

**Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen
Bebauungsplan Nr. 19/77-00-15
„Schäfersberg“**

5. Änderung

Beschlussesempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Niedernhausen und Linden, den 03.01.2017

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen
Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises (23.11.2016)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. III 31.2 (17.11.2016)

**Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine
Stellungnahmen eingegangen.**



Rheingau-Taunus-Kreis – Untere Bauaufsichtsbehörde
Hans-Joachim Str. 7, 65307 Bad Soden

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde
Sachbearbeiterin: Frau Umhauer/Frau Diehl
Zimmer: 1.310/1.311
Telefon: (06124) 510 – 542/506
Telefax: (06124) 510 – 18542
e-Mail: lyonne.umhauer@rheingau-taunus.de
sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Servicezeiten: Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Sachbearbeiter ansetzen:
Unser Zeichen: FD III.4-90-03291/16
Datum: 23.11.2016

1. Gemeindevorstand der Gemeinde
Niedernhausen
Gemeinde Niedernhausen
2. Vertreter des Kreisausschusses
Niedernhausen
Grundstück
Gemarkung
Vorhaben

Niedernhausen
Niedernhausen
10 ND 13.5 - "Schäfersberg", 5. Änderung, Ortsteil Niedernhausen

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

Kreisausschuss:	Büro für Gleichstellungsfragen	Frau Czymai
	Fachdienst KE/WF Kreisentwicklung	
	Fachdienst I.7	Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur
	Fachdienst II.7	Gesundheitsverwaltung
	Fachdienst III.2	Umwelt
	Fachdienst III.3	Brandschutz
	Fachdienst III.4	Bauaufsicht/Denkmalerschutz
	Fachdienst III.5	Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen
	Fachdienst III.6	Verkehr
	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	

1. Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

2. Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:

Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

3. Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:

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

4. Stellungnahme des Fachdienstes II.7 – Gesundheitsverwaltung:

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

5. Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (300743-2016-wi):

1. Immissionsschutz:

Folgende Nutzungseinschränkungen sind zum Schutz der Anwohner erforderlich:

1. Die Nutzung des „Generationenspielflplatzes“ ist während der Nachtzeit gemäß der Freizeitlärmrichtlinie (werktags 22.00 Uhr – 6.00 Uhr sowie sonn- und feiertags 22.00 Uhr – 7.00 Uhr) auszuschließen.
2. Musikveranstaltungen und Tonwiedergabegeräte sind im Bereich des „Generationenspielflplatzes“ auszuschließen.
3. Die Nutzung von potentiell lärmzeugenden Anlagen (z. B. Ballspielanlagen) ist zusätzlich zur Nachtzeit auch während der Ruhezeiten gemäß der Freizeitlärmrichtlinie (werktags 6.00 Uhr – 8.00 Uhr sowie 20.00 – 22.00 Uhr und sonn- und feiertags 7.00 Uhr – 9.00 Uhr, 13.00 Uhr – 15.00 Uhr und 20.00 Uhr – 22.00 Uhr) auszuschließen.
4. Grillgeräte, offene Feuerstellen oder sonstige Anlagen bzw. Geräte mit Rauchentwicklung sind im Bereich des „Generationenspielflplatzes“ auszuschließen.
6. Die Nutzungseinschränkungen und der Hinweis auf ruhiges Verhalten sind durch öffentliche Beschilderung im Bereich des „Generationenspielflplatzes“ den Nutzern deutlich bekannt zu geben. Nicht angemessene Nutzungen und Ruhestörungen, insbesondere in der Nachtzeit oder in den Ruhezeiten, sind durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Niedernhausen zu ahnden.

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Bebauungsplänen können jedoch keine personen- oder handlungsbezogene Festsetzungen wie die vorgeschlagenen getroffen werden. Die entsprechende Beschilderung des Generationenspielflplatzes sowie die Sicherung einer verträglichen Umsetzung des selben werden von der Gemeinde im Vollzug des Bebauungsplanes sichergestellt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und im Zuge der Einrichtung des Generationenspielflplatzes beachtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf (vgl. zu 5.).

7. Begründung:

Die o. a. Regelungen werden als notwendig erachtet und sind bei Konflikten nachvollziehbar. Auch der Ausschluss von Musikveranstaltungen und Tonwiedergabegeräten ist erforderlich, weil sonst keine Nachvollziehbarkeit gegeben ist, wie laut z. B. ein privates Radio aufgedreht worden ist. Außerdem sind durch eindeutige Regelungen verhaltensbedingte Störungen möglichst vorab auszuschließen bzw. einzuschränken. Sollte es dennoch zu Zuwiderhandlungen bzw. verhaltensbedingten Störungen kommen, sind diese ordnungsrechtlich durch die Gemeinde Niedernhausen zu ahnden. Sollte es trotz ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu dauerhaften Beschwerden aus der Nachbarschaft kommen, ist ein immissionsrechtliches Einschreiten gegenüber dem Betreiber der Anlage (Gemeinde Niedernhausen) nicht auszuschließen (z. B. Anordnung einer Zugangsbeschränkung durch Einzäunung oder Stilllegung der Anlage).

8. 2. Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

9. 3. Untere Wasserbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

10. Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

11. Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

12. Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung.

Zu 8.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

14. Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Die hiesige Zuständigkeit ist nicht betroffen.

15. Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.

Im Auftrag

(Sehuf)

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.