richtung aus dem nördlichen Wohngebiet und neuen Wohngebiet Richtung Sportplatz und Einkaufsmarkt auf der anderen Seite des Aulals kann nicht gefahrlos und nur auf Umwegen erfolgen. Auch die Querung der Idsteiner Straße stellt auch schon jetzt ein erhöhtes Risiko dar. Entlang der Planstraßen J und K sind die Baufenster im Abstand von 3,00 m festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster mit Nebenanlagen, Stellplätzen und untergeordneten Vorsprüngen und Erkeren mit einer Tiefe bis zu 1,50 m sind weitere Einschränkungen zu erwarten. Wir bitten daher auch bei den Planstraßen J und K, soweit auf diese nicht verzichtet wird (s. Nr. 1), die Planung von reinen Fahrwegen zu überdenken und Fußwege, wie bei den übrigen Straßen des Gebietes, zusätzlich mit aufzunehmen.	<u>Fußwege in den Planstraße J und K</u> Die Planung beinhaltet mit den vorgesehenen Nord-Süd- und den Ost-West-Verbindungen ein schlüssiges Fußwegekonzept. Dass neben separaten Fußwegen auch Mischverkehrsflächen in dieses Konzept eingebunden sind, ist nicht schädlich, da in diesen Wohnwegen der Fußgänger gleichberechtigt mit dem Autofahrer ist. Entsprechend den Ausführungen zu Pkt. <u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> wird die Planstraße J zu Gunsten eines Fußweges aufgegeben. Die Planstraße K soll auf einen Querschnitt von 4,5 m ver schmälert und als Feuerwehruzufahrt im Bebauungsplan gesichert werden. <u>Der Anregung ist entsprechend Pkt. Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße Rechnung zu tragen.</u>

Bürger: 10	Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
4. Verkehrskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Belastungen bzw. Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten. Alle Verkehrsverbindungen von Niedernhausen in das Rhein-Main-Gebiet, sowohl Richtung Frankfurt als auch Richtung Wiesbaden - Mainz, liegen im Südosten des Ortes, das Neubaugebiet aber im Nordwesten. D. h. der jetzt schon überlastete Ortskern muss von den Anliegern des neuen Wohngebietes mehrmals täglich passiert werden. 5. Auswirkungen der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße 92-74 Die geplante Anbindung an die Ahornstraße in Höhe der Freiherr-vom Stein Straße lässt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der neuen Wohnstraße als fortgeführter „Schleichweg“ befürchten. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 92-74, bedeutet dies eine zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastung von Norden, zur ständig ansteigenden Belastung durch die Idsteiner Straße im Süden, mit Spitzen während des Berufsverkehrs und bei Umfahrung von Sperrungen der Autobahn.	<u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u> In der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Farnwiese wurden die Verkehrsmengen während den Spitzenzeiten (vor- und nachmittägliche Spitzenstunde) berücksichtigt. Zu diesen Zeiten wurde der Verkehrsablauf an den angrenzenden Knotenpunkten in der Idsteiner Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht. Ergebnis der Betrachtung ist, dass die Leistungsfähigkeit an diesen Knotenpunkten gegeben ist. Mit zunehmender Entfernung zum B-Plan-Gebiet wird die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen geringer, da sich der Verkehr im Straßennetz verteilt. So liegt der Anteil des Neuverkehrs in der Idsteiner Straße direkt südlich der Ahornstraße (mit ca. 750 Kfz pro Tag) bei ca. 7% – und nimmt in Richtung Ortsmitte immer weiter ab. Der Neuverkehr am zentralen Knotenpunkt am Niedernhausener Rathaus, der im Bestand mit ca. 25.000 Kfz pro Tag belastet ist, liegt im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen. Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering. Ebenso werden die prozentualen Verkehrszunahmen in der Austrasse sowie in der Wiesbadener Straße nur vergleichsweise gering sein. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Durchgangsverkehr</u> Im Gegensatz zur Idsteiner Straße, auf der als Hauptverkehrsstraße Tempo 50 gilt, sind die Freiherr-vom-Stein-Straße sowie die durchgängige Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet als untergeordnete Erschließungsstraßen gestaltet bzw. konzipiert undverkehrsberuhigt (Tempo 30, versetzt angeordnetes Parken in der Freiherr-vom-Stein-Straße, rechts-vor-links-Regelung).

Bürger: 10	Schreiben vom 30.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
6. Geschossigkeit Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In einigen Baufenstern sind allerdings Staffelgeschosse zulässig. In diesen Fällen ist eine max. zulässige Traufhöhe TH(1) und TH(2) sowie eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. In den Plangebieteten WA 11-15, im westlichen Bereich des Plangebietes, im Bogen von Nord nach Süd, sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Staffelgeschosse zulässig. Es ist für uns nicht nachvollziehbar warum dies nicht auch, in konsequenter Fortführung, für mindestens das Wohngebiet WA 9, wenn nicht sogar auch für das Wohngebiet B gilt. Auch zur vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße 92-74 sollte doch ein „gestalterisch harmonischer Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung“ seitens der Gemeinde gewünscht sein. Wir fordern den Entfall der Festsetzung TH(2) für WA 9 und WA10, sowie der Möglichkeit der Errichtung von Staffelgeschossen im gegenüberliegenden Baufenster WA 9 und WA10. Wir halten, bezogen auf mein Haus Idsteiner Straße 90, mit einer Traufhöhe teilweise, gemessen vom vorhandenen Gelände mit ca. 5,40 m und einer Firsthöhe von ca. 9,00 m gegenüber den neuen zulässigen Höhen von max. TH(1) 7,00 m und FH 12,00 m, in relativ geringem Abstand, weiter gehende Festsetzungen für nicht angemessen. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen sind bezogen auf das vorhandene Gelände. Wir halten dies für nicht ausreichend und fordern zur Klarstellung eindeutige Höhenbezüge und Festsetzungen auf NN Höhen für das Plangebiet bzw. jedes Baufenster.	Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Kfz-Verkehrsmengen in der Freiherr-vom-Stein-Straße, in der Ahornstraße sowie in den Erschließungsstraßen des Wohngebiets "Farnwiese" werden auch bei vollständiger Entwicklung des Gebietes unter den entsprechenden Richtwerten aus den einschlägigen Richtlinien (insb. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen von der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen) liegen. Die schmalen Straßenbreiten unterstützen den Effekt der Verkehrsberuhigung (z.B. durch Geschwindigkeitsdämpfung) und stellen kein zusätzliches Gefahrepotential dar. Die Bedenken werden zurückgewiesen. <u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebieteten WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren.

Bürger: 11	Schreiben vom 26.10.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Hebungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Sehr geehrte Damen und Herren, wie die Anlieger der Idsteiner Str. 74 bis 92 in der Presse lesen konnten, hat die Gemeinde den obengenannten Vorentwurf veröffentlicht. Der guten Ordnung halber möchten wir auf unsere Anregungen und Bedenken – gemäß Anlage – hinweisen, die Ihnen anlässlich der HFA-Sitzung am 08.09.2015 übergeben wurde Die Anlieger der Idsteiner Str. 74 bis 92 wünschen keine Änderung der bisherigen Anbindung sowie nach einstimmiger Beschlussfassung keine 2 Anbindungen an das neue Wohngebiet. Die Anlieger der Idsteiner Str. 74 bis 92 erwarten von der Gemeinde Niedernhausen eine adäquate Anbindung an den öffentlichen Straßenverkehr. Dazu gehört der Fortbestand der Stichstraße an das bestehende Straßennetz sowie der 1985 festgelegte 2m Streifen oberhalb der Privatstraße an das Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Anlieger Idsteiner Str. 74 bis 92 Die Anlieger der Idsteiner Str. 74 bis 92 gehen davon aus, dass der Inhalt der Korrespondenz zwischen der Gemeinde und unserem damaligen Anwalt sowie die Festlegungen der bisherigen Bebauungspläne durch die Gemeindevertretung in diesem Zusammenhang weiterhin gelten. Gerne stehen wir für weitere diesbezügliche Gespräche zur Verfügung	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einmündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 12	Stellungnahme Bürger	Schreiben vom 08.09.2015
	Beschlussfassung	
Anregungen als Alternative zur geplanten Anbindung der Anlieger der Idsteiner Str. 74-92 an den öffentlichen Straßenverkehr im Rahmen des Planungsentwurfs „Wohnpark Farnwiese“	1. Das weiterhin uneingeschränkte Benutzen und Befahren der Stichstraße wie bisher seit 30 Jahren durch die Anlieger Idsteiner Straße 74-92, Rettungsdienste, Lieferservice und Besucher etc. (Bestandsschutz)! Es gab seit dem Bestehen dieser Verbindung nur einen bekannten Bagatellunfall in diesem Bereich! 2. Befestigter Ausbau des Feldweges oberhalb der Stichstraße zu den Anliegern Idsteiner Str. 74-92 auf ca. 6m Länge über die Breite der Stichstraße als Wendemöglichkeit in und aus der Privatstraße. Der unbefestigte Feldweg wird hierzu bisher schon genutzt. 3. Beibehalten eines 2m breiten unbebauten, nicht bepflanzten und im jetzigen Zustand belassenen Streifens parallel zur Privatstraße über die gesamte Länge der Privatsir. (ca. 130 m). Abgesichert durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger Idsteiner Str. 74-92. So wie es auch bereits seit 1994 bis einschließlich 2014 in der jeweiligen vorgesehenen Bebauung seitens der Gemeinde eingeplant war. Die Anlieger sehen in der dargestellten Alternative die kostengünstigere Variante. Diese wird nur einen Bruchteil der Kosten gegenüber der geplanten Ausführung ausmachen sowie auch umweltschonende Variante (deutlich geringerer Landschaftsverbrauch und -versiegelung, nur ca. 10%) sein.	<u>Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</u> Der Privatweg ist ca. 130 m lang und verfügt lediglich über eine Breite von knapp 4 m. Infolge hiervon können die Baugrundstücke verkehrlich nur unter Inanspruchnahme der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erschlossen werden. Entsprechend werden Bereiche des Nachbargrundstückes für das Rangieren und Parken, aber auch für das Aufstellen von Mülltonnen genutzt. Problematisch ist auch das Fehlen einer Wendeanlage am Ende der Straße. Dies betrifft insbesondere auch für Fall von Einsätzen von Rettungsfahrzeugen zu. Insofern sollte der Anregung Rechnung getragen werden und eine Verkehrsfläche in Form eines Zusatzstreifens mit einer Breite von 2 m gesichert werden. Die Zufahrtsstraße von der Idsteiner Straße kann beibehalten werden. Im Einmündungsbereich in die Privatstraße ist jedoch eine Aufweitung für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Des Weiteren wird es sinnvoll, die Privatstraße im Osten an die Planstraße C anzubinden um hier Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und ggf. auch für Anliefer- und PKW-Verkehr sicherzustellen. Die Maßnahme macht Grunderwerb, ggf. im Rahmen der Baulandumlegung, erforderlich. Weiterhin ist in geeigneter Weise die Entwässerung sicherzustellen. Die Kostenträgerschaft ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Bebauungsplan ist eine 2,0 m breite Ergänzungsfläche als Fläche als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehrezufahrt“ zu sichern. Weiterhin ist im Westen (Einnündungsbereich mit der Stichstraße) eine Straßenaufweitung und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C zu berücksichtigen.

Bürger: 13	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Aktueller Bebauungsplan Farnwiese Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann, sehr geehrte Frau Brühl, Wir waren bei der öffentlichen Vorstellung des aktuellen Bebauungsplanes „Farnwiese“ anwesend. Wir wenden uns mit folgenden Eingaben im Rahmen der genannten Frist an Sie 1. Abführung des Oberflächenwassers Hinter den Häusern der Idsteiner Straße 56 - 92 verläuft ein Graben, der das Oberflächenwasser des vorderen Teils des Baugebietes entwässert und an der Ecke Ahornstraße/Idsteiner Straße offiziell in der Kanalisation mündet. Bei starken Niederschlag bzw. Schmelzwasser wird dieser Graben zu einem Bach, der bereits in den letzten Jahren des Öfteren zu einer Überschwemmung nahe der Ampelanlage Idsteiner Straße geführt hat. Durch den radikalen Rückschnitt der Gehölze im Auftrag der Firma Bücher ist in diesem Winter noch mit einer Verstärkung dieses Problem zu rechnen. Noch extremer wird es während der geplanten Bauphase. Hier muss frühzeitig eine Lösung durch den jetzigen bzw. die zukünftigen Eigentümer und auch die Gemeinde gefunden werden, damit sichergestellt ist, dass das Wasser nicht auf unser Grundstück übertritt und unser Keller vollläuft. Ein Teil der anfallenden Wassermengen wird nach der Bebauung durch die Kanalisation der neuen Straßen aufgenommen werden, aber ein Teil wird – topographisch bedingt – weiterhin in Richtung Idsteiner Straße abfließen, da die Anliegerstraße der Häuser Idsteiner Straße 74 - 90 auch weiterhin in den Graben entwässert werden. 2. Zukauf von Land Wir würden gerne die Gelegenheit nutzen, unsere Grundstücke im Rahmen des laufenden Planungsverfahrens um maximal 5 Meter nach hinten als Gartenfläche mit Gartenhütte zu erweitern. Da in der Idsteiner Straße über einen Zuwachs des Verkehrs von ca. 8-10% ausgegangen wird, würden wir uns sehr freuen, wenn wir zumindest dort noch einen Teil Grundstück ohne hohe	Entwässerung des Oberflächenwassers Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 - 92 nicht mehr anfällt. Selbst bei einem Starkregenereignis wird kein Oberflächenwasser in Richtung Planstraße K (jetzt Feuerwehrzufahrt) abfließen. Für die geplante Feuerwehrzufahrt wird ebenfalls eine Entwässerung vorgesehen. Ein Oberflächenabfluss zur Privatstraße Haus-Nr. 74 und 76 findet nicht statt. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Zukauf von Land Eine Erweiterung einer 5 m breiten Grundstückfläche scheidet aufgrund der zu geringen Bautiefen im Plangebiet WA 8 aus. Darüber hinaus käme nur eine Gesamtlösung in Betracht, die alle Eigentümer der Idsteiner Straße Nr. 58 bis 70 einschließt. Ein solches Einvernehmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erzielen. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Bürger: 13	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Lärmbelästigung hätten. Dies würde möglicherweise für jahrelangen Baulärm und Belästigung durch Straub und Dreck ein kleines bisschen entschädigen :) 3. Firsthöhenfestlegung der Wohngebiete W8 und W9 Die Firsthöhe der Neubauten ist im Wohngebiet W8 und W9 auf 12 m festgelegt worden. Laut den Angaben der Planungsbüros bei der öffentlichen Präsentation des Bauabstandsplans sollen die Firsthöhen von dem Niveau der neuen Straßen aus angenommen werden. Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass die Anwohner der Idsteiner Straße innerhalb des Plangebietes W8 und W9 liegen. Das Gelände steigt hier steil an und einige Häuser sind zu dem durch eine Mauer von bis zu 1,2 m Höhe vom oberen Gelände getrennt. Dadurch würde sich für die Anwohner der Idsteiner Straße nicht eine Firsthöhe von 12 m, sondern von bis zu ca. 15 m ergeben. Das ist nicht zumutbar, da obendrein der Abstand zu unseren Häusern zur geplanten Bebauung mit teilweise nur 8 m schon sehr gering ist, während zum oberen Rand der bestehenden Bebauung (jenseits der Hochspannungsleitung und des Fußweges) großzügig mit 40 m Abstand geplant wurde. Deshalb bitten wir zu prüfen, ob die Neubauten im Wohngebiet W8 und W9 nicht um einige Meter nach hinten versetzt werden können, so dass ein größerer Abstand zu unseren Häusern entsteht. Wir bitten darum, bei der Festlegung der Firsthöhen den Geländeverlauf zu berücksichtigen.	<u>Begrenzung der Bauhöhen</u> Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebieten WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren.

Bürger: 14	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Bebauungsplan Farnwiese Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann, sehr geehrte Damen und Herren, wir, die Bewohner der Häuser Idsteiner Straße 64-70, waren bei der öffentlichen Vorstellung des Bebauungsplans „Farnwiese“ anwesend Wir wenden uns mit folgenden Eingaben bzw. Vorschlägen in Rahmen der genannten Frist an Sie. 1. <u>Abführung des Oberflächenwassers</u> Hinter den Häusern der Idsteiner Straße 56 - 92 verläuft ein Graben, der das Oberflächenwasser des vorderen Teils des Baugebietes entwässert und an der Ecke Ahornstraße/Idsteiner Straße offiziell in der Kanalisation mündet Ohne diesen Graben besteht die Gefahr, dass bei Starkregen in der vegetationsarmen Zeit, unsere Keller volllaufen Deshalb ist es unbedingt notwendig, dass für eine Abführung des Oberflächenwassers während und auch nach der Bauphase gesorgt wird Sicher wird ein Teil der anfallenden Wassermengen nach dem Bebau durch die Kanalisation der neuen Straßen aufgenommen werden, aber ein Teil wird weiterhin Richtung Idsteiner Straße abfließen, da die Anliegerstraße der Häuser Idsteiner Straße 74 -92 ohne eine andere Regelung auch weiterhin in den Graben entwässert.	<u>Entwässerung des Oberflächenwassers</u> Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 – 92 nicht mehr anfällt. Selbst bei einem Starkregenereignis wird kein Oberflächenwasser in Richtung Planstraße K (jetzt Feuerwehrzufahrt) abfließen. Für die geplante Feuerwehrzufahrt wird ebenfalls eine Entwässerung vorgesehen. Ein Oberflächenabfluss zur Privatstraße Haus-Nr. 74 und 76 findet nicht statt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 14	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
2. Firsthöhenfestlegung der Wohngebiete W8 u. W9 Die Firsthöhe der Neubauten ist im Wohngebiet W8 u. W9 auf 12 m festgelegt worden. Laut den Angaben der Planungsbüros bei der öffentlichen Präsentation des Bebauungsplans sollen die Firsthöhen von dem Niveau der neuen Straßen aus angenommen werden. Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass die Anwohner der Idsteiner Straße unterhalb des Plangebietes W8 und W9 liegen. Das Gelände steigt hier steil an und einige Häuser sind zu dem durch eine Mauer von bis zu 2,2 m Höhe vom oberen Gelände getrennt. Dadurch würde sich für die Anwohner der Idsteiner Straße nicht eine Firsthöhe von 17 m, sondern von bis zu ca. 15 m ergeben. Das ist in unseren Augen nicht zumutbar, da obendrein der Abstand zu unseren Häusern zur geplanten Bebauung mit teilweise nur 8 m schon sehr gering ist, während zum oberen Rand der bestehenden Bebauung (jenseits der Hochspannungsleitung und des Fußweges) großzügig mit 40 m Abstand geplant wurde. Deshalb bitten wir zu prüfen, ob die Neubauten im Wohngebiet W8 u. W9 nicht um einige Meter nach hinten versetzt werden können, so dass ein größerer Abstand zu unseren Häusern entsteht. Wir bitten darum, bei der Festlegung der Firsthöhen den Geländeverlauf zu berücksichtigen. 3. Zukauf von Land Wir würden gerne die Gelegenheit nutzen, unsere Grundstücke im Rahmen des laufenden Planungsverfahren um 3-4 Meter nach hinten zu erweitern. Da in der Idsteiner Straße über einen Zuwachs des Verkehrs von ca. 8-10% ausgegangen wird, würden wir uns sehr freuen, wenn wir zumindest dort noch einen Teil Grundstück ohne hohe Lärmbelastung hätten	Begrenzung der Bauhöhen Grundsätzlich sind im Gesamtgebiet Bauweisen mit Staffelgeschossen zulässig. Der Bereich der westlichen Gebietszufahrt wurde hiervon ausgenommen, da geneigte Dachgeschosse im Hinblick auf die Lärmbelastung einen besseren Schallschutz ermöglichen. Des Weiteren haben diese Bebauungen mit direkter Randlage Auswirkungen auf das Ortsbild. Anlässlich der Verbreiterung der Privatstraße wird es erforderlich, die Planstraße C noch Norden zu verlegen. In diesem Zusammenhang können die baulichen Abstände zu Bestandsbebauung vergrößert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die zulässigen Firsthöhen zu reduzieren, sodass bei der Errichtung von Staffelgeschossen nur flache Dachneigungen zum Tragen kommen. Die Bauabstände zur Bestandsbebauung sind zu vergrößern. In den Plangebieten WA 8 und WA 9 sind die zulässigen Firsthöhen um 2 m (auf 9,50 bzw. 10,0 m bezogen auf die Planstraße C), die zulässige Dachneigung von Staffelgeschossen auf 5 bis 15° zu reduzieren. Zukauf von Land Eine Erweiterung einer 3-4 m breiten Grundstücksfläche scheidet aufgrund der zu geringen Bautiefen im Plangebiet WA 8 aus. Darüber hinaus käme nur eine Gesamtlösung in Betracht, die alle Eigentümer der Idsteiner Straße Nr. 58 bis 70 einschließt. Ein solches Einvernehmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erzielen. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Bürger: 14	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
4. Anliegerstraße und Anbindung an das Baugebiet Nur die Bewohner der Häuser in der Idsteiner Straße gibt es keine Möglichkeit direkt in das Baugebiet Farnwiese zu gelangen. Ein Zugang zu den Spielplätzen ist nur über den geplanten Kreisverkehr oder die Anbindung in der Ahornstraße möglich. Durch die aktuelle Lage an der Idsteiner Straße sind wir bisher schon sehr vom restlichen Niedernhausen abgeschnitten. Das Fehlen einer Anbindung an das Baugebiet würde diesen Eindruck noch verstärken. Die Anwohner der Häuser Idsteiner Straße 64-70 haben außerdem keinen direkten Zugang zu ihren Häusern, Anlieferungen und Einkäufe müssen über die Idsteiner Straße durch den Garten und über viele Treppen erfolgen. Deshalb bitten wir Sie zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, die bestehenden Anliegerstraße (Häuser 74-92) bis zur Idsteiner Straße 64 zu verlängern. 5. Einbahnstraßenregelung Wir möchten Ihnen dringend dazu raten, für das geplante Baugebiet eine Einbahnstraßenregelung bzw. Straßenführung zu finden, die Umfahrungen der Ampelanlage in der Idsteiner Straße und damit einen Durchgangsverkehr durch das geplante Baugebiet verhindert. Auch wenn das Verkehrsgutachten zu einem anderen Schluss kommen mag, hat unsere Erfahrung gezeigt, dass bereits heute viele Autofahrer die Freiherr-vom-Stein-Straße zur Umgehung der bestehenden Ampelanlagen in der Idsteiner Straße nutzen. Durch das neue Baugebiet Farnwiese besteht für den gesamten ortskundigen Durchgangsverkehr sowie für alle Anwohner nördlich der Idsteiner Straße die Möglichkeit, alle drei Ampelanlagen (insbesondere die an der Tankstelle) zu umfahren. Diese Möglichkeit werden sicherlich viele Anwohner nutzen. Eine einfache Möglichkeit dies zu verhindern, wäre ein Einbahnstraßenregelung, die das Einfahren in das neue Baugebiet Farnwiese sowie in die Freiherr-vom-Stein-Straße von der Ahornstraße aus verhindert.	Anbindung an das Baugebiet Eine direkte Wegeverbindung von den Bestandshäusern 58 – 72 kann mit vertretbarem Aufwand nicht hergestellt werden. Problematisch wäre sie auch aufgrund der geringen Grundstückstiefe des Plangebietes WA 8. Die Anregung wird zurückgewiesen. Durchgangsverkehr Im Gegensatz zur Idsteiner Straße, auf der als Hauptverkehrsstraße Tempo 50 gilt, sind die Freiherr-vom-Stein-Straße sowie die durchgängige Erschließungsstraße im B-Plan-Gebiet als untergeordnete Erschließungsstraßen gestaltet bzw. konzipiert undverkehrsberuhigt (Tempo 30, versetzt angeordnetes Parken in der Freiherr-vom-Stein-Straße, rechts-vor-links-Regelung). Die Idsteiner Straße kann dementsprechend deutlich zügiger befahren werden, so dass parallele Schleichverkehre über die Freiherr-vom-Stein-Straße und weiter durch das B-Plan-Gebiet im Regelfall nicht zu befürchten sind. Die Kfz-Verkehrsmengen in der Freiherr-vom-Stein-Straße, in der Ahornstraße sowie in den Erschließungsstraßen des Wohngebiets "Farnwiese" werden auch bei vollständiger Entwicklung des Gebietes unter den entsprechenden Richtwerten aus den einschlägigen Richtlinien (insb. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen von der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehrswesen) liegen. Die schmalen Straßenbreiten unterstützen den Effekt der Verkehrsberuhigung (z.B. durch Geschwindigkeitsdämpfung) und stellen kein zusätzliches Gefährdenpotential dar. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 14	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
6. Schulweg Der bestehende offizielle Schulweg von Königshofen und von und zur Aulenhalle führt im Moment auf dem Bürgersteig auf der Seite der Aulenhalle und über die Ampelanlage an der Tankstelle. Bereits jetzt nutzen viele Schüler jedoch den um ca. 1/2 m breiteren Bürgersteig auf unserer Seite und überqueren erst an der Aulenhalle die Idsteiner Straße. Der offizielle Schulweg stellt eine Gefährdung der Schüler da. Der Bürgersteig ist so schmal, dass zwei Schüler kaum nebeneinander gehen können, ohne von einem Auto gestreift zu werden. Außerdem ist die Ampelschaltung für Fußgänger unfreundlich. Sie schaltet nicht sofort auf Grün für die Fußgänger, sondern erst nach geraumer Wartezeit. Sollte der Zugang zu der Anliegerstraße der Häuser Idsteiner Straße 74-92 bestehen bleiben (so wie es die Anwohner fordern), dann könnten die Schüler den sichereren Weg durch das Wohngebiet Farnwiese nehmen. Wir bitten Sie, diese Überlegung in Ihren Planungen mit einzubeziehen.	<u>Schulweg</u> In Höhe des Anschlusses des Zufahrtsweges befindet sich kein Fußgängerüberweg, sondern lediglich eine Überquerungshilfe. Insofern bietet die jetzige Fußgängersignalanlage eine höhere Sicherheit. In Zuge des Umbaus der Einmündung der Ahornstraße muss diese verlegt werden. Eine Aufgabe der Wegeverbindung von der Planstraße C zur Idsteiner Straße ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger: 15	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
Sehr geehrter Bürgermeister Keimann, wir beziehen uns auf das kurze Gespräch des Rechtsunterzeichners am Rande der Bürgerversammlung zum Thema Neuer Gesamtverkehrsplan für Niedernhausen, bei dem Gelegenheit war, Sie kurz auf unseren Kummer mit den derzeitigen Vorentwurf des o.a. D-Plans im Plangebiet WA 7 angesprochen hatte. Dieses Plangebiet grenzt an unser Grundstück in südwestlicher Richtung an und die dort vorgesehene Bebauung betrifft uns natürlich als Anlieger. Auch wenn unser Grundstück auf Grund der Hanglage knapp 2 m höher liegt, als „WA 7“, so ist insbesondere die Höhe der in „WA 7“ zulässigen Gebäude für uns von großer Bedeutung. Eine Durcharbeitung des vorliegenden Vorentwurfs hat folgende Fragen aufgeworfen: - Nach den einleitenden Ausführungen (vgl. S. 23 „Begründung“) sollen sich die zu bauenden Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung, behutsam in das Siedlungsgefüge einpassen. Nun, unser Gebäude als Nachbargebäude haben alle nur 1 Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe beträgt beim Wohnhaus unter 9 m und die Firsthöhe auf Grund des tiefergezogenen Daches von unter 5 m. Das in den Hang gebauten Nebengebäude ist noch deutlich niedriger. Eine harmonische und behutsame Einpassung bedeutet, dass die neuen Gebäude keinesfalls höher geplant werden sollten. - Auf S. 30 „Begründung“ heißt es weiter: „Grundsätzlich ist im gesamten Gebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen.“ Das wäre dann bereits 1 Stockwerk mehr als unsere Gebäude, würde aber auch bei 2.90 Geschosshöhe und ausgebautem 3 m Dach immer noch zu einer zu unseren Gebäuden passenden Firsthöhe von 7 m führen	<u>Höhe der baulichen Anlagen Plangebiet WA 7</u> Vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden kann eine eingeschossige Bebauung heutzutage kein Maßstab für eine Bebauung sein. Der minimale Abstand zwischen dem Baufenster im Plangebiet WA 7 und der bestehenden Wohnbebauung beträgt 20 m. Auch sind die Abstände gemäß § 6 HBO einzuhalten, sodass eine Beeinträchtigung, z.B. auch durch Verschattung ausgeschlossen ist. Maßgeblich für die festgesetzten Gebäudehöhen ist deren Bezugspunkt. Wie erläutert sollen im Entwurf des Bebauungsplanes die Höhen in Bezug auf die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im Plangebiet WA 7 sollen daher für die Traufhöhe (1), 8,00 m, die Traufhöhe (2) 10,00 und die Firsthöhe 12,50 m festgesetzt werden. Aufgrund des ansteigenden Geländes ergeben sich zum angrenzenden Nachbarn Ansichtshöhen, die im Vergleich zu den angegebenen Werten ca. 1 m niedriger sind. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bürger: 15	Schreiben vom 29.11.2015
Stellungnahme Bürger	Beschlussfassung
• S. 12 „Begründung“ führt dann jedoch aus: <i>In den übrigen Wohngebieten, mit kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung, sind teilweise Dachformen mit und ohne Stufgeschoss zulässig. Die maximale Traufhöhe (1) beträgt 7,00 m, die Traufhöhe (2) 10,00 und die maximale Firsthöhe 12,00 m.</i> Teil „A“ des B-Plans weist dann auch für „WA 7“ tatsächlich 12 m Firsthöhe aus. Das paßt nun aber nicht zu den zuvor zitierten Auszügen aus der B-Plan Begründung, denn eine Firsthöhe von 12 m bedeutet 3 Vollgeschosse + einem ausgebauten Dachgeschoss. Ein derart wichtiges Gebäude mit insgesamt dann 3 Vollgeschossen + ausgebautem Dach widerspricht der Idee einer lockeren, kleinteiligen, familienfreundlichen Wohnbebauung in „WA 7“ und ist auch nicht die verbal dargestellte „maximal zweigeschossige Bauweise“, die sich „behutsam in die vorhandene Bebauung einfügt“. Wir beantragen daher, im nächsten Entwurf des B.-Plans die Firsthöhenvorgabe für „WA 7“ von den derzeitigen 12 m auf 7 m zu reduzieren.	