

Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

PLANERGRUPPE **ASL**



S 645 Bauungsplan NR. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im Ortsteil Niedernhausen

**Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
im Zeitraum vom 05.12.2016 bis einschl. 13.01.2017**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
im Zeitraum vom 05.12.2016 bis 13.01.2017**

Stand: Juli 2017

Planergruppe ASL
Heddernheimer Kirchstraße 10
60439 Frankfurt

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

**Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 im Zeitraum vom 05.12.2016 bis einschl. 13.01.2017**

Bürger: 1	Schreiben vom 23.12.2016
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Betreff: Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese /1.Änderung Idsteiner Strasse" hier Anregungen u. Bedenken</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchten wir Ihnen als betroffene Anlieger zu dem Bebauungsplan-Entwurf folgende Anregungen und Bedenken mitteilen.</p> <p>Folgende Punkte sind uns in der Bauplanung Wohnpark-Farnwiese aufgefallen:</p> <p>1. Verkehrskonzept allgemein Die Verkehrswegeplanung und Verkehrszählungen vernachlässigen die Belastungen bzw. Verkehrsströme zu den Spitzenzeiten.</p> <p>Ins Besondere sei hier darauf hingewiesen, dass die Verkehrsströme aus Richtung Idstein, bzgl. L 3026 in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen haben. Dieses korreliert mit der ausgeprägten Bebauung in Idstein „Am Taubenberg“ und Umgebung. Diese Bebauung wird auch zukünftig erweitert und führt damit zu weiteren Verkehrsbelastungen dieser Straße. Ursache ist auch die überzogene Kreiszahl (>5) zur Autobahnanbindung in Idstein aus diesen Wohngebieten. Die Einwohner nutzen hier die ausgesprochen gute, gradlinige Verbindung durch Niedernhausen, die für sie viel bequemer ist. Das hat heute schon zur Folge, dass sich der morgendliche Verkehr in der Idsteiner Str. durchgehend aus Richtung Idstein zurückstaut bis weit hinter dem Ortschild, zeitweise bis nach Oberseelbach. Dieser außerörtliche Verkehr aus Idstein strömt mit der gleichen Intensität abendlich wieder zurück durch Niedernhausen. Besonders eklatant ist die Situation bei den häufigen Staus auf der A3. Anwohner im geplanten „Wohnpark Farnwiese“ werden daher kaum Möglichkeit haben, aus dem Wohngebiet während der Hauptverkehrszeiten herauszufahren.</p> <p>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 die neue Anbindung in der Idsteiner Straße befürchten. Dies widerspricht dem ruhigen Charakter mit Erholungswert des</p>	<p><u>Verkehrskonzept allgemein</u></p> <p><u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u></p> <p>In seiner Stellungnahme vom 06.02.17 führt das Verkehrsplanungsbüro R+T hierzu folgendes aus:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>Als Grundlage dafür wurden an allen diesen Knotenpunkten im Jahr 2015 an einem durchschnittlichen Werktag Verkehrszählungen durchgeführt, so dass eine aktuelle Datenbasis vorliegt, die alle Entwicklungen bis zum Jahr 2015 beinhaltet.</i></p> <p><i>Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung erfolgte dann für das Prognosejahr 2025. Der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurden – zusätzlich zum prognostizierten Neuverkehr, der durch den Wohnpark Farnwiese entsteht, – weitere Prognosezuwächse zu Grunde gelegt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zum einen wurden weitere geplante Entwicklungen in der näheren Umgebung berücksichtigt.</i> • <i>Zum anderen wurde ein allgemeiner Prognosezuwachs von 5%, der eine fortschreitende Motorisierungsentwicklung abbildet, angesetzt.</i>

Bürger: 1	Schreiben vom 23.12.2016
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>allgemeinen Wohngebietes gem. BauNVO. Für uns, die Anwohner der Idsteiner Straße 74-92, 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. 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.</p> <p>Das in der Dokumentation zum Bebauungsplan aufgeführte Verkehrsgutachten (Verkehrszählung) ist unzureichend und enthält zu dem Vorgenannten keinerlei Hinweise.</p> <p>Wir fordern daher, dass bei der weitergehenden Planung diese Umstände uneingeschränkt Berücksichtigung finden und das Verkehrskonzept entsprechend angepasst wird.</p>	<p><i>Im Gegensatz zu diesen Annahmen beinhaltet die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) in der Idsteiner Straße sogar einen leichten Rückgang bis zum Prognosejahr. Somit ist davon auszugehen, dass die Verkehrsprognose eher eine Abschätzung „auf die sichere Seite“ darstellt.</i></p> <p><i>Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung ist, dass auch mit den zu Grunde gelegten Kfz-Verkehrsmengen des Prognosejahres 2025 die Leistungsfähigkeit an allen untersuchten Knotenpunkten während der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden an normalen Werktagen gegeben ist. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Alle anderen Knotenströme an den untersuchten Knotenpunkten werden sogar mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität (Verkehrsqualitätsstufen B und A) abgewickelt.</i></p> <p><i>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 (ca. 2-3%). Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering.</i></p> <p><u>Auswirkung der Verkehrsplanung auf die Idsteiner Straße</u></p> <p><i>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.</i></p>

Bürger: 1	Schreiben vom 23.12.2016
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>2. Entwässerung des Oberflächenwassers In unserer Region werden zunehmend spontane Starkregen mit Stundendurchschnittswerten von 80-100 l/m² und mehr 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 Taunuslehms im nicht bebauten Gebiet ist äußerst gering und die restliche Fläche ist bebaut bzw. gepflastert.</p> <p>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. Die Entwässerung der Privatstraße erfolgt über den privaten Abwasseranschluss jedes Anliegers. Eine Entwässerung, z.B. der Planstraße J dürfte auch rechtlich gemäß 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 die Feuerwehrezufahrt auf die Grundstücke zufließt und Haus und Keller flutet.</p> <p>Wir fordern daher, dass bei der weitergehenden Planung diese Umstände uneingeschränkt Berücksichtigung finden und das Entwässerungskonzept entsprechend angepasst wird.</p> <p>Mit der Bitte um Berücksichtigung der aufgeführten Anregungen und Bedenken bei der weiteren B-Planung verbleiben wir</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>	<p><i>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– 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.“</i></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Entwässerung des Oberflächenwassers</u></p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird künftig über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 – 92 nicht mehr anfällt.</p> <p>Die Erschließung der Bestandsgebäude ist über den jetzigen Privatweg nicht gewährleistet. Auf Anregung der Eigentümer ist daher eine 2 m breite Verkehrsfläche zur Erweiterung des ca. 4 m breiten Privatweges im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend ist im Westen eine Aufweitung des Weges um einen weiteren Meter und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C vorgesehen, die eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p> <p>Die Umsetzung des Wegeausbaus erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Sofern keine anderen privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen werden können, wird eine Einbeziehung der betroffenen Flächen in das Umlegungsgebiet erforderlich. Aus diesem Grund werden die vom vorhandenen Privatweg betroffenen Teilflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Bürger: 1	Schreiben vom 23.12.2016
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p>Die Finanzierung und Umsetzung der baulichen Maßnahme obliegt den Eigentümern der Anliegergrundstücke. In Rahmen der technischen Planung und Ausführung ist dann von den Eigentümern zu klären, in welcher Form eine Befestigung der Verkehrsfläche erfolgt, in welcher Form die Flächen entwässert werden müssen und in welcher Form Einfriedungen erwünscht sind.</p> <p>Zudem kann privatrechtlich geregelt werden, ob ggf. Achspoller eingebaut werden oder ggf. den nördlichen Nachbarn Zugangsrechte über den Privatweg eingeräumt werden sollen.</p> <p>Die Verbreiterung des Privatweges liegt im privaten Interesse der Eigentümer. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung oder Einfriedung des Weges liegen nicht im öffentlichen Interesse und werden daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 2	Email vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann, sehr geehrte Frau Brühl, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mein Name ist [REDACTED], Eigentümerin des Hauses Idsteiner Str. 64 in Niedernhausen.</p> <p>Im November 2015 hatte [REDACTED] im Namen der Bewohner der Häuser Idsteiner Str. 64 68 an die Gemeinde einen Brief mit div. Punkten zum Bebauungsplan Farnwiese geschrieben. Leider habe ich - im Gegensatz zu den Nachbarn, wie ich kürzlich erfahren habe - keine Antwort auf dieses Schreiben erhalten. Bitte senden Sie mir eine entsprechende Kopie zu. Vielen Dank!</p> <p>Im Hinblick auf die nun vorliegende Planung möchte ich folgende Einsprüche erheben:</p> <p>1. Abführung Oberflächenwasser</p> <p>Bei der vorliegenden Planung konnte ich nicht erkennen, wie während der Bauphase die Entwässerung sichergestellt werden soll. Ich bitte Sie dafür Sorge zu tragen, dass dies entsprechend berücksichtigt wird. Desweiteren konnte ich nicht erkennen, wie auch nach Abschluss der Bauarbeiten das anfallende Wasser, das aktuell durch einen Graben hinter unseren Häusern geleitet wird, abgeleitet werden soll. Um zukünftigen Schäden und/oder Verunreinigungen am Haus und ggf. auch auf dem Gelände des Garagenhofes sowie den Garagen vorzubeugen im Falle von z.B. Starkregenfällen, scheint hier ein nochmaliges Überdenken notwendig. Außerdem bitte ich bei der Planung des zukünftigen Geländeverlaufes darauf zu achten, dass das Gelände hinter unseren Grundstücken deutlich tiefer liegt als die bestehenden Mauern. Auch hier bitte ich um Anpassung der Planung sowie ggf. einem Termin vor Ort.</p> <p>2. Anbindung an das Baugebiet</p> <p>Da die Häuser, die weiter oben in der Idsteiner Strasse sind, mit einer verbreiterten Privatstrasse an das neue Baugebiet angebunden werden sollen, scheint dies ja durchaus möglich zu sein. Unsere Häuser, Idsteiner Str. 58-70 sind hier jedoch völlig ausgenommen. Wie kann es sein, dass die bestehenden Gebäude z.T. mit eingebunden werden und - wie bei uns - gar nicht? Auch hier möchte ich von meinem Widerspruchsrecht gegen die aktuelle Planung Gebrauch machen. Bitte ändern Sie die Planung so, dass auch wir an das neue Baugebiet angebunden sind (Weiterführung der erweiterten Strasse oder zumindest über einen Fußweg).</p>	<p><u>Keine Antwort erhalten auf TÖB § 3 (1)</u></p> <p>Die Anregungen wurden im Rahmen einer Sammelstellungnahme eingereicht. Eine Antwort konnte daher nur dem Einreicher zugestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Entwässerung des Oberflächenwassers</u></p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird künftig über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass kein Entwässerungsgraben mehr erforderlich wird. Dies gilt auch für die Bauphase, da die Erschließungsmaßnahmen vor der Herstellung der Gebäude erfolgt. Besichtigungen vor Ort obliegen der späteren Fachplanung.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Anbindung an das Baugebiet</u></p> <p>Eine direkte Wegeverbindung von den Bestandshäusern Nr. 58 – 72 ist nicht erforderlich, da die Gebäude, im Gegensatz zu den Häusern Nr. 74 – 92, von der Idsteiner Straße aus erschlossen werden. Darüber hinaus kann eine solche Verbindung mit vertretbarem Aufwand nicht hergestellt werden, bzw. müssten die Eigentümer mit erheblichen Kosten belastet werden. Problematisch wäre die direkte Wegeverbindung auch hinsichtlich der dann entstehenden geringen Grundstückstiefe im Plangebietes WA 8.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

Bürger: 2	Email vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>3. Firsthöhen</p> <p>Ich bitte um Änderung der Planung im Hinblick auf die Firsthöhen der angrenzenden Häuser. Hier sollte das Niveau der Firsthöhen unserer Häuser als Grundlage genommen werden mit einem entsprechendem Aufschlag der analog dem aktuellen Geländeverlauf ist.</p> <p>Unverständlich ist es mir, wie es sein kann, dass wir als langjährige Bewohner der Häuser durch die aktuelle Planung nur Nachteile haben werden (mehr Verkehr, keine Anbindung, sogar der Zukauf von Grundstück wurde abgelehnt). Mir scheint, die Interessen der Bauträger stehen weit über denen der Anwohner der umliegenden Häuser und das finde ich nicht richtig!!</p> <p>Für die angedachte doppelte Kanalisation und das Regenrückhaltebecken werden 1,5 Mio. Euro in der Planung veranschlagt. Hier frage ich mich, warum diese Maßnahme notwendig ist resp. was rechtfertigt einen so hohen Aufwand in Bezug auf die gesamten Kosten für das neue Baugebiet?</p> <p>Über eine Antwort sowie über eine Änderung der vorliegenden Planung in den o.g. Punkten freue ich mich.</p>	<p><u>Bestehende Bebauung als Grundlage für Firsthöhen</u></p> <p>Im Hinblick auf die Geschossigkeit (II Vollgeschosse) orientieren sich die zulässigen Bauhöhen bereits an den südlich gelegenen Bestandsgebäuden. Bezüglich der Gestaltung des Dachgeschosses sollen jedoch mehr Gestaltungsfreiräume eröffnet werden, die u.a. auch ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ermöglichen.</p> <p>Der Anregung nach niedrigeren Bauhöhen wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bereits überwiegend Rechnung getragen. Im Vergleich zum Vorentwurf werden geringere Dachneigungen bei Staffelgeschossen (5 bis 15° anstatt 10 – 25°) sowie geringere First- und Traufhöhen zugelassen. Die zulässigen Höhen über der Verkehrsfläche betragen jetzt:</p> <p>Firsthöhe: WA 8 = 9,50 m, WA 9 = 10,00 m Traufhöhe bei geneigten Dächern: WA 8 = 6,00 m, WA 9 = 6,50 m Traufhöhe bei Staffelgeschossen: WA 8 = 8,00 m, WA 9 = 8,50 m</p> <p>Von Bedeutung ist auch, dass die Mindestbauabstände zwischen der Bestandsbebauung und den geplanten Gebäuden im Plangebiet WA 8 von 8,10 m bis 11,40 m auf 11,30 m bis 17,00 m vergrößert wurden.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Benachteiligung der Anwohner</u></p> <p>Der Zukauf eines Grundstückstreifen auf der Nordseite bleibt grundsätzlich möglich. Eine diesbezügliche Regelung im Rahmen der Bauleitplanung hätte jedoch aufgrund einer geordneten städtebaulichen Grenzziehung die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffenen Eigentümer bedurft.</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bürger: 2	Email vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p data-bbox="1137 292 1413 322"><u>Regenrückhaltebecken</u></p> <p data-bbox="1137 352 2051 440">Die Herstellung eines Trennsystems wird aufgrund gesetzlicher Auflagen und aufgrund technischer Anforderungen an ein funktionierendes Entwässerungssystem erforderlich.</p> <p data-bbox="1137 443 2083 564">Die Dimensionierung der Rückstaufäche erfolgte durch das Ingenieurbüro IGW aus Idstein. Hierbei wurde auf eine flächen- und kostenschonende Planung geachtet. Weiterhin wurden auch die natur- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1137 596 1637 627">Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 3	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bebauungsplanentwurf Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im OT Niedernhausen, Königshofen, Niederseelbach, Oberjosbach, Oberseelbach und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p> <p>gegen den obigen geplanten und derzeit offenliegenden Bauungsplan „Wohnpark Farnwiese“ habe ich folgende Einwände:</p> <p>1.</p> <p>Die bisherigen Planungen im Bereich der Planstraße J und der Feuerwehrrzufahrt von der Planstraße „J“ zur Planstraße „C“ ermöglichen und fördern die unberechtigte Nutzung meines Grundstückes in erheblichem Maße. Dies ist eine Verletzung meiner Rechte.</p> <p>Begründung:</p> <p>Mein Grundstück grenzt an das Baugebiet an. Im Planentwurf ist eine Planstraße J vorgesehen, die direkt an mein und die Grundstücke meiner Nachbarn angrenzt. Über mein und die Grundstücke meiner Nachbarn ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht nur für die Bewohner der Häuser Idsteiner Str. 74-92 in Form einer Privatstraße mittels Baulast eingerichtet. Die Planstraße J grenzt direkt daran an.</p> <p>Am bisherigen Ende der Privatstraße (Sackgasse) vor Haus Nr. 74 ist ein Übergang zur Planstraße C zwischen den Plangebiet WA9 und WA8 als Feuerwehrrzufahrt geplant.</p> <p>Wie den Diskussionen in den öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung zu entnehmen war, ist im Bereich dieser Feuerwehrrzufahrt lediglich ein Poller geplant, der den Autoverkehr abhalten soll.</p>	<p><u>Planstraße J / Feuerwehrrzufahrt / Zugängen zu Nachbargrundstücken</u></p> <p>Die Erschließung der Bestandsgebäude ist über den jetzigen Privatweg nicht gewährleistet. Auf Anregung der Eigentümer ist daher eine 2 m breite Verkehrsfläche zur Erweiterung des ca. 4 m breiten Privatweges im Bauungsplan festgesetzt. Ergänzend ist im Westen eine Aufweitung des Weges um einen weiteren Meter und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C vorgesehen, die eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p> <p>Die Umsetzung des Wegeausbaus erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Sofern keine anderen privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen werden können, wird eine Einbeziehung der betroffenen Flächen in das Umlegungsgebiet erforderlich. Aus diesem Grund werden die vom vorhandenen Privatweg betroffenen Teilflächen in den Geltungsbereich des Bauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Finanzierung und Umsetzung der baulichen Maßnahme obliegt den Eigentümern der Anliegergrundstücke. In Rahmen der technischen Planung und Ausführung ist dann von den Eigentümern zu klären, in welcher Form eine Befestigung der Verkehrsfläche erfolgt, in welcher Form die Flächen entwässert werden müssen und in welcher Form Einfriedungen erwünscht sind.</p> <p>Zudem kann privatrechtlich geregelt werden, ob ggf. Achspoller eingebaut werden oder ggf. den nördlichen Nachbarn Zugangsrechte über den Privatweg eingeräumt werden sollen.</p> <p>Die Verbreiterung des Privatweges liegt im privaten Interesse der Eigentümer. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung oder Einfriedung des Weges liegen nicht im öffentlichen Interesse und werden daher im Bauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen“
 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Bürger: 3	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Dieser Poller und auch ggf. aufgestellte Schilder halten aber weder Fußgänger noch Radfahrer davon ab, unberechtigt mein Grundstück zu betreten oder zu befahren. Da die Privatstraße kaum befahren wird und kein ruhender Verkehr vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die Privatstraße als ruhige Alternative angesehen wird, um von Schule, Spielplatz oder Kindertagesstätte in das Aulaf, auf den Sportplatz oder nach Königshofen zu gelangen. Auch ist zu befürchten, dass dann mit einer Menge Müll, Unrat und anderen Hinterlassenschaften zu rechnen ist.</p> <p>Es kann meinerseits nicht hingegenommen werden, dass unberechtigte Personen mein Grundstück betreten und dies nur durch die Festsetzungen der Gemeinde in dieser Form dann möglich wird.</p> <p>Durch die Nutzung der Privatstraße als Feuerwehrezufahrt ist es mir auch nicht möglich, mein Grundstück entsprechend dem Hess. Nachbarrecht einzufrieden und so vor Betreten und Befahren durch dafür nicht berechnigte Personen zu schützen.</p> <p>Auch bestehen hier Bedenken bezüglich der Haftung im Schadensfall. Da es sich um Privatgrund handelt, wird eine Haftung ausgeschlossen. Trotzdem kann es durch Nichtbeachtung von Schildern oder ähnlichem zu Schadensfällen kommen und entsprechende Auseinandersetzungen nach sich führen.</p> <p>Abhelfen könnte hier eine nur für die Rettungsdienste passierbare Absperrung z. B. in Form einer Tores, das für Fußgänger, Radfahrer und andere nicht passierbar ist.</p> <p>Ich bitte die Gemeinde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen.</p> <p>Eine weitere Problematik betrifft die Grundstücke im Plangebiet WA9:</p> <p>Die dort entstehenden Häuser werden ihren Garten angrenzend an die Planstraße J haben.</p> <p>Erfahrungsgemäß bietet sich hier ein Gartentor an, um Gartenbedarf und – abraum anzuliefern bzw. zu entsorgen. Dies geschieht im Regelfall mit einem PKW und hat eine unberechtigte Nutzung meines Privatgrundes zur Folge, da die Planstraße J mit der Breite von 2 Meter hier nicht ausreicht und mit Sicherheit wird dann die Privatstraße befahren werden.</p> <p>Ich bitte daher die Gemeinde, entweder eine Einzäunung zum Plangebiet WA9 vorzunehmen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge zu tragen, dass kein Zugang zur Planstraße J eingerichtet werden kann.</p> <p>Ich bitte hinsichtlich der obigen Ausführungen zu bedenken, dass es sich bei meinem Teil der Privatstraße sozusagen um meinen Vorgarten handelt.</p> <p>Die ggf. nötigen und zu erwartenden rechtlichen Auseinandersetzungen wegen unerlaubter Nutzung werden den nachbarschaftlichen Frieden erheblich stören und deshalb sollten bereits im Vorfeld Verhältnisse geschaffen werden, die das nicht erforderlich machen.</p>	

Bürger: 3	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>2.</p> <p>Als Anlieger der Idsteiner Straße leiden wir bisher schon an erheblicher Lärmbelastigung sowohl durch die Idsteiner Straße als auch durch die parallel verlaufende Eisenbahnstrecke und die Autobahn.</p> <p>Bei den angegebenen Firsthöhen der Plangebiete WA9 und WA 6 ist mit an den Häusern reflektierenden Schallwellen zu rechnen, die mein Haus auch von der ursprünglichen Lärmquelle entgegengesetzten Richtung treffen. Somit werden wir von zwei Seiten beschallt.</p> <p>Die Firsthöhen sollten deshalb deutlich niedriger angesetzt werden. Ebenfalls sollten vor allem im Plangebiet WA 9 keine Staffelgeschosse zugelassen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang habe ich auch Einwände gegen die Festsetzung der Bezugspunkte. Durch die Festsetzung: Bezugspunkt = Oberkante Verkehrsfläche ist die mögliche absolute Höhe der Bauwerke nicht geregelt. Die tatsächliche Höhe aus Sicht der Talseite liegt dann deutlich über den genannten Werten.</p> <p>Ich bitte, meine Einwände zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Firsthöhen - Lärmbelastigung</u></p> <p>In seiner Mail vom 06.02.2017 führt der Schallgutachter, Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft, zu den Schallreflexionen folgendes aus:</p> <p><i>„An den geplanten Wohnhäusern kann es zu Reflexionen der Straßenverkehrsgerausche kommen. Allerdings sind im Zusammenhang mit dem im Betreff genannten Vorhaben die Schallreflexionen aufgrund der Abschirmung durch die vorgelagerte Bestandsbebauung sowie der Ablenkung der reflektierten Wellen im ansteigenden Gelände nach oben (Einfallswinkel = Ausfallswinkel) bei den hier vorgesehenen Gebäudeabmessungen nicht relevant.</i></p> <p><i>Zudem existiert kein Rechtsanspruch auf reflexionsfreie Wohngebäude in der Nachbarschaft.“</i></p> <p>Im Hinblick auf die Geschossigkeit (II Vollgeschosse) orientieren sich die zulässigen Bauhöhen im angrenzenden Plangebiet WA 9 an den südlich gelegenen Bestandsgebäuden. Bezüglich der Gestaltung des Dachgeschosses sollen jedoch mehr Gestaltungsfreiräume eröffnet werden, die u.a. auch Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ermöglichen.</p> <p>Der Anregung hinsichtlich niedrigerer Bauhöhen wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bereits überwiegend Rechnung getragen. Im Vergleich zum Vorentwurf werden geringere Dachneigungen bei Staffelgeschossen (5 bis 15° anstatt 10 – 25°) sowie geringere First und Traufhöhen zugelassen. Die zulässigen Höhen über der Verkehrsfläche betragen jetzt:</p> <p>Firsthöhe: WA 8 = 9,50 m, WA 9 = 10,00 m Traufhöhe bei geneigten Dächern: WA 8 = 6,00 m, WA 9 = 6,50 m Traufhöhe bei Staffelgeschossen: WA 8 = 8,00 m, WA 9 = 8,50 m</p> <p>Von Bedeutung ist auch, dass die Mindestbauabstände zwischen der Bestandsbebauung und den geplanten Gebäuden im Plangebiet WA 8 von 12,10 m bis 13,70 m auf 15,40 m bis 18,10 m vergrößert wurden.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 3	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><u>Gebäudehöhen – Bezugspunkt</u></p> <p>Die Rechtsprechung macht es erforderlich, dass im Bebauungsplan eindeutige Höhenvorgaben festgesetzt werden. Eine Höhenfestsetzung in Meter über NN, scheidet aus, da im vorliegend Fall aufgrund des ungleichmäßigen Geländeverlaufs nahezu eine grundstückswise Höhenfestsetzung erforderlich wäre. Die Zuschnitte der Baugrundstücke stehen jedoch nicht fest, bzw. sollen aufgrund der erforderlichen Flexibilität im Rahmen einer Angebotsplanung, auch betreffend den Ergebnissen aus der Baulandumlegung, offengehalten werden.</p> <p>Es verbleiben daher Höhenfestsetzungen mit relativen Bezug zum Gelände.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan werden durch den § 18 BauNVO geregelt. In der Kommentierung Rixner, Biedermann Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 2014 heißt es: <i>„Bei der Bestimmung des Bezugspunktes kann die Gemeinde auf die gewachsene natürliche Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt zurückgreifen.....Wichtig ist, dass jedoch nach dem Inhalt auch der Planzeichnungen die Möglichkeit besteht, im Fall tatsächlicher Veränderungen noch den unteren Bezugspunkt sicher zu bestimmen.“</i> Letzteres wird jedoch in der Praxis auf Grund der Hanglänge und den erforderlichen Geländeadjustierungen, mit Böschungsanschüttungen und Böschungsabgrabungen für den Straßen- und Hochbau, nicht immer der Fall sein, sodass eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung in Frage steht.</p> <p>Darüber hinaus sind in der Realität der Überprüfung der Planung und der Bauausführung sehr schnell Grenzen gesetzt. So findet z.B. bei Anwendung von Baugenehmigungsverfahren nach § 56 HBO, eine vertiefende Überprüfung nicht mehr statt.</p> <p>Aus diesem Grund wurde parallel zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erarbeitet und die Straßenhöhen als verbindliche Bezugshöhen im Bebauungsplan dargestellt. Eine zwischenzeitliche erfolgte Überprüfung und Konkretisierung ermöglicht die ermittelten Höhen als verbindliche Vorgabe in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>

Bürger: 3	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p>Bezüglich der Höhenfestsetzungen der First- und Traufhöhen wurden, je nach Geländeverlauf, Ab- und Zuschläge auf die geplanten Gebäudehöhen veranschlagt. So sind die Höhen in Bezug auf die Verkehrsfläche eindeutig bestimmt und berücksichtigen den vorhandenen Geländeverlauf. Die Ansichtshöhen der straßenabgewandten Fassaden bestimmen sich dann durch das vorhandene, bzw. geplante Gelände. Zur Orientierung sind zudem die Höhenlinien des Bestandsgeländes im Bebauungsplan dargestellt, womit der Beschlussvorlage entsprochen wurde.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Im Bebauungsplan ist bezüglich der Bezugspunkte folgende Änderung vorzunehmen:</p> <p><i>Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)</i></p> <p><i>Bezugspunkt 1 Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenachse. Maßgebend sind die in dem Bebauungsplan dargestellten Ausbauhöhen.</i></p>

Bürger: 4	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann,</p> <p>sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Wahrung meiner Rechtsposition lege ich hiermit Einspruch gegen den obigen Bebauungsplanentwurf ein soweit sich hierdurch evtl. Nachteile für mich bzw. meine Grundstücke ergeben könnten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für das geplante Regenrückhaltebecken im „Feuchtbiotop Autal“ erinnere ich daran, dass für das gesamte Gebiet ein notarieller Vertrag (vom 12. Februar 1981) mit der Gemeinde Niedernhausen und uns abgeschlossen wurde der jegliche Nutzung des Feuchtbiotops stark einschränkt (unabhängig von den tatsächlichen Besitzverhältnissen der jeweiligen Grundstücke). Auch das evtl. Anlegen von Wegen ist dort nicht zulässig. Ich bitte Sie deshalb, alle geplanten Maßnahmen mit mir im Voraus abzustimmen. Es sollte festgelegt werden, dass die vorhandene Hochspannungsleitung in die Erde verlegt wird, damit der jetzige Schutzstreifen -wie geplant- komplett genutzt werden kann (z.B. für Gärten, Garagen, Parkplätze usw.). <p>Generell sollten für alle Hochspannungsleitungen im Gemeindegebiet festgelegt werden, dass diese -wann immer möglich- grundsätzlich als Erdkabel verlegt werden (insbesondere dann wenn es um neue Konzessionsvergaben oder neue Trassen geht).</p> <ul style="list-style-type: none"> Für das „Wildwuchsgestrüpp“ auf einem Teil des jetzigen Schutzstreifens, sollte eine Ausgleichsfläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet ge 	<p><u>Nutzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens</u></p> <p>Der notarielle Vertrag ist der Gemeinde bekannt. Eine Beeinträchtigung des Charakters des Geländes als Feuchtbiotop durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, welches als naturnahes Erdbeckens hergestellt werden soll, ist nicht zu erwarten. Das Anlegen des Fußweges oder Wirtschaftsweges wird im weiteren Verfahren mit dem Eigentümer abgestimmt. Zu beachten ist hierbei, dass die vorhandenen Zuwegungen zur Erschließung der dort liegenden Privatgrundstücke gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Erdverlegung der vorhandenen Hochspannungsleitung</u></p> <p>Eine Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde wurde schon vor Jahren seitens der Gemeinde überprüft. Auf erneute Nachfrage teilt die Syna GmbH am 04.07.2017 mit, dass sich die Kosten auf ca. 3,5 Mio. € belaufen würden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine solche Maßnahme wünschenswert, aber nach jetziger Kenntnis wirtschaftlich kaum tragbar ist.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Randeingrünung entlang der Hochspannungsleitung – Gefahrenquelle</u></p> <p>Die Grünflächen im Bereich der Hochspannungsleitung sollen aus naturschutzrechtlichen Gründen (Vogelschutzgehölz) erhalten bleiben. Dem Bewuchs sind in seiner Höhe aufgrund der Hochspannungsleitung Grenzen gesetzt. Im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege soll zur Vermeidung von Angsträumen sowie illegalen Müllablagerungen der Bewuchs regelmäßig zurückgeschnitten werden und eine gute Beleuchtung hergestellt werden. Regelungen im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

Bürger: 4	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>schaffen werden. Hier besteht sonst eine Gefahrenquelle für die Benutzung des Fußweges insbesondere in den Abendstunden und Nachtstunden durch die fehlende Übersicht. Hinzu kommt, dass diese Fläche sicherlich auch als illegaler Müllablageplatz missbraucht würde.</p> <ul style="list-style-type: none"> An der Idsteiner Straße (L3026) sollte aus Lärmschutzgründen unbedingt ein begrünter, mehrere Meter hoher Erdwall (z.B. mit Erdaushub aus dem Baugebiet) von der bereits vorhandenen Bebauung an der Idsteiner Straße durchgängig bis zu den Tennisplätzen errichtet werden. <p>Mit dem restlichen Erdaushub aus dem Baugebiet sollte an der Autobahn der vorhandene 10 Meter hohe Lärmschutz-Erdwall in Königshofen in Richtung Niederseelbach bis über den Parkplatz hinaus verlängert werden Auch auf der anderen Seite der Autobahnbrücke in Richtung Auringen sollte ebenfalls ein mindestens 15 Meter hoher begrünter Lärmschutz-Erdwall entlang der Autobahn am Waldrand errichtet werden. Zusätzlich müsste auf der Autobahnbrücke eine sogenannte „Einhäusung“ der Autobahn in die Wege geleitet werden, da die jetzige Lärmschutzwand kaum Wirkung zeigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine evtl. geplante Verlegung der Bushaltestelle von der Idsteiner Straße in den neu zu schaffenden Kreuzungsbereich Idsteiner Straße, Freiherr vom Stein-Straße stellt keine Verbesserung der Verkehrssituation dar sondern im Gegenteil würde nur einen neuen Gefahrenpunkt schaffen, da die Nutzer (Kinder und Erwachsene) den neuen stark befahrenen Kreuzungsbereich dann kreuz und quer und zwischen den an der Ampel stehenden Autos durchlaufen würden und sich damit in Gefahr begeben. Zusätzlich würde der ohne hin schon verkehrsmäßig stark frequentierte Bereich unnötigerweise noch zusätzlich belastet (Verkehrsch caos). Dies sollte auf jeden Fall vermieden werden! Eine gute Alternative bietet die Variante 1, Plan 4 da die Haltestellen dann in einen verkehrsärmeren Bereich (Höhe Kindertagesstätte) verlegt würden. Dies würde sehr viel weniger Gefährdung der Busnutzer durch andere Autofahrer bedeuten (viel weniger Verkehr und Tempo 30km). Die optimale und sinnvollste Lösung wäre allerdings beide Bushaltestellen (An- und Abfahrt) grundsätzlich in das neue Wohngebiet selbst an eine zentrale Stelle zu verlegen und somit den Nutzern kurze Wege zu ermöglichen und unnötige Verkehrsgefährdungen somit generell zu vermeiden! Die jetzt neu hinzu gekommene „gemischte Baufläche M“ an der L3026 sollte auf jeden Fall wieder in die ursprüngliche „Wohnbaufläche W“ umgewidmet werden, da hier erhebliches Konfliktpotential (insbesondere auch aus Lärmschutzgründen) entstehen kann. <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Ein Lärmschutzwall im Bereich der Bestandsbebauung ist aus Platzmangel und eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Ein Rechtsanspruch auf Durchführung seitens des Straßenbaulasträgers (HessenMobil) besteht nicht.</p> <p>Ein Lärmschutzwall entlang der Autobahn würde aufgrund der Lage und zu großen Entfernung wahrscheinlich auch keine Entlastung bringen. Zudem wäre dies eine Maßnahme, die seitens des Straßenbaulasträgers durchzuführen wäre.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Bushaltestelle – geplanter Standort</u></p> <p>Die Bushaltestelle befindet sich derzeit in der Idsteiner Straße im Bereich der Tankstellenzufahrt. Eine Verlegung der Bushaltestelle von der Idsteiner Straße in die deutlich mit weniger Verkehr belastete Ahornstraße würde daher die Sicherheit, insbesondere der Kinder, die sich auf den Schulweg befinden, erhöhen. Die Variante 1 wurde verworfen, da diese einer Verkehrsführung in das Baugebiet im Bereich des Kindergartens vorsieht. Eine Buslinienführung durch das Baugebiet ist grundsätzlich möglich, da die Einmündungsradien der Straße hierfür ausreichend dimensioniert sind. Seitens des Buslinientreibers wird eine solche Linienführung derzeit skeptisch gesehen, da diese mit einem erheblichen Zeitverlust einhergeht.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Mischgebietsausweisung</u></p> <p>Durch die geplante Bebauung im Mischgebiet MI 1 wird das künftige Anwesen der Idsteiner Straße 56 von den Lärmquellen im Einmündungsbereich der Ahornstraße und der Tankstelle abgeschirmt.</p>

Bürger: 4	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p>Die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiet im direkten Anschlussbereich an die Einmündung ist aufgrund der dort herrschenden höheren Lärmbelastung und aus funktionalen Gründen städtebaulich nicht begründbar. Aufgrund der geringen Flächengröße ist auch bei Errichtung von Gewerbenutzungen, wie z.B. einer Arzt- oder Rechtsanwaltspraxis in einem Wohn- und Geschäftshaus, nicht mit einer spürbaren Mehrbelastung im Vergleich zu einem reinen Wohngebäude zu rechnen. Sonstige (lärmintensivere) Gewerbebetriebe können aufgrund der geringen Grundstücksgröße auch ausgeschlossen werden</p> <p>Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten wie folgt festzulegen:</p> <p><u>Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</u></p> <p><i>Plangebiete MI 1 und MI 2:</i> <i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. - <i>im Plangebiet MI 2: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen</i> <p><i>Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sonstige Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe, - Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellartige Betriebe, - <i>im Plangebiet MI 1: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen</i>

Bürger: 5	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur Offenlage o. g. Bebauungsplanes nehmen wir Stellung und regen folgende Änderungen an:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sollte klar sein, dass in den WA1-WA6-Gebieten bei Festlegung offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. - Nach Überprüfung der Grundstücksgrößen in Bezug auf die geplanten Haustypen liegen die GRZ-I-Werte über 0,30. Wir schlagen in den Gebieten WA2 – WA6 eine Erhöhung auf 0,35 vor, um bei der Umsetzung der geplanten Bebauung keine Befreiung von der GRZ zu benötigen. Eine Festlegung der GFZ auf 0,65 sollte in allen Gebieten (WA1 – WA6) ausreichend sein. - Aufgrund der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen, die jedoch erdüberdeckt und begrünt sind, halten wir eine Erhöhung der GRZ II auf 0,60 für erforderlich. 	<p><u>Geschosswohnungsbau</u></p> <p>Die Festsetzung „offene Bauweise- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ beinhaltet keine Aussagen über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Planungsrechtlich bedeutet die Festsetzungen, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Erhöhung der GRZ</u></p> <p>Gegen eine geringfügige Erhöhung der GRZ (1) - Werte um 0,05 auf 0,35 bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Nach § 19 BauNVO kann die GRZ (1) für Garagen und Stellplatzanlagen im Regelfall um 50 % erhöht werden, sodass sich zunächst eine zulässige GRZ (2) von 0,525 errechnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen zudem vor, dass dieser Wert um 0,1 für Stellplatzanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien und einen weiteren Wert in Höhe von 0,1 für begrünte Tiefgaragen und Garagengeschosse überschritten werden kann.</p> <p>Aufgrund der Erhöhung der zulässigen GRZ errechnet sich eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Flächen. Der vermehrte Kompensationsbedarf kann jedoch durch aufgrund der Reduzierung der Parkplatzflächen im Bereich der Hochspannungsleitung ausgeglichen werden.</p> <p>In den Plangebieten WA 1 bis WA 6 ist die GRZ auf einen Wert von 0,35, und die GFZ auf einen Wert von 0,7 festzusetzen.</p>

Bürger: 5	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> - Im nordöstlichen Bereich der WA1-, WA4- und WA5-Gebiete verjüngen sich die Baumasken bzw. verlaufen trapezförmig. - In den Gebieten WA1 und WA4 dürfen Balkone und Terrassen die Baugrenzen überschreiten. Die Höchstgrenzen von GRZ I und GRZ II dürfen jedoch nicht überschritten werden. 	<p><u>Überschreiten der Baugrenzen</u></p> <p>Die Regelgrundstückstiefe im Plangebiet WA 1 und WA 2 beträgt ca. 37 m. In Richtung Westen verjüngen sich die Grundstückstiefen auf ca. 25 m (WA 1). Die Regelgrundstückstiefen in den Plangebieten WA 3 bis WA 6 betragen ca. 34,5 m. Im Plangebiet WA 4 verjüngt sich die Grundstückstiefe auf ca. 30,5 m, im Plangebiet WA 5 weitet sich die Grundstückstiefe auf ca. 38,5 m auf.</p> <p>Bei heutigen Geschosswohnungsbauten sind aufgrund nachgefragter großer Balkonanlagen Bautiefen bis zu 18 m üblich. Im Hinblick auf die im Bebauungsplan einzuhaltenden Abstände der Baugrenzen zu den Straßen und Fußwegen ist es sinnvoll in den Plangebieten mit geringerer Grundstücks- und Baufenstertiefe WA 1 und WA 4 eine geringfügige Überschreitung der südlichen Baugrenzen für Balkonanlagen und Tiefgaragen, bzw. Garagengeschosse zuzulassen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ergänzend folgendes festzusetzen:</p> <p><u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p><i>In den Plangebieten WA 1 und WA 4 dürfen die nach Südwesten hin orientierten Baufenster mit Balkonlagen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der hervortretenden Balkonanlagen beträgt 50 % der Fassadenbreite.</i></p> <p><u>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</u> (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p><i>In den Plangebieten WA 1 und WA 4 dürfen ausnahmsweise die nach Südwesten hin orientierten Baufenster mit Tiefgaragen und Garagengeschossen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden, wenn es aus Gründen einer sinnvollen Grundrissgestaltung erforderlich wird.</i></p>

Bürger: 5	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>- In den Gebieten WA1, WA4 und WA5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragenaußenwände (außer den Zufahrten) müssen durch geeignete Maßnahmen (Böschungsausbildung, Stützwände etc.) in die Geländemodellierung integriert werden. In den südöstlichen Randbereichen der Gebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 kann aufgrund der Topografie die Tiefgaragenaußenwand im Eckbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche um max. 1,50 m aus dem modellierten Gelände herausragen.</p>	<p><u>Herausragen der Tiefgaragen</u></p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Tiefgaragen oder Garagengeschosse nicht mehr als 1,20 m über dem geplanten Gelände herausragen. Durch eine Erhöhung der zulässigen, sichtbaren Wandhöhe wird eine flexiblere Baugestaltung ermöglicht. Insbesondere wird die Möglichkeit des Einbaus einer natürlichen Belüftung der Garagengeschosse erhöht. Bezüglich der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltungsfrage ist es zweckmäßig, eine entsprechende Gestaltungsfestsetzung, unabhängig von der Frage nach der Anrechenbarkeit der Geschossfläche, in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Anlässlich einer anderen Bürgeranregung wurden die Festsetzungen bezüglich der Regelungen über die Anrechnung der Vollgeschosse überprüft. Aus Gründen der Klarstellung ist eine Modifizierung der Festsetzung sinnvoll.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen wie folgt zu modifizieren und zu ergänzen:</p> <p><u>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21a BauNVO)</u></p> <p><i>Plangebiete WA 7 bis WA 18 und GB 1:</i></p> <p><i>Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von und Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasser-durchlässigen Materialien erfolgt.</i></p>

Bürger: 5	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>- In den Gebieten WA1, WA4 und WA5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragenaußenwände (außer den Zufahrten) müssen durch geeignete Maßnahmen (Böschungsausbildung, Stützwände etc.) in die Geländemodellierung integriert werden. In den südöstlichen Randbereichen der Gebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA6 kann aufgrund der Topografie die Tiefgaragenaußenwand im Eckbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche um max. 1,50 m aus dem modellierten Gelände herausragen.</p>	<p><i>Plangebiete WA 1 bis WA 6 und MI 1:</i></p> <p><i>Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt. Eine weitere ausnahmsweise Überschreitung um einen Wert in Höhe von 0,1 ist für die Errichtung von Tiefgaragen und Garagengesossen zulässig, wenn die über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragende Bauteile dauerhaft gemäß Pkt. 13 der textlichen Festsetzungen begründet werden.</i></p> <p><i>Ausnahmsweise kann die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>um eine Tiefgarage, bzw. ein Garagengeschoss, auch in Kombination mit Kellerabstellräumen, in sonst anders genutzten Gebäuden handelt,</i> - <i>das betreffende Geschoss mit seiner Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses), ausgenommen von Ein- und Ausfahrten sowie von Ein- und Ausgängen, nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragt.</i> <p><i>Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ (1)) anzurechnen. Über die Grundfläche des darüberliegenden Geschosses herausragende Flächen sind bei der Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ (2) anzurechnen. Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.</i></p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Tiefgaragen und Garagengesosse</i> <i>Tiefgaragen und Garagengesosse dürfen mit ihrer Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses) nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragen. Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausgänge bleiben hiervon unberührt.</i>

Bürger: 5	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> - Wir regen an die Privatstraße oberhalb WA1 und WA2 als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen und um 2 m Richtung Nordosten zu verschieben. Für die Stellplatzflächen 1.1 und 2.1 ist eine Tiefe von 6,50 m ausreichend; das restliche Grundstück soll Grünfläche werden. - Verkehrsflächen – auch zwischen den Gebäuden – sollten grundsätzlich öffentlich sein. 	<p><u>Privatstraße</u></p> <p>Nach Rücksprache mit Herrn Völker (Syna GmbH) am 07.02.17, ist eine Verlegung der Privatstraße um 2,0 m nach Norden grundsätzlich möglich, auch wenn die Straße dann im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung liegt. Die Verlegung hat den Vorteil, dass das derzeit mit geringer Grundstückstiefe ausgestattete Plangebiet WA 1 besser nutzbar wird. Bei einer Verlegung sollte jedoch auch die Planstraße H (entlang Plangebiet WA 14) einbezogen werden. Nachteilig ist zunächst die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Bereich der ausgewiesenen Randeingrünung. Diese kann jedoch kompensiert werden, wenn die Tiefe der ausgewiesenen Stellplatzanlagen reduziert wird. Als Maß wird eine Stellplatztiefe von 6,0 m vorgeschlagen, sodass die Anordnung von Senkrechtparkplätze ermöglicht wird.</p> <p>Die festgesetzte Privatstraße sowie die Planstraße H sind um 2,0 m nach Norden zu verschieben. Die Parkplatzflächen sind auf eine Tiefe von 6,0 m zu begrenzen.</p> <p><u>Verkehrsflächen allgemein</u></p> <p>Sofern eine primäre private Nutzung besteht kann es sinnvoll sein, Privatwege und Privatstraßen auszuweisen. Dies trifft insbesondere auf die Verkehrsfläche nördlich der Plangebiete WA 1 und WA 2 zu. Bezüglich des Fuß- und Radweges zwischen den Plangebieten WA 3 und WA 6, bzw. WA 4 und WA 5 überwiegt die öffentliche Nutzung als Verbindungsweg zwischen den westlichen Wohngebieten und dem Spielplatz mit angrenzender Kindertagesstätte.</p> <p>Die Fuß- und Radwege sind als öffentliche, besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auszuweisen. Der nördlich der Plangebiete WA 1 und WA 2 liegende Erschließungsweg ist als private Verkehrsfläche festzusetzen.</p>

Bürger: 5	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss muss dieses an jeder Gebäudeseite gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss zurücktreten. Ein festgelegtes Mindestmaß halten wir nicht für erforderlich. Das Maß des Zurücktretens ergibt sich auf der Grundlage der „Drei-Viertel-Regelung“ der Hessischen Bauordnung. <p>Wir bitten um Berücksichtigung dieser Punkte bei Ihrer Abwägung und verbleiben</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Staffelgeschoss</u></p> <p>Unbeschadet der „Drei-Viertel-Regelung“ der HBO kann ein Staffelgeschoss auch errichtet werden, wenn eine oder mehrere Außenwände von den des darunterliegenden Geschosses nicht zurücktreten. Dies ist insbesondere auch bei kleineren Gebäuden, wie z.B. bei Einfamilienhäusern in Form von Reihen- und Doppelhäusern sinnvoll, bzw. notwendig. In den Plangebiet WA 1 bis WA 6, in denen größere Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind, ist eine zurückhaltende Dachgestaltung, insbesondere aufgrund der Hanglage mit weiter Fernwirkung, angeraten. Im Hinblick auf die Fernwirkung ist es insbesondere auf der Talseite von Bedeutung, dass das Staffelgeschoss deutlich von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.</p> <p>Der Anregung ist wie folgt Rechnung zu tragen:</p> <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p><i>Dachgeschosse</i></p> <p><i>Plangebiete WA 1 bis WA 6</i> <i>In den Plangebiet WA 1 bis WA 6 sind die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegenden Geschosse nur in Form von Staffelgeschossen zulässig. Die talseitigen Fassaden von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Fassaden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückspringen.</i></p>

Bürger: 6	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Einwände gegen den am 05.12.2016 veröffentlichten Bebauungsplanentwurf Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im OT Niedernhausen, Königshofen, Niederseelbach, Oberjosbach, Oberseelbach und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, gegen den obigen geplanten und derzeit offenliegenden Bebauungsplan „Wohnpark Farnwiese“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>1.</p> <p>Bei den angegebenen Firsthöhen der Plangebiete WA9 und WA 6 ist mit an den Häusern reflektierenden Schallwellen zu rechnen, die mein Haus auch von der der ursprünglichen Lärmquelle entgegengesetzten Richtung treffen. Somit werden wir von zwei Seiten beschallt und werden eine erhöhte Lärmbelastung haben.</p> <p>Begründung:</p> <p>Als Anlieger der Idsteiner Straße leiden wir bisher schon an erheblicher Lärmbelästigung sowohl durch die Idsteiner Straße als auch durch die parallel verlaufende Eisenbahnstrecke und die Autobahn.</p> <p>Die Firsthöhen sollten deshalb deutlich niedriger angesetzt werden. Ebenfalls sollten vor allem im Plangebiet WA 9 keine Staffelgeschosse zugelassen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang habe ich auch Einwände gegen die Festsetzung der Bezugspunkte. Durch die Festsetzung: Bezugspunkt = Oberkante Verkehrsfläche ist die mögliche absolute Höhe der Bauwerke nicht geregelt. Die tatsächliche Höhe aus Sicht der Talseite liegt dann deutlich über den genannten Werten.</p>	<p><u>Firsthöhen - Lärmbelästigung</u></p> <p>In seiner Mail vom 06.02.2017 führt der Schallgutachter, Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft, zu den Schallreflexionen folgendes aus:</p> <p><i>„An den geplanten Wohnhäusern kann es zu Reflexionen der Straßenverkehrsgeräusche kommen. Allerdings sind im Zusammenhang mit dem im Betreff genannten Vorhaben die Schallreflexionen aufgrund der Abschirmung durch die vorgelagerte Bestandsbebauung sowie der Ablenkung der reflektierten Wellen im ansteigenden Gelände nach oben (Einfallswinkel = Ausfallswinkel, ggf. am Geländeschnitt illustrieren) bei den hier vorgesehenen Gebäudeabmessungen nicht relevant.</i></p> <p><i>Zudem existiert kein Rechtsanspruch auf reflexionsfreie Wohngebäude in der Nachbarschaft.“</i></p> <p>Im Hinblick auf die Geschossigkeit (II Vollgeschosse) orientieren sich die zulässigen Bauhöhen im angrenzenden Plangebiet WA 9 an den südlich gelegenen Bestandsgebäuden. Bezüglich der Gestaltung des Dachgeschosses sollen jedoch mehr Gestaltungsfreiräume eröffnet werden, die u.a. auch Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ermöglichen.</p> <p>Der Anregung hinsichtlich niedrigerer Bauhöhen wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bereits überwiegend Rechnung getragen. Im Vergleich zum Vorentwurf werden geringere Dachneigungen bei Staffelgeschossen (5 bis 15° anstatt 10 – 25°) sowie geringere First- und Traufhöhen zugelassen. Die zulässigen Höhen über der Verkehrsfläche betragen jetzt:</p> <p>Firsthöhe: WA 8 = 9,50 m, WA 9 = 10,00 m Traufhöhe bei geneigten Dächern: WA 8 = 6,00 m, WA 9 = 6,50 m Traufhöhe bei Staffelgeschossen: WA 8 = 8,00 m, WA 9 = 8,50 m</p> <p>Von Bedeutung ist auch, dass die Mindestbauabstände zwischen der Bestandsbebauung und den geplanten Gebäuden im Plangebiet WA 8 von 12,10 m bis 13,70 m auf 15,40 m bis 18,10 m vergrößert wurden.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 6	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>2.</p> <p>Die bisherigen Planungen im Bereich der Planstraße J und der Feuerwehrezufahrt von der Planstraße „J“ zur Planstraße „C“ ermöglichen und fördern die unberechtigte Nutzung meines Grundstückes in erheblichem Maße.</p> <p>Begründung:</p> <p>Mein Grundstück grenzt an das Baugebiet an. Im Planentwurf ist eine Planstraße J vorgesehen, die direkt an mein und die Grundstücke meiner Nachbarn angrenzt. Über mein und die Grundstücke meiner Nachbarn ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht nur für die Bewohner der Häuser Idsteiner Str. 74-92 in Form einer Privatstraße mittels Baulast eingerichtet. Die Planstraße J grenzt direkt daran an.</p> <p>Am bisherigen Ende der Privatstraße (Sackgasse) vor Haus Nr. 74 ist ein Übergang zur Planstraße C zwischen den Plangebiet W49 und W48 als Feuerwehrezufahrt geplant.</p> <p>Wie den Diskussionen in den öffentlichen Sitzungen der Gemeindevertretung zu entnehmen war, ist im Bereich dieser Feuerwehrezufahrt lediglich ein Poller geplant, der den Autoverkehr abhalten soll.</p> <p>Dieser Poller (und auch ggf. aufgestellte Schilder) halten aber weder Fußgänger noch Radfahrer davon ab, unberechtigt mein Grundstück zu betreten oder zu befahren. Da die Privatstraße kaum befahren wird und kein ruhender Verkehr vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die Privatstraße als ruhige Alternative angesehen wird, um von Schule, Spielplatz oder Kindertagesstätte in das Aulatal, auf den Sportplatz oder nach Königshofen zu gelangen. Auch ist zu befürchten, dass dort dann Hunde ausgeführt werden und mit den entsprechenden Hinterlassenschaften zu rechnen ist.</p> <p>Es kann meinerseits nicht hingenommen werden, dass unberechtigte Personen mein Grundstück betreten und dies nur durch die Festsetzungen der Gemeinde in dieser Form dann möglich wird.</p> <p>Durch die Nutzung der Privatstraße als Feuerwehrezufahrt ist es mir auch nicht möglich, mein Grundstück entsprechend dem Hess. Nachbarrecht einzufrieden und so vor Betreten und Befahren durch dafür nicht berechtigte Personen zu schützen.</p> <p>Auch bestehen hier Bedenken bezüglich der Haftung im Schadensfall. Da es sich um Privatgrund handelt, wird eine Haftung ausgeschlossen. Trotzdem kann es durch Nichtbeschriftung von Schildern oder ähnlichem zu Schadensfällen kommen und eine entsprechende Auseinandersetzung nach sich führen.</p> <p>Darzeit ist es so, da nur sehr wenige fremde Leute die Privatstrasse begehen oder befahren, diese sehr auffallen, z.T. angesprochen werden, ob man ihnen helfen kann. Das schreckt Einbrecher ab. Sobald eine öffentliche Begehbare gegeben ist, fällt dieser Schutz weg. Zwischen der Öffentlichkeit und unseren Häusern ist dann nur noch eine einzige Haustür.</p> <p>Eine solche öffentliche Begehbare des Grundstückes wird auch bei einem Verkauf potentielle Käufer abschrecken und damit den Wert unserer Häuser senken.</p>	<p><u>Planstraße J / Feuerwehrezufahrt / Zugängen zu Nachbargrundstücken</u></p> <p>Die Erschließung der Bestandsgebäude ist über den jetzigen Privatweg nicht gewährleistet. Auf Anregung der Eigentümer ist daher eine 2 m breite Verkehrsfläche zur Erweiterung des ca. 4 m breiten Privatweges im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend ist im Westen eine Aufweitung des Weges um einen weiteren Meter und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C vorgesehen, die eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p> <p>Die Umsetzung des Wegeausbaus erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Sofern keine anderen privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen werden können, wird eine Einbeziehung der betroffenen Flächen in das Umlegungsgebiet erforderlich. Aus diesem Grund werden die vom vorhandenen Privatweg betroffenen Teilflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Finanzierung und Umsetzung der baulichen Maßnahme obliegt den Eigentümern der Anliegergrundstücke. In Rahmen der technischen Planung und Ausführung ist dann von den Eigentümern zu klären, in welcher Form eine Befestigung der Verkehrsfläche erfolgt, in welcher Form die Flächen entwässert werden müssen und in welcher Form Einfriedungen erwünscht sind.</p> <p>Zudem kann privatrechtlich geregelt werden, ob ggf. Achspoller eingebaut werden oder ggf. den nördlichen Nachbarn Zugangsrechte über den Privatweg eingeräumt werden sollen.</p> <p>Die Verbreiterung des Privatweges liegt im privaten Interesse der Eigentümer. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung oder Einfriedung des Weges liegen nicht im öffentlichen Interesse und werden daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 6	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Abhelfen könnte hier eine nur für die Rettungsdienste passierbare Absperrung z. B. in Form eines Tores, das für Fußgänger, Radfahrer und andere nicht passierbar ist.</p> <p>Ich bitte die Gemeinde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen.</p> <p>3.</p> <p>Eine weitere Problematik betrifft die Grundstücke im Plangebiet WA9:</p> <p>Die dort entstehenden Häuser werden ihren Garten angrenzend an die Planstraße J haben, möglicherweise bei Reihemittelhäusern ohne direkten Zugang von der Straße zum Garten.</p> <p>Erfahrungsgemäß bietet sich hier ein Gartentor an, um Gartenbedarf und –abraum, sowie auch Baumaterial für gartenbauliche Maßnahmen (Verlegen von Wegen/ Terrassen, Bau von Gartenhütten etc.) anzuliefern bzw. zu entsorgen.</p> <p>Ich bitte hinsichtlich der obigen Ausführungen zu bedenken, dass es sich bei meinem Teil der Privatstraße sozusagen um meinen Vorgarten handelt.</p> <p>Die zu erwartenden Auseinandersetzungen wegen unerlaubter Nutzung werden den nachbarschaftlichen Frieden erheblich stören und deshalb sollte bereits im Vorfeld Verhältnisse geschaffen werden, die das nicht erforderlich machen.</p> <p>Ich bitte daher die Gemeinde, entweder eine Einzäunung zum Plangebiet WA9 vorzunehmen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge zu tragen, dass kein Zugang zur Planstraße J eingerichtet werden kann.</p> <p>Ich bitte, meine Einwände zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	

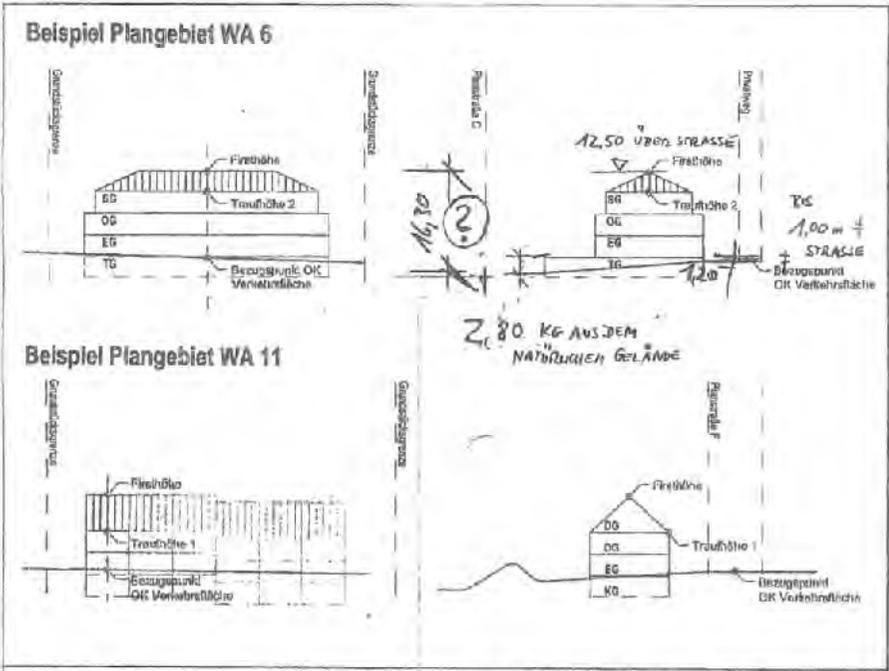
Bürger: 7	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Sehr geehrte Damen und Herrn,</p> <p>hiermit erhalten sie meine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1.Änderung Idsteinerstraße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><u>Der Gemeindevertretungsbeschluss vom 23.09.2015 GV/1250/2011-2016 wurde nicht umgesetzt!</u></p> <p>Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt den folgenden Ergänzungsantrag: „In den Festsetzungen des Bebauungsplanes NR. 19/2014 mit integriertem Landschaftsplan „Wohnpark Farnwiese/1.Änderung Idsteinerstraße“ sollen die Höhenlinien des natürlichen Geländes als Höhenfeststellung <u>verbindlich im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen werden.</u></p> <p>Abstimmungsergebnis: Ja 26, Nein 0, Enthaltungen 0</p> <p>Begründung für diese einstimmige Entscheidung war und ist das mit der Höhenfeststellung der vorgefundenen Geländehöhen über Normal Null (ÜNN-Höhen) vor den Bautätigkeiten, ganz klar festgelegt ist sich die unteren Bezugspunkte für die zukünftige Bebauung befinden.</p> <p>Die Festlegung des unteren Bezugspunktes als Bemessungsgrundlage für die zulässige Höhenlage – Höhenentwicklung von Bebauung ist üblicherweise das vorgefundene natürliche Gelände.</p> <p>Die Hessische Bauordnung (HBO) hat bezüglich der Gebäudehöhen, Abstandregelungen der Bebaubarkeit usw. von Grundstücken einige §§ die sich schon lange als bewährt gezeigt haben.</p>	<p><u>Gebäudehöhen – Bezugspunkt</u></p> <p>Die Rechtsprechung macht es erforderlich, dass im Bebauungsplan eindeutige Höhenvorgaben festgesetzt werden. Eine Höhenfestsetzung in m über NN, scheidet aus, da im vorliegend Fall aufgrund des ungleichmäßigen Geländeverlaufs nahezu eine grundstückswise Höhenfestsetzung erforderlich wäre. Die Zuschnitte der Baugrundstücke stehen jedoch nicht fest, bzw. sollen aufgrund der erforderlichen Flexibilität im Rahmen einer Angebotsplanung, auch betreffend den Ergebnissen aus der Baulandumlegung, offengehalten werden.</p> <p>Es verbleiben daher Höhenfestsetzungen mit relativen Bezug zum Gelände.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan werden durch den § 18 BauNVO geregelt. In der Kommentierung Rixner, Biedermann Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 2014 heißt es: <i>„Bei der Bestimmung des Bezugspunktes kann die Gemeinde auf die gewachsene natürliche Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt zurückgreifen.....Wichtig ist, dass jedoch nach dem Inhalt auch der Planzeichnungen die Möglichkeit besteht, im Fall tatsächlicher Veränderungen noch den unteren Bezugspunkt sicher zu bestimmen.“</i> Letzteres wird jedoch in der Praxis auf Grund der Hanglänge und den erforderlichen Geländeanpassungen, mit Böschungsanschüttungen und Böschungsabgrabungen für den Straßen- und Hochbau, nicht immer der Fall sein, sodass eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung in Frage steht.</p> <p>Darüber hinaus sind in der Realität der Überprüfung der Planung und der Bauausführung sehr schnell Grenzen gesetzt. So findet z.B. bei Anwendung von baugenehmigungsfreien Verfahren nach § 56 HBO eine vertiefende Überprüfung nicht mehr statt.</p> <p>Aus diesem Grund wurde parallel zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erarbeitet und die Straßenhöhen als verbindliche Bezugshöhen im Bebauungsplan dargestellt. Eine zwischenzeitliche erfolgte Überprüfung und Konkretisierung ermöglicht die ermittelten Höhen als verbindliche Vorgabe in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>

Bürger: 7	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bei dem jetzt Vorliegendem B-Plan-Entwurf werden die örtlich gegebenen Höhenlagen nicht zur Geltung kommen, denn das natürliche Gelände hat im vorliegenden B – Plan – Entwurf, durch die eigenwillige, entgegengesetzte Vorstellungen des Planer’s und des Gemeindevorstandes keine Wirkung entfalten können.</p> <p>Durch die geplante Entwicklung des Baugebietes nach noch nicht bestehenden bzw. fertig geplanten Straßenzügen, als untere Bezugspunkte, ist die Hessische Bauordnung (HBO) diesbezüglich weitest gehend ausgehebelt (außer Kraft gesetzt).</p> <p>1. Pressebericht Niedernhausen Anzeiger vom 02. Oktober 2015 Auszug von Seit 4 Bebauungsplan Farnwiese – 1. Änderung beschlossen nach dem der Bürgermeister Joachim Reimann zur Beschlussfassung erklärte, dieses werde klar festgelegt, stimmte das Parlament zunächst dem Änderungsantrag zu, um im 2 Schritt einstimmig die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Farnwiese“ auf den Weg zu bringen.</p> <p>2. Pressebericht Niedernhausen Anzeiger vom 13. November 2015 Auszug von Seit 3 Es seien nicht die natürlichen Geländehöhen für die Gebäudehöhen maßgebend, antwortete Roland Ude, sondern der Straßenzug. ... fügte er hinzu und sagte eine erneute Überprüfung der Höhenlinien zu.</p> <p>Da im vorliegenden Bebauungsplan – Entwurf wieder kein Bezug dazu genommen ist fehlt die Umsetzung des Gemeindevertretungsbeschlusses vom 23.09.2015 GV/1250/2011–2016. Im Detail ergeben sich durch die vom Planer ausgearbeiteten Planunterlagen und Texten erhebliche Unterschiede bei den Höhenangaben, die bei der aneinander Reihung der möglichen Konstellationen, Gebäudehöhen von bis zu 16,30 m über der vorliegenden Geländehöhe rechtlich ermöglichen.</p> <p>Dies stellt sich wie folgt dar: Wenn für die Gebäudehöhe der Bezugspunkt von der Straße genommen wird, richten sich die Gebäudehöhen nicht nach dem Verlauf der topographischen Verhältnisse, die Straßenzüge sind erst dann Fix wenn diese hergestellt sind. Die möglichen Unterschiede zwischen Planung und Umsetzung werden auf 0,50 m – bis 1,00 m Höhe beschrieben. Laut Planverfasser ergibt sich die Höhe wenn in der Realität später gebaut wird, so im Text des Planverfassers.</p>	<p>Bezüglich der Höhenfestsetzungen der First- und Traufhöhen wurden je nach Geländeverlauf Ab- und Zuschläge auf die geplanten Gebäudehöhen veranschlagt. So sind die Höhen in Bezug auf die Verkehrsfläche eindeutig bestimmt und berücksichtigen den vorhandenen Geländeverlauf. Die Ansichtshöhen der straßenabgewandten Fassaden bestimmen sich dann durch das vorhandene bzw. geplante Gelände. Zur Orientierung sind zudem die Höhenlinien des Bestandsgeländes im Bebauungsplan dargestellt, womit der Beschlussvorlage entsprochen wurde.</p> <p>Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass in der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.11.2016, der Änderungsantrag der OLN-Fraktion, die vorstehende Gemeindevorstandsvorlage und den Beschlussvorschlag gemäß den Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 23.09.2015 nachzubessern, abgelehnt wurde.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Im Bebauungsplan ist bezüglich der Bezugspunkte folgende Änderung vorzunehmen:</p> <p><i>Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)</i></p> <p><i>Bezugspunkt 1 Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenachse. Maßgebend sind die in dem Bebauungsplan dargestellten Ausbauhöhen.</i></p>

Bürger: 7	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Das Untergeschoss darf bei bestimmten Haus - / Bebauungstypen bis 2,80 m aus dem natürlichen Gelände, laut Bebauungsplan - Entwurf herausragen. Somit ergibt sich eine Gesamtgebäudehöhe von der Tal - Ansicht bei den Abschnitten z.B. WA 7, WA 15, WA 18 von ca. <u>UG = 2,80 m,</u></p> <p>Hier werden wieder Vollgeschosse als nicht anrechenbare Tiefgaragen / Kellergeschosse ausgegeben bzw. erklärt obwohl diese nach der HBO Hessischen Bauordnung Vollgeschosse sind. Bei der Berechnung der Ausnutzung für die Bebaubarkeit des Grundstückes könne diese unberücksichtigt bleiben, obwohl nach sie nach HBO voll berücksichtigt werden müssten jetzt = 0,00 gesetzt. So wird HBO und BauGB in Bezug auf GRZ und GFZ ausgehebelt.</p> <p><u>Straßen Unterschied = 1,00 m</u> Seite 41 6.3.4 Höhen der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO) Die im Bebauungsplan dargestellten Höhen dienen zur Orientierung der geplanten Ausbauhöhen. Maßgebend sind jedoch die im Zuge der Ausführungsplanung vorgesehenen oder die <u>realisierten Ausbauhöhen. Diese können von den im Plan dargestellten Höhen geringfügig abweichen.</u> Seite 42 letzter Satz: Auf die o.g. Höhenfestsetzungen werden je nach den topographischen Randbedingungen Auf - und Abschlüge zwischen einem haben oder einem Meter veranschlagt. <u>Zulässig ab ok Straße = 12,50 m,</u> Seite 45 <u>Rechtliche Festsetzungen:</u> Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenachse. Maßgebend sind die in der Straßenplanung berücksichtigten Ausbauhöhen auf der Basis der Ausführungspläne oder dem erfolgten Aufbau. Hierzu schreibt der Fachdienst III.4- Bauaufsicht vom Rheingautanus Kreis in seiner Stellungnahme, wie folgt <u>C. Textliche Festsetzungen:</u> Bezugspunkt 1 3 Satz Wie ist die Gesamtabwicklung zu verstehen? Um das ganze Gebäude? Traufhöhe (1) und (2) Die traufhöhe ist wie folgt zu bemessen Wir bitten dies evtl. zeichnerisch darzustellen. Antwort des Planers:</p>	<p><u>Anrechenbarkeit der Vollgeschosse</u></p> <p>Aus gestalterischen und Qualitätsgründen sollen im <u>Bereich der Geschosswohnungsbauten</u> möglichst viele Stellplätze in begrünten Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen untergebracht werden. Aufgrund der Topographie werden diese Geschosse im Sinne der HBO als Vollgeschosse zu bewerten sein, da diese im Mittel mehr als 1,40 m über dem vorhandenen Geländer herausragen.</p> <p>Um hier keine planungsrechtlichen Erschwernisse bzw. Hürden aufzubauen, sollen die Grundflächen von Tiefgaragen bzw. Garagenschosse nicht auf die GRZ (1) und die Geschossflächenzahl angerechnet werden. Um hier größere Definitionsklarheit zu schaffen werden nachfolgende Änderungen und Ergänzungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschlagen.</p> <p>Die Regelungen bezieht sich aus o.g. Gründen bewusst nur auf die Bereiche mit den geplanten Geschosswohnungsbauten. In den von kleinteiliger Bebauung betroffenen Bereichen werden Garagengeschosse zudem die Ausnahme bleiben.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die Festsetzungen wie folgt zu modifizieren und zu ergänzen:</p> <p><u>Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21a BauNVO)</u></p> <p><i>Plangebiete WA 7 bis WA 18 und GB 1:</i></p> <p><i>Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von und Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasser-durchlässigen Materialien erfolgt.</i></p>

Bürger: 7	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Straßenplanung <u>können</u> die Höhenfestsetzungen auf die Verkehrsfläche bezogen werden. Die Festsetzung <u>kann</u> in Bezug auf den § 6 HBO <u>konkretisiert</u> werden. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> <u>Die Bedenken werden zurückgewiesen</u> Daraus folgt eine zulässige Gesamthöhe von Bauungen über natürlich vorliegendem Gelände von ca. bis zu 16,30 m. siehe Abb. 13 Schnittbeispiele bauliche Höhenentwicklung, o.M. Planergruppe ASL, Frankfurt, mit Zahlen Eintragungen von M.O. von OLN Somit zeigt sich das der Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.09.2015 GV/1250/2011-2016 völlig außer Acht gelassen wurde und bisher noch nicht die „In den Festsetzungen des Bebauungsplanes NR. 19/2014 mit integriertem Landschaftsplan „Wohnpark Farnwiese/1.Änderung Idsteinerstraße“ diesbezüglich umgesetzt sind. Darum scheint es geboten diesen Mangel auszuräumen bevor dieser Bebauungsplanentwurf rechtskräftig wird.</p> <p>Durch die möglichen Höhenentwicklungen bei den Geschosswohnungsbauten sind hier die entsprechenden Baulandflächen für die wirtschaftliche Ausnutzung bevorzugt behandelt. Die Festlegungen ermöglichen hier, im Verhältnis zu den übrigen Gebäuden des Wohngebietes ein Kellergeschoss (evtl. Tiefgarage) welches nach der hessischen Bauordnung (HBO) ein Vollgeschoss ist, nicht als Vollgeschoss bei den Nachweisen angerechnet wird. Somit wir hier dem Bauträgern ein Vollgeschoss geschenkt.</p>	<p><i>Plangebiete WA 1 bis WA 6 und MI 1:</i></p> <p><i>Die zulässige Grundflächenzahl (2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise für den Bau von Stellplätzen und deren Zufahrten um einen Wert in Höhe von 0,1 überschritten werden, wenn die Herstellung aus wasserdurchlässigen Materialien erfolgt. Eine weitere ausnahmsweise Überschreitung um einen Wert in Höhe von 0,1 ist für die Errichtung von Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig, wenn die über die Grundfläche sonst anders genutzter Gebäude herausragen Bauteile dauerhaft gemäß Pkt. 13 der textlichen Festsetzungen begründet werden.</i></p> <p><i>Ausnahmsweise kann die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>um eine Tiefgarage, bzw. ein Garagengeschoss, auch in Kombination mit Kellerabstellräumen, in sonst anders genutzten Gebäuden handelt,</i> - <i>das betreffende Geschoss mit seiner Oberkante (Fertigdecke bzw. Attika Außenwand bei freigestellten Teilen des Geschosses), ausgenommen von Ein- und Ausfahrten sowie von Ein- und Ausgängen, nicht mehr als 1,50 m über dem tiefsten Anschnitt des geplanten Geländes herausragt.</i> <p><i>Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ (1)) anzurechnen. Über die Grundfläche des darüberliegenden Geschosses herausragende Flächen sind bei der Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ (2) anzurechnen. Die Grundfläche des zusätzlichen Vollgeschosses ist nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.</i></p>

Bürger: 7	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>2. Regenwassernutzung - Zisternen</u></p> <p>Die verbindlich vorgeschriebene Brauchwassernutzung aus dem Beschluss ist nicht umgesetzt. <u>Siehe Begründung zum B-Plan – Entwurf</u> Durch allgemeine Floskeln, wie auf Seite 74 und 75 6.5.4 <u>Entwässerung</u> <u>Niederschlagswasser</u>: Zur Reduzierung und Verzögerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagsabwassers wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. <u>Rechtliche Festsetzungen</u>: Hinsichtlich des Niederschlagswassers wird empfohlen 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und 50% für die Brauchwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung, zur Verfügung zu stellen. Hier wir alles ohne Angaben zu Dachflächen, Dimensionen und Zisternengrößen in den Raum gestellt, damit später wieder jeder umsetzen kann was er will. Zisternen werden zu reinen Durchlaufgefäßen, die quasi nicht zur Regenwassernutzung erbaut werden. In der Regel gibt es Angaben der Kommunen, wie groß eine Zisterne im Verhältnis zu Dachflächen sein muss das diese den Ansprüchen der Planung gerecht werden können. z.B. eine oft gewählte Größe zwischen je 30 – 35 m² (Quadrat) Dachfläche müssen 1 m³ (Kubikmeter) Zisternenvolumen bereitgestellt werden. In diesem B-Plan – Entwurf steht keine verbindliche Pflicht, nur Empfehlungen.</p> <p>Durch diesen Sachverhalt lassen sich keine genauen Zulaufmengen für das geplante Wasserbecken im Autil berechnen.</p> <p>Anlagen:</p> <p>A1 siehe Abb. 13 Schnittbeispiele bauliche Höhenentwicklung, o.M. Planergruppe ASL, Frankfurt, mit Zahlen Eintragungen von M.O. von OLN 1 Blatt</p> <p>Gesamt inkl. 4 Blatt Anschreiben 5 Blatt</p> <p>Wir bitten Sie oben genannte Sachverhalte zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Verbindliche Festlegung des Zisternenvolumens</u></p> <p>Die generelle Vorgabe von Zisternengrößen erscheint nicht sinnvoll, da bei der Bemessung stets auf die örtlichen Verhältnisse (u.a. Dachgestaltung, Anzahl der Personen im Haushalt) i.V. mit den DIN-Normen abzustellen ist.</p> <p>Das Ingenieurbüro Grandpierre und Wille führt mit Mail vom 08.02.17 zudem folgendes aus.</p> <p><i>„Eine Festsetzung hinsichtlich einer Rückhaltung in Bezug auf die jeweilige Dachfläche wird als nicht sinnvoll erachtet, da erfahrungsgemäß die Kontrolle über die fachgerechte Herstellung sowie die fachgerechte Wartung (Pumpen etc.) der Anlagen sehr schwierig ist. Durch vorgenannte Schwierigkeiten kann man das Rückhaltevolumen der Zisternen zur Bemessung und Dimensionierung der Regenwasserkanäle und eines zentralen Regenrückhaltebeckens nur bedingt berücksichtigen. Somit schlagen wir vor, die o.g. Formulierung einer Kombizisterne (Nutzung 50:50) als Empfehlung beizubehalten.“</i></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 7	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
 <p>The image contains four architectural cross-sections of buildings, arranged in a 2x2 grid. The top-left section is titled 'Beispiel Plangebiet WA 6' and shows a building with a pitched roof. The roof height is labeled 'Firsthöhe' and the eave height is 'Traufhöhe 2'. The building has three floors: 'EG' (Erdgeschoss), 'OG' (Obergeschoss), and 'TG' (Tagesraum). Below the building, it says 'Bezugspunkt OK Verkehrsfläche'. To the right of this section is a vertical line labeled 'Sonderabgrenzung'. The top-right section shows another building with a pitched roof, labeled '12,50 ÜBER STRASSE'. It has a 'Firsthöhe' and 'Traufhöhe 2'. The building has three floors: 'BG' (Bürgerbüro), 'OG' (Obergeschoss), and 'TG' (Tagesraum). To the right, it says 'Bezugspunkt OK Verkehrsfläche' and '1,00 m ± STRASSE'. Below this section is a vertical line labeled 'Sonderabgrenzung'. The bottom-left section is titled 'Beispiel Plangebiet WA 11' and shows a building with a pitched roof. It has a 'Firsthöhe' and 'Traufhöhe 1'. The building has three floors: 'DG' (Dachgeschoss), 'OG' (Obergeschoss), and 'KG' (Keller). Below the building, it says 'Bezugspunkt OK Verkehrsfläche'. To the right of this section is a vertical line labeled 'Sonderabgrenzung'. The bottom-right section shows a building with a pitched roof, labeled '2,80 KG AUS DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE'. It has a 'Firsthöhe' and 'Traufhöhe 1'. The building has three floors: 'DG' (Dachgeschoss), 'OG' (Obergeschoss), and 'KG' (Keller). Below the building, it says 'Bezugspunkt OK Verkehrsfläche'. To the right of this section is a vertical line labeled 'Sonderabgrenzung'. At the bottom of the image, there is a caption: 'Abb. 13: Schnittbeispiele bauliche Höhenentwicklung, o.M. Planergruppe ASL, Frankfurt'.</p>	

Bürger: 8	Schreiben vom 11.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Betr.: Bauungsplanentwurf Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ im OT Niedernhausen, Königshofen, Niederseeelbach, Oberjosbach, Oberseeelbach und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Einwendungen und Empfehlungen</p> <p>Nach Durchsicht der offen gelegten Unterlagen zu dem Bauungsplans „Wohnpark Farnwiese“ wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:</p> <p>1. Allgemeine Verkehrssituation in Niedernhausen</p> <p>Die Mitteilung des Ergebnisses vom 17.11.2016 auf meine Einwendungen vom 27.11.2015 zu obigem Thema (siehe Gemeindevertretungsbeschluss vom 02.11.2016) halte ich für äußerst optimistisch; sie verniedlicht die erwartete Situation. Die Feststellung, die Verkehrszunahme verteile sich im Straßennetz ist durch nichts belegt. Die Zunahme des Durchgangsverkehrs, die durch das Neubaugebiet im südlichen Idstein hervorgerufen wird, wurde nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht beachtet wird der zunehmende Lkw-Verkehr, der Idstein anfährt und die BAB-Mautcontrol-Stelle auf der A3 meidet. Entscheidend bei dieser Betrachtung ist der Verkehrsfluss an den Knoten Austrasse und Wiesbadener Straße, die in der Verkehrsuntersuchung des B-Plans nicht berücksichtigt sind. Die abgerissenen Außenspiegel abgestellter Pkw in dem stark frequentierten Abschnitt der Idsteiner Straße zwischen Autalhalle und Ahornstraße, die den dortigen Anliegern wohl bekannt sind, zeugen von der Fahrbahnnähe an dieser Stelle. Lkw und Pkw benutzen den für Fußgänger gedachten talseitigen Gehweg, um passieren zu können. Jede Verkehrszunahme in diesem Bereich verschlimmert die bereits kritische Situation und gefährdet die Fußgänger, insbesondere Schulkinder auf dem Weg zur Autalhalle. Die Aussage, dass die Verkehrszunahme in der Austrasse vergleichsweise gering sei, ist für die Anwohner dieser bereits jetzt überlasteten Straße – Lkw und Bus können nur mit Gehwegbenutzung passiert werden - diffamierend.</p> <p>Auch das Neubaugebiet „Wohnpark Farnwiese“ wird nicht an einem Tag gebaut. Es wird deshalb gefordert, die Entwicklung dieses Baugebietes möglichst zeitnah mit einem Verkehrskonzept zu verbinden, das die angesprochene Verschlechterung der Verkehrssituation in Niedernhausen entschärft.</p>	<p><u>Verkehrskonzept allgemein</u></p> <p><u>Verkehrsbelastung im Ortskern</u></p> <p>In seiner Stellungnahme vom 06.02.17 führt das Verkehrsplanungsbüro R+T hierzu folgendes aus:</p> <p><i>„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 den Idsteinern Straße, also dort, wo die Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet am höchsten ist, untersucht.</i></p> <p><i>Als Grundlage dafür wurden an allen diesen Knotenpunkten im Jahr 2015 an einem durchschnittlichen Werktag Verkehrszählungen durchgeführt, so dass eine aktuelle Datenbasis vorliegt, die alle Entwicklungen bis zum Jahr 2015 beinhaltet.</i></p> <p><i>Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung erfolgte dann für das Prognosejahr 2025. Der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurden – zusätzlich zum prognostizierten Neuverkehr, der durch den Wohnpark Farnwiese entsteht, – weitere Prognosezuwächse zu Grunde gelegt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Zum einen wurden weitere geplante Entwicklungen in der näheren Umgebung berücksichtigt.</i> • <i>Zum anderen wurde ein allgemeiner Prognosezuwachs von 5%, der eine fortschreitende Motorisierungsentwicklung abbildet, angesetzt.</i>

Bürger: 8	Schreiben vom 11.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><i>Im Gegensatz zu diesen Annahmen beinhaltet die Verkehrsdatenbasis Rhein-Main (VDRM) in der Idsteiner Straße sogar einen leichten Rückgang bis zum Prognosejahr. Somit ist davon auszugehen, dass die Verkehrsprognose eher eine Abschätzung „auf die sichere Seite“ darstellt.</i></p> <p><i>Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung ist, dass auch mit den zu Grunde gelegten Kfz-Verkehrsmengen des Prognosejahres 2025 die Leistungsfähigkeit an allen untersuchten Knotenpunkten während der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden an normalen Werktagen gegeben ist. Die Qualität des Verkehrsablaufs der aus der Ahornstraße in die Idsteiner Straße einbiegenden Linksabbieger ist während der vormittäglichen Spitzenstunde „befriedigend“ (Verkehrsqualitätsstufe C) und während der nachmittäglichen Spitzenstunde „ausreichend“ (Verkehrsqualitätsstufe D). Alle anderen Knotenströme an den untersuchten Knotenpunkten werden sogar mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität (Verkehrsqualitätsstufen B und A) abgewickelt.</i></p> <p><i>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 (ca. 2-3%). Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses zentralen Knotenpunktes sind daher gering.</i></p>

Bürger: 8	Schreiben vom 11.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>2. Entwässerung des Oberflächenwassers</p> <p>Die Ablehnung meiner Einwendungen vom 27.11.2015 zu diesem Thema durch das Schreiben der Gemeindeverwaltung vom 27.11.2016 (siehe Gemeindevertretungsbeschluss vom 02.11.2016) hat die von mir angesprochene Problematik nicht erfasst. Sehr wohl gehe ich davon aus, dass bei diesem Projekt öffentliche Entwässerungseinrichtungen für Oberflächenwasser vorgesehen sind. Meine Einwendung richtete sich auf die bei spontanen Starkregen auftretenden Wassermassen, die von den Einläufen zu den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nicht aufgenommen werden. Es sei an dieser Stelle auf die Ereignisse Simbach, Braunsbach, Ahrtal, Wispertal, usw. des letzten Jahres hingewiesen, wo Regenmengen von 70 – 100 l/qm pro Stunde niedergingen. Die für den Entwurf der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zu Grunde liegende Wassermenge war in den Unterlagen nicht angegeben.</p> <p>Die Privatstraße Idsteiner Straße 74-92 liegt quer zum Hang und würde die talwärts gespülten Wassermengen auffangen. Die bestehende Entwässerung in der Straße ist für diese Wassermengen nicht bemessen. Ein Fluten der Untergeschosse der Anliegerhäuser wäre die Folge.</p> <p>Es muss sichergestellt werden, dass diese Situation nicht eintreten kann. Es wird daher gefordert, die Geländeoberfläche so zu gestalten, dass ein natürlicher Abfluss zu den Seiten des Baugebietes gewährleistet ist.</p> <p>3. Anlieger der Privatstraße Idsteiner 74-92</p> <p>Die in der Verkehrsuntersuchung des B-Plans Farnwiese (Juli 2016) auf Seite 7 gemachte Feststellung, dass die Häuser Idsteiner Straße 72-92 über die Privatstraße erschlossen seien, ist falsch. Das Haus Idsteiner Straße 72 ist direkt an die Idsteiner Straße angeschlossen. Lediglich die Häuser 74-92 werden über eine Privatstraße erschlossen.</p> <p>4. Unberechtigte Nutzung der Privatgrundstücke Idsteiner Straße 74-92</p> <p>Die bisherigen Planungen im Bereich der Planstraße „J“ (parallel zur Privatstraße Idsteiner Straße 74-92) und der Feuerwehrzufahrt von der Planstraße „J“ zur Planstraße „C“ ermöglichen und fördern die unberechtigte Nutzung meines Grundstückes, das Teil der Privatstraße ist, in erheblichem Maße. Da die Privatstraße kaum befahren wird und kein ruhender Verkehr vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die Privatstraße als ruhige Alternative angesehen wird, um von Schule, Spielplatz oder Kindertagesstätte in das Aulal, auf den Sportplatz oder nach Königshofen zu gelangen. Auch ist zu befürchten, dass dort Hunde ausgeführt werden und mit den entsprechenden Hinterlassenschaften zu rechnen ist.</p> <p>Durch die Nutzung der Privatstraße und der parallel verlaufenden Planstraße „J“ als Feuerwehrzufahrt zu den Häusern Idsteiner Straße 74-92 ist es mir nicht möglich, den zu meinem Grundstück gehörenden Anteil, der als Vorgärten zu betrachten ist, entsprechend dem Hess. Nachbarrecht einzufrieden und so vor Betreten und Befahren durch dafür nicht berechnete Personen zu schützen.</p>	<p><u>Entwässerung des Oberflächenwassers</u></p> <p>Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird künftig über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass ein Abfluss in Richtung Privatstraße Haus-Nr. 74 – 92 nicht mehr anfällt.</p> <p>Die Erschließung der Bestandsgebäude ist über den jetzigen Privatweg nicht gewährleistet. Auf Anregung der Eigentümer ist daher eine 2 m breite Verkehrsfläche zur Erweiterung des ca. 4 m breiten Privatweges im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend ist eine Anbindung an die Planstraße C vorgesehen, die eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Aufgrund des Privatinteresses obliegt die Finanzierung und Umsetzung der Maßnahme den Eigentümern der Anliegergrundstücke. In Rahmen der technischen Planung und Ausführung ist dann von den Eigentümern zu klären, in welcher Form eine Befestigung der Verkehrsfläche erfolgt und in welcher Form die Flächen entwässert werden müssen.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Falsche Hausnummer</u></p> <p>Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler.</p> <p>Die Bezeichnung der Hausnummer ist im Verkehrsgutachten zu korrigieren.</p>

Bürger: 8	Schreiben vom 11.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><u>Planstraße J / Feuerwehrezufahrt / Zugängen zu Nachbargrundstücken</u></p> <p>Die Erschließung der Bestandsgebäude ist über den jetzigen Privatweg nicht gewährleistet. Auf Anregung der Eigentümer ist daher eine 2 m breite Verkehrsfläche zur Erweiterung des ca. 4 m breiten Privatweges im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend ist im Westen eine Aufweitung des Weges um einen weiteren Meter und im Osten eine Anbindung an die Planstraße C vorgesehen, die eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge gewährleistet.</p> <p>Die Umsetzung des Wegeausbaus erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Sofern keine anderen privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen werden können, wird eine Einbeziehung der betroffenen Flächen in das Umlegungsgebiet erforderlich. Aus diesem Grund werden die vom vorhandenen Privatweg betroffenen Teilflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Finanzierung und Umsetzung der baulichen Maßnahme obliegt den Eigentümern der Anliegergrundstücke. Im Rahmen der technischen Planung und Ausführung ist dann von den Eigentümern zu klären, in welcher Form eine Befestigung der Verkehrsfläche erfolgt, in welcher Form die Flächen entwässert werden müssen und in welcher Form Einfriedungen erwünscht sind.</p> <p>Zudem kann privatrechtlich geregelt werden, ob ggf. Achspoller eingebaut werden oder ggf. den nördlichen Nachbarn Zugangsrechte über den Privatweg eingeräumt werden sollen.</p> <p>Die Verbreiterung des Privatweges liegt im privaten Interesse der Eigentümer. Detaillierte Regelungen zur Gestaltung oder Einfriedung des Weges liegen nicht im öffentlichen Interesse und werden daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 8	Schreiben vom 11.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die beschriebene Situation ermöglicht den Bewohnern von Plangebiet WAS einen rückseitigen Zugang zu der Privatstraße und der parallel verlaufenden Planstraße „J“ für unterschiedliche Nutzung.</p> <p>Es entstehen Probleme der Haftung im Schadensfall, der Instandsetzung und Pflege, Reinigung, usw.</p> <p>Es wird gefordert, dass eine Unterbindung eines rückseitigen Zugangs zu den Privatstraße und der parallel verlaufenden Planstraße „J“ im Bebauungsplan festgehalten wird. Desweiteren muss durch eine entsprechende Absperrung, die im Ernstfall von Rettungsdiensten und Feuerwehr leicht zu öffnen ist, dafür Sorge getragen werden, dass eine unberechtigte Nutzung der Privatgrundstücke Idsteiner Straße 74-92 unterbunden wird.</p> <p>5. „Westliche Anbindung“</p> <p>Die Verkehrssituation an dieser Stelle erscheint extrem eng, unübersichtlich und unfallverdächtig. Der für die Zufahrt von Planstraße A benötigte Hangeinschnitt ist laut vorliegendem Entwurf an der Einmündung ca. 3-4 m hoch, i.e. ca. 1-2m Gelände plus 2m Lärmschutzwall. Die Einsicht in die Biegung der Idsteiner Straße Richtung Ortsmitte ist extrem unübersichtlich und birgt ein Gefahrenpotential. Der schluchtenartige Charakter der Einmündung von Planstraße „A“ erlaubt nur dem Fahrer des vordersten Fahrzeugs Einblick in die Verkehrssituation. Bei der starken Fahrzeugfrequenzierung in der Idsteiner Straße wird diese Situation unweigerlich zu Rückstau in Planstraße „A“ führen, was zur Folge hat, dass mehr Fahrzeuge das Wohngebiet über die Ahornstraße verlassen, was vermieden werden soll.</p> <p>Es wird empfohlen, die Anlage eines Kreisverkehrs an dieser Stelle zu überdenken, der sich als eine verkehrsberuhigende Maßnahme für diesen Bereich auswirken würde. Außerdem erscheinen Geschwindigkeit reduzierende Verkehrsinseln, wie an der Zufahrt zur Autalhalle vorhanden, empfehlenswert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Westliche Anbindung</u></p> <p>Die zunächst geplante Kreisverkehrsanlage kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die jetzt vorgesehene Straßeneinmündung wurde nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften des Straßenbaus geplant. Hierbei wurde auch die Leistungsfähigkeit überprüft. Die Geometrie der Einmündung wurde zudem bereits mit HessenMobil abgestimmt. Eine Gefährdung kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 9	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reimann, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ich wende mich mit folgenden Eingaben bzw. Vorschlägen in Rahmen der genannten Frist an Sie.</p> <p>1. Entwässerung der Anliegerstasse Idsteiner Straße 56-92</p> <p>In Ihrem Antwortschreiben vom 17. November 2016 auf meine Einwende vom 29.11.2015 sichern sie zu, dass kein Niederschlagswasser auf die Anliegerstraße der Häuser 74- 92 abfließen wird.</p> <p>Anscheinend ist ihnen entgangen, dass die Häuser Idsteiner Straße 56-70 nicht an die Anliegerstraße angeschlossen sind und wir sie darauf aufmerksam gemacht haben, dass auch von dieser Anliegerstraße weiterhin Niederschlagswasser anfallen wird, das bisher durch den noch bestehenden Graben hinter unseren Häusern abgeführt wird.</p> <p>Deshalb ist es unbedingt notwendig, dass während der Bauphase der Graben bestehen bleibt und für eine Abführung des Oberflächenwassers sorgt, da sonst bei Starkregen unsere Keller volllaufen.</p> <p>Auch nach der Bebauung der Farnwiese, wird weiterhin Oberflächenwasser von der Anliegerstraße anfallen.</p> <p>Ich bitte sie deshalb dafür zu sorgen, dass die Anliegerstraße der Häuser Idsteiner Straße 74- 92 auch eine eigen Entwässerung erhält, damit die Anwohner der Häuser Idsteinerstraße 56-70 nicht durch das anfallende Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.</p>	<p><u>Entwässerung des Oberflächenwassers - für die Anlieger Idsteiner Straße 56-92</u></p> <p>Die Entwässerung der Privatstraße erfolgt derzeit über die Privatgrundstücke Haus Nr. 74 bis 92. Der erwähnte Graben leitet derzeit Oberflächenwasser der nördlichen liegenden Freiflächen ab. Die Oberflächenentwässerung des Gesamteinzugsgebietes wird künftig über öffentliche Entwässerungseinrichtungen gewährleistet, so dass kein Entwässerungsgraben mehr erforderlich wird. Dies gilt auch für die Bauphase, da die Erschließungsmaßnahmen vor der Herstellung der Gebäude erfolgt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 9	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>2. Firsthöhenfestlegung der Wohngebiete W8 u.W9</p> <p>Die Firsthöhe der Neubauten ist im Wohngebiet W8 u.W9 ist um 2 m auf 9,50 bzw. 10 m gesenkt worden (Ausgehend vom Niveau der neu zu bauenden Straße).</p> <p>Trotzdem bitte ich sie, auch auf Grund der Diskussionen in der Gemeindevertretung, die Firsthöhen nicht vom Straßenniveau aus zu bemessen, sondern als Anhaltspunkt die Firsthöhen der bestehenden Bebauung in der Idsteiner Straße festzulegen.</p> <p>Es kann dann für die Neubauten des W8 und W9 ein Firsthöhenaufschlag entsprechend des heutigen Geländeverlaufs erfolgen.</p>	<p><u>Gebäudehöhen – Bezugspunkt</u></p> <p>Die Rechtsprechung macht es erforderlich, dass im Bebauungsplan eindeutige Höhenvorgaben festgesetzt werden. Eine Höhenfestsetzung in m über NN, scheidet aus, da im vorliegenden Fall, aufgrund des ungleichmäßigen Geländeverlaufs, nahezu eine grundstückswise Höhenfestsetzung erforderlich wäre. Die Zuschnitte der Baugrundstücke stehen jedoch nicht fest, bzw. sollen aufgrund der erforderlichen Flexibilität im Rahmen einer Angebotsplanung, auch betreffend den Ergebnissen aus der Baulandumlegung, offengehalten werden.</p> <p>Es verbleiben daher Höhenfestsetzungen mit relativen Bezug zum Gelände.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan werden durch den § 18 BauNVO geregelt. In der Kommentierung Rixner, Biedermann Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 2014 heißt es: <i>„Bei der Bestimmung des Bezugspunktes kann die Gemeinde auf die gewachsene natürliche Geländeoberfläche als untern Bezugspunkt zurückgreifen.....Wichtig ist, dass jedoch nach dem Inhalt auch der Planzeichnungen die Möglichkeit besteht, im Fall tatsächlicher Veränderungen noch den unteren Bezugspunkt sicher zu bestimmen.“</i> Letzteres wird jedoch in der Praxis auf Grund der Hanglänge und den erforderlichen Geländeanpassungen, mit Böschungsanschüttungen und Böschungsabgrabungen für den Straßen- und Hochbau, nicht immer der Fall sein, sodass eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung in Frage steht.</p> <p>Darüber hinaus sind in der Realität der Überprüfung der Planung und der Bauausführung sehr schnell Grenzen gesetzt. So findet z.B. bei Anwendung von Baugenehmigungsverfahren nach § 56 HBO eine vertiefende Überprüfung nicht mehr statt.</p> <p>Aus diesem Grund wurde parallel zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erarbeitet und die Straßenhöhen als verbindliche Bezugshöhen im Bebauungsplan dargestellt.</p>

Bürger: 9	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>3. Regenrückhaltebecken Autil</p> <p>Die Entwässerung des Baugebietes Farnwiese über ein Trennsystem (doppelte Kanalisation) ist mit erheblichen Kosten verbunden.</p> <p>Bei einer Koseschätzung für das gesamte Baugebiet von rund 9.670.000 € entfallen über 1.530.000 € auf die doppelte Kanalisation, dem Kanal zum RRB und das RRB selbst.</p> <p>Eine schlüssige Begründung für diese Maßnahmen (Hauptsammler und/ oder Kläranlage nicht ausreichend dimensioniert) fehlt jedoch.</p> <p>Für eine Ausgabe von 1.530.000. € sollte der Bürger doch zumindest eine ausreichende Begründung erhalten.</p> <p>Ferner bin ich der Auffassung, dass der Bau des RRB und damit ein gravierender Eingriff in die Feuchtwiese im Autil nicht notwendig sind.</p> <p>Laut Aussage des Bürgermeisters wird das RRB max. 40 cm eingestaut. Im Normalfall höchsten 20 cm.</p> <p>Wenn man nun ganz auf den neuen Damm für das RRB verzichten und stattdessen die gesamte Feuchtwiese als RRB nutzen würde, könnten die Einstauhöhe vermutlich um die Hälfte reduziert werden und der bestehende Damm (heutige Fußweg) wäre ausreichend.</p> <p>Man bräuchte dann lediglich eine Drosselung am Überlauf und könnte somit einiges an Kosten sparen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p>	<p>Bezüglich der Höhenfestsetzungen der First- und Traufhöhen wurden je nach Geländeverlauf Ab- und Zuschläge auf die geplanten Gebäudehöhen veranschlagt. So sind die Höhen in Bezug auf die Verkehrsfläche eindeutig bestimmt und berücksichtigen den vorhandenen Geländeverlauf. Die Ansichtshöhen der straßenabgewandten Fassaden bestimmen sich dann durch das vorhandene bzw. geplante Gelände. Zur Orientierung sind zudem die Höhenlinien des Bestandsgeländes im Bebauungsplan dargestellt, womit der Beschlussvorlage entsprochen wurde.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Verhältnismäßigkeit der Kosten</u></p> <p>Die Vorplanungen zur Entwässerung sowie zur Dimensionierung der Rückstaufläche erfolgte durch das Ingenieurbüro IGW aus Idstein. Hierbei wurde auf eine flächen- und kostenschonende Planung geachtet. Weiterhin wurden auch die natur- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. In seiner Mail vom 18.07.2017 führt das Ingenieurbüro hierzu folgendes aus:</p> <p><i>„Die Kosten für ein Trennsystem sind natürlich höher als eine Entwässerung im Mischsystem. Es handelt sich hierbei jedoch um Auflagen, welche im WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. HWG (Hess. Wassergesetz) als Auflage für Neubaumaßnahmen zu beachten und umzusetzen sind. Der Erdwall auf der Südseite, welcher auch gleichzeitig als Weg für die Bewirtschaftung des Beckens notwendig ist und als Fußwegeverbindung in das Naherholungsgebiet dient, ist nicht als gravierender Eingriff zu bezeichnen. Auch in monetärer Betrachtung ist der hierfür aufzuwendende Betrag verschwindend gering. In erster Linie ist der Standort und auch die Abgrenzung des Standorts abhängig von den Auflagen des RP Darmstadt – Obere Wasserbehörde -, da an das geplante RRB das Überschwemmungsgebiet des Daisbach, nach dem Hochwassermanagementplan Schwarzbachverband, angrenzt und in diesem Bereich kein Eingriff erfolgen darf.</i></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 10	Schreiben vom 07.12.2016
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Betr.: Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 19/2014 (z. Zt. Offenlage) </p> <p>hier: Beschluß vom 02.11.2016 zur sogenannten Randbegrünung (Seite 2)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>entgegen der Behauptung, dass trotz der unter der Hochspannungs-Stromtrasse geplanten zahlreichen Parkplätze die Funktionsfähigkeit des Areal für den Artenschutz erhalten bleiben würde, bin ich mit anderen Naturschützern völlig anderer Meinung.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die zusammenhängenden Vegetationsstrukturen, die insbesondere für die auf der Roten Liste verzeichneten besonders bedrohten Bodenbrüter unabdingbar sind, werden durch die großflächigen baulichen Eingriffe völlig zerstört.</p> <p>Wie von mir schon früher angemahnt wäre es auch nicht möglich, während der Bauphase das schmale verbleibende Areal der Randbegrünung mit Bauzaun vor weiteren Eingriffen zu schützen, da für die Parkplatz-Bautätigkeit weiterer Raum in Anspruch genommen werden wird. Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedeutet für mich als Vogelschutzbeauftragte die Vertreibung der letzten Brutpaare von Nachtigall und Co., so dass die Bemerkung, meiner früheren „Anregung“ sei bereits Rechnung getragen worden, in keiner Weise zutrifft. Der Bebauungsplan wäre also dringlich dahingehend zu ändern, dass auf den Bau der Parkplätze an dieser Stelle völlig verzichtet wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Randeingrünung entlang der Hochspannungsleitung</u> <u>- Funktionsfähigkeit für den Artenschutz</u></p> <p>Nach Mitteilung des Leitungsträgers ist der Bewuchs innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung grundsätzlich auf drei Meter Höhe zu beschränken. Nur im Ausnahmefall können höhere Bepflanzungen zugelassen werden. Der Bebauungsplan sieht vor, den Bewuchs im Bereich der Hochspannungsleitung, mit Ausnahme von einigen Parkplätzen, zu erhalten. Derzeit sind Parkplatzstreifen mit einer Tiefe von 8,00 m und 12,50 m geplant. Aus Sicht des Zoologen von memo-consulting bestehen hiergegen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Durch eine Verschiebung der geplanten Privatstraße nördlich der Plangebiete WA 1 und WA 2, aber auch der Planstraße nördlich des Plangebiets WA 14, können die Grundstücke auch für Parkplatznutzungen besser ausgenutzt werden, sodass eine Reduzierung der Parkstreifen auf eine Tiefe von ca. 6 m möglich ist. Hierdurch kann die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung um ca. 1.000 m² vergrößert und die Eingriffe in das Gehölz weiter reduziert werden.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Bürger: 11	Schreiben vom 20.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Als Eigentümer des Grundstücks Idsteiner Straße 56, in Niedernhausen, sind meine Mandanten durch den beabsichtigte, in dem Bebauungsplan dargestellten Zuschnitt des Grundstücks in Ihren Rechten betroffen. Mit dieser Maßnahme sind unsere Mandanten nicht einverstanden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der auszutauschende Grundstücksteil, wie bereits dargelegt, einen erheblichen Geländehöhenunterschied aufweist. Unsere Mandanten sind nicht bereit, die Kosten, die für eine Niveaueinrichtung des Grundstück durch die notwendigen Renaturierungskosten aufzukommen.</p> <p>Des Weiteren ist das Grundstück unserer Mandanten durch das Plangebiet M 1, ein Mischgebiet, wo auch gewerbliche Nutzung zulässig ist, beeinträchtigt. Das Mischgebiet befindet sich einem vorwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld. Durch hier entstehende Gewerbebetriebe ist mit erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen zu rechnen, wodurch wiederum das Grundstück unserer Mandanten beeinträchtigt wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Plangebiet WA 18 Niveaueinrichtung</u></p> <p>Nach Überprüfung vor Ort wurde festgestellt, dass der Böschungsfuß direkt an der bestehenden Grundstücksgrenze beginnt und dann das Gelände um ca. 2 m ansteigt. Eine Anpassung des Geländehöhen ist daher mit erheblichen Kosten verbunden, ggf. wäre auch eine Stützwand zu errichten. Da der Eigentümer bzw. die Gemeinde nicht bereit sind diese Kosten zu tragen, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert. Die vorhandene Grundstücksgrenze bleibt bestehen. Das Plangebiet WA 18 entfällt. Das Mischgebiet MI 1 ist entsprechend anzupassen. Dem Grundstückseigentümer steht es frei nach der Baulandumlegung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer eine gesonderte Regelung zu treffen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist entsprechend dem o.g. Vorschlag anzupassen.</p> <p><u>Mischgebietsausweisung</u></p> <p>Durch die geplante Bebauung im Mischgebiet MI 1 wird das künftige Anwesen der Idsteiner Straße Nr. 56 von den Lärmquellen im Einmündungsbereich der Ahornstraße und der Tankstelle abgeschirmt. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschlussbereich an die Einmündung ist aufgrund der dort herrschenden höheren Lärmbelastung und aus funktionalen Gründen städtebaulich nicht begründbar. Aufgrund der geringen Flächengröße ist auch bei der Errichtung von Gewerbebetrieben, wie z.B. einer Arzt- oder Rechtsanwaltspraxis in einem Wohn- und Geschäftshaus, nicht mit einer spürbaren Mehrbelastung im Vergleich zu einem reinen Wohngebäude zu rechnen. Sonstige (lärmintensivere) Gewerbebetriebe können aufgrund der geringen Grundstücksgröße auch ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten wie folgt festzulegen:</p>

Bürger: 11	Schreiben vom 20.01.2017
Stellungnahme Bürger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><u>Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</u></p> <p><i>Plangebiete MI 1 und MI 2:</i> <i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. - <i>im Plangebiet MI 2: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen</i> <p><i>Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sonstige Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe, - Vergnügungsstätten, - Bordelle und bordellartige Betriebe, - <i>im Plangebiet MI 1: sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen</i>

--	--

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
im Zeitraum vom 05.12.2016 bis einschl. 13.01.2017**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Behörde / Träger	Schreiben vom
ESWE Versorgungs- AG, Wiesbaden	13.12.2016
Magistrat der Stadt Eppstein	29.11.2016
Magistrat der Stadt Wiesbaden	29.11.2016
Regionalverband Frankfurt/RheinMain, Frankfurt am Main	09.12.2016
Rhein-Main Verkehrsverbund GmbH, Hofheim	Email vom 30.11.2016
Bischöfliches Ordinariat, Limburg	Email vom 13.12.2016

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen:

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Email vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Betreff: Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße" und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in Niedernhausen</p> <p>Ihr Schreiben vom 23. November 2016 Ihr Zeichen FD III/1/610-20/br</p> <p>Sehr geehrte Frau Brühl,</p> <p>zu dem Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße" und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in Niedernhausen haben wir ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 30.11.2015 keine weiteren Anregungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Christine Langkau Standortpolitik Geschäftsbereich Standort und Kommunikation</p> <p>Industrie- und Handelskammer Wiesbaden Wilhelmstr. 24 - 26 65183 Wiesbaden</p> <p>Nachfolgend Schreiben vom 30.11.2015:</p>	<p>Die Anregungen zur Stellungnahme vom 30.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen abgewogen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten. Ergänzend ist der in Bezug genommene Erschließungsweg Idsteiner Straße Nr. 74 bis 92 als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Privatstraße und Feuerwehrezufahrt festzusetzen.</p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 30.11.2015</u></p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Email vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Betreff: Bauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße mit paralleler Flächennutzungsplanänderung</p> <p>Ihr Zeichen FD 7/610-20/br</p> <p>Sehr geehrte Frau Brühl,</p> <p>zu dem Bauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße haben wir folgende Anregungen:</p> <p>I. Der o.g. Bauungsplan grenzt direkt an eine Privatstraße der Häuser Idsteiner Straße 92 bis 74.</p> <p>Nach § 4 HBO (1) "Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer solchen Verkehrsfläche hat; Wohnwege, an denen nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind."</p> <p>Um den Brandschutz für die Häuser Idsteiner Straße 92 bis 74 zu gewährleisten, muss nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Hessen - (Fassung Februar 2007) die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten mindestens 3 Meter betragen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 Meter betragen. Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsfächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für Kurven in Zu- oder Durchfahrten ist ein bestimmter Außenradius in Metern vorgegeben.</p> <p>Nach den uns zugeleiteten Informationen ist bisher die Feuerwehruzufahrt – insbesondere unter Berücksichtigung der Hanglage und der notwendigen Rangierflächen – über die Privatstraße nur unter Einbeziehung der angrenzenden Grünfläche gewährleistet. Diese notwendige Fläche wurde nun in den Bauungsplan einbezogen. Auf Grund der Böschung und der Höhendifferenz ist auch eine Zufahrt über die L 3026 unterhalb der Grundstücke nicht möglich.</p> <p>Aus unserer Sicht empfiehlt sich daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Feuerwehr erfüllt sind.</p> 	<p>Im Bauungsplan 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.</p> <p><u>Tankstellenzufahrt</u> <i>In der Begründung wurde ausführlich dargelegt, warum eine Verschwenkung der Ahornstraße verkehrstechnisch sinnvoll ist und eine Abfahrt in den oder eine Zufahrt aus dem Kreuzungsbereich vermieden werden soll.</i></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Einzelhandelsbetriebe</u> <i>In der Auflistung der zulässigen Nutzungen für das Mischgebiet fehlt der Begriff Einzelhandelsbetriebe.</i></p> <p>Die Auflistung ist um den Begriff Einzelhandelsbetriebe zu ergänzen.</p> <p><u>Beibehaltung Zufahrtsstraße</u> <i>s. Pkt. Privatstraße Idsteiner Straße 74 -92 / Zufahrt von der Idsteiner Straße</i></p> <p><u>Hausanschrift</u> <i>Es besteht kein Anlass eine Hausanschrift zu ändern.</i></p> <p>Die Anregung ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Anregungen der Stellungnahme vom 30.11.2015 wurden gemäß der Beschlussfassung in den Bauungsplan übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Industrie- und Handelskammer Wiesbaden	Email vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>die Total-Tankstelle sowohl von der Ahornstraße, als auch von der Idsteiner Straße aus anzufahren. Nach dem Bebauungsplan soll eine Zu- oder Ausfahrt künftig nur noch über die Idsteiner Straße erfolgen. Dies führt zu einer Verschlechterung der Kundenanbindung für die Tankstelle. Außerdem erfolgt eine der Hauptanbindungen (Planstraße E) in das Wohngebiet über die Ahornstraße. Die Pächterin der Total-Tankstelle würde eine Zu- und Ausfahrt über die Ahornstraße und die Idsteiner Straße bevorzugen.</p> <p>Wir bitten um Prüfung, ob auch zukünftig eine Anbindung über beide Straßen (Ahornstraße und Idsteiner Straße) erfolgen kann.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei den Planungen, dass auch Lastkraftwagen mit Anhänger die Zu- und Ausfahrt der Tankstelle nutzen können.</p> <p>Hi. In der Begründung auf Seite 23 bei den Mischgebieten fehlen bei der Zulässigkeit die "Einzelhandelsbetriebe".</p> <p>Ein Unternehmen, welches bisher über die Idsteiner Straße von einer Verbindungsstraße/ Stichstraße in die Privatstraße angefahren wird, befürchtet eine Verschlechterung der Kundenanbindung. Die weitergehende Nutzung der bisherigen Verbindungsstraße/ Stichstraße von der Idsteiner Straße aus wäre für das Unternehmen hilfreich. Im Bebauungsplan ist eine Nutzung nur noch für Fußgänger vorgesehen.</p> <p>Bitte prüfen Sie die Anregung.</p> <p>Das Unternehmen, welches bisher über die Verbindungsstraße in die Privatstraße angebunden ist, würde gerne weiterhin die Adresse Idsteiner Straße nutzen. Auch wenn dies natürlich nicht im Bebauungsplan geregelt wird, bitten wir um Prüfung, ob der Straßenname für die Anbindung zur Privatstraße erhalten bleiben kann.</p> <p>Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung oder den Abwägungsbeschluss.</p> <p>Zu der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Freundliche Grüße Christine Langkau</p>	

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p><small>Betrifft</small> Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Sehr geehrter Damen und Herren,</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.11.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. i.A.</p> <p>Christine Wust Jennifer Stelzel</p> <p>Nachfolgend Schreiben vom 02.11.2015:</p>	<p>Die Anregungen zur Stellungnahme vom 02.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen abgewogen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 02.11.2015</u></p> <p><u>Leitungen und Anlagen</u> <i>Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für den Straßen- und Tiefbau sind Versorgungsleitungen und Anlagen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.</i></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 02.11.2015 wurden gemäß der Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p><i>19/2014</i> Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,</p> <p>Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	

Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <p>für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</p> <p>entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p> <p>eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.</p> <p>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. i.A.</p> <p>Jennifer Stelzel Christine Wust</p>	

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf Ihr Schreiben vom 23.11.2016, Az. FD III/1/610-20/br</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Brühl,</p> <p>der Abwasserverband Main-Taunus hat mit Schreiben vom 09.11.2015, Az. HI-Ja-1, zu den Vorentwürfen des oben genannten Bauungsplans sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niedernhausen bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Hinweise und Anmerkungen des Abwasserverbandes Main-Taunus aus der Stellungnahme vom 09.11.2015 wurden gemäß dem uns mit Ihrem Schreiben vom 23.11.2016 vorgelegten Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung weitestgehend zur Kenntnis genommen und auch in dem nun vorliegenden geänderten bzw. ergänzten Entwurf mitberücksichtigt. Die ergänzte Empfehlung in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen und der aufgenommene Hinweis zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern werden seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Laut dem vorliegenden Bauungsplanentwurf sind als externe Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen u. a. der Rückbau von Verrohrungen am Theißbach in Königshofen geplant. Diese sollen jeweils durch eine Furt ersetzt werden. Da der Abwasserverband Main-Taunus für die Gewässerunterhaltung des Theißbaches zuständig ist, bitten wir Sie, die geplanten Maßnahmen am Theißbach mit uns abzustimmen und uns im Rahmen der weitergehenden Planungen zu beteiligen.</p> <p>Ansonsten ergeben sich zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme vom 09.11.2015, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, aufgrund des uns nun vorliegenden geänderten bzw. ergänzten Entwurfs des Bauungsplanes sowie der 13. Änderung des Flächennutzungsplans keine Änderungen oder Ergänzungen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Goebel  Techn. Geschäftsführer</p> <p>Spitzbart  Stellv. Kaufm. Geschäftsführerin</p>	<p>Die Anregungen zur Stellungnahme vom 09.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen abgewogen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 09.11.2015</u></p> <p><u>Bauwerke und übergeordnete Abwassersammler</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Berücksichtigung in der Schmutzfrachtberechnung</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Bereits kanalisierte Flächen</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Mischsystem</u> Im Plangebiet ist ein Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser soll hierbei in den Mischkanal der Idsteiner Straße geführt, das Niederschlagswasser über eine Regenrückhalte mulde in den Daisbach abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Anforderungen gemäß SMUSI-Erlass</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Nachfolgend Schreiben vom 09.11.2015:</p> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1, Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwürfen Ihr Schreiben vom 19.10.2015, Az. FD 7/610-20/br</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Brühl,</p> <p>zu den Vorentwürfen des oben genannten Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedernhausen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält im Planungsbereich <u>keine</u> Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zur Zeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen. Das im Bestand zum Großteil noch unbebaute und insgesamt ca. 9 ha große Plangebiet ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten <u>Schmutzfrachtberechnung (SMUSI)</u> für das Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im <u>Prognose-Zustand (ca. 2020)</u> bereits ausreichend berücksichtigt worden (Baugebiet Farnwiese ca. 7,69 ha, Versiegelungsgrad ca. 55 %, ca. 1.000 Einwohner). Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die <u>vorhandene</u> Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich im <u>Mischsystem</u> über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen zur Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf (RÜ) Rathaus“ des Abwasserverbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus. <p>Für den Prognose-Zustand (ca. 2020) wurde in der SMUSI-Berechnung von einer Entwässerung des Plangebietes auch im <u>Mischsystem</u> ausgegangen.</p>	<p><u>Trennsystem</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zisternenhaltung</u> Im Bebauungsplan wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Eine Empfehlung zur Dachbegrünung von flach geneigten Dächern kann sinnvoll sein.</p> <p>Im Bebauungsplan ist unter Hinweise und Empfehlungen folgender Textbaustein aufzunehmen:</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer, wie z.B. von Garagen und Carports, extensiv zu begrünen.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>4. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfüllen alle gemeinde- und verbandseigenen Regenentlastungsanlagen im IST-Zustand 2009 und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.</p> <p>5. Laut dem Bauabwägungsplanvorentwurf soll die Entwässerung im Plangebiet im <u>Trennsystem</u> erfolgen. Lediglich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll an das bestehende Kanalsystem und somit auch an die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus angeschlossen werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über einen Regenwasserkanal in den Daisbäch geteilt werden. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p> <p>6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sammeln bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen in Zisternen mit Überlauf an den Regenwasserkanal und Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung - Befestigung von Grundstückszufahrten, Gehwegen und Stellplätzen vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise, d. h. mit versickerungsfähigem Bodenbelag <p>werden vom Abwasserverband Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt.</p> <p>7. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Bewässerung bereitzustellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen. 	<p><u>Ausgleichsflächen</u> <i>Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde auch weitere gemeindeeigene Flächen benennen, die hinsichtlich der Brauchbarkeit geprüft wurden. Außerdem können Ausgleichsmaßnahmen aus einem anderen Bauabwägungsplan, der derzeit nicht weiter betrieben wird, übernommen werden. Weiterhin wurde der Rückbau von zwei Verrohrungen als Ausgleichsmaßnahme ausgewählt. Die Maßnahmen wurden im April 2016 mit der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde abgestimmt.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen der Stellungnahme vom 09.11.2015 wurden gemäß der Beschlussfassung in den Bauabwägungsplan übernommen und die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Bachverrohrung Theisbach</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme ist zu gegebener Zeit mit dem Abwasserverband abzustimmen.</p>

Abwasserverband Main-Taunus	Schreiben vom 09.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>8. Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt ggf. folgende Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen und Empfehlungen zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (z. B. von Garagen und Carports) <p>9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes <u>nicht</u> vorhanden. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Daisbach verläuft westlich der L 3026 (Idsteiner Straße)</p> <p>10. Laut dem Bebauungsplanvorentwurf (Umweltbericht) sind gegebenenfalls die im Rahmen der Gewässerschauen 2014 am Daisbach und Theißbach festgestellten möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur als externe Ersatzmaßnahmen geeignet. Eine etwaige Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur am Daisbach und Theißbach als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p> <p>11. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer dem Daisbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, liegt das Plangebiet jedoch nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Daisbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Goebel  Techn. Geschäftsführer</p> <p>Jung  Kauter Geschäftsführer</p>	

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Schreiben vom 29.11.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Az.: FD III/1/610-20/bf Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des FNP im Ortsteil Niedernhausen.</p> <p>Sehr geehrte Frau Brühl,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Zentrale Planung Unitymedia</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>Änderung der Adressdaten bei Unitymedia</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:</p> <p>eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder</p> <p>Postanschrift: Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</p> </div>	<p><u>Versorgungsanlagen Unitymedia</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte	Schreiben vom 20.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/ 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>abseits der Bahnstrecke: 3610 Frankfurt - Eschhofen, km ca. 32,3 bis 32,6</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a Verfahren:</p> <p>Das Plangebiet ist von unseren Anlagen ca. 500 m entfernt. Die im Erläuterungsbericht erwähnte und im ursprünglichen FNP als Ziel ausgewiesene Ausgleichsmaßnahme für die Neubaustrecke Köln - Rhein-Main wurde in der Gemarkung Niederseeibach nach unseren Unterlagen nicht realisiert.</p> <p>Unsere Belange werden durch die o.a Planung deshalb nicht berührt</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p> <p>  i.V. Trobisch i.A. Dersch</p>	<p><u>DB-Anlagen</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

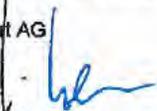
Westnetz GmbH	Schreiben vom 23.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1.Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.</p> <p>Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.</p> <p>Die uns zugesandten Planunterlagen haben wir an die</p> <p style="text-align: center;">Syna GmbH Herm Völker Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt am Main</p> <p>weitergereicht.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Westnetz GmbH</p> <p><i>i. V. K.</i> <i>i. A. K.</i></p>	<p><u>Hochspannungsleitungen</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 07.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p> <small>BEZUG</small> Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen ; hier: Stellungnahme <small>BEZUG</small> Ihr Schreiben vom 23. November 2016 – Zeichen FD III/1/610-20/br <small>ANLAGE</small> - - </p> <p> Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich gem. unseren Unterlagen weder in einem Zuständigkeitsbereich, noch in einem Interessengebiet der Bundeswehr. </p> <p> Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben - bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage – keine Bedenken seitens der Bundeswehr. </p> <p> Bauhöhe max. 12,50 m </p> <p> Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden. </p> <p> Im Auftrag <i>gezeichnet</i> Sauer </p>	<p> <u>Bauhöhe</u> </p> <p> Eine Bauhöhe von 12,50 m kann partiell überschritten werden. Insofern ist die Bundeswehr im weiteren Beteiligungsverfahren erneut anzuschreiben. </p> <p> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. </p>

Amprion GmbH	Email vom 16.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Betreff: Leitungsauskuft - Bebauungsplan Nr. 19/2014 Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße und 13. Änderung FNP</p> <p>Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 29.10.2015 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Bärbel Vidal Blanco</p> <p>Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund T Intern 15711 T extern +49 231 5849-15711 mailto: baerbel.vidal@amprion.net www.amprion.net</p> <p>Nachfolgend Schreiben vom 29.10.2015:</p>	<p>Die Hinweise zur Stellungnahme vom 29.10.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 29.10.2015</u></p> <p><u>Hochspannungsleitungen</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen“
 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Abwägungsvorschläge zu den Bedenken, Anregungen und Hinweisen

Amprion GmbH	Email vom 16.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wegen der in diesem Bereich verlaufenden Hochspannungsleitung wenden Sie sich bitte an die Syna GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt am Main</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betrauten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Bärbel Vidal Blanco</p> <p>Amprion GmbH</p>	

Fraport AG	Schreiben vom 09.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 06.11.2015.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fraport AG ppa.  Th. Vitzthum</p> <p>i.A.  J. Klein</p> <p>Nachfolgend Schreiben vom 06.11.2015:</p>	<p>Die Anregungen zur Stellungnahme vom 06.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen zur Kenntnis genommen bzw. in der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 06.11.2015</u></p> <p><u>Lage Plangebiet in Bezug auf uneingeschränkte Anliegbarkeit / Hindernisfreiheit/ Lärmschutz</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Fraport AG	Schreiben vom 09.12.2016
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.</p> <p>Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regio-nalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsge-biets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Fraport AG ppa Th. Vitzthum</p> <p>i.A. M. Balkart</p>	<p>Beschlussfassung</p>

PLEdoc GmbH	Schreiben vom 08.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Beschlussfassung
<p>Bebauungsplan Nr. 19/2014 "Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße" und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europe Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH</p> <p style="text-align: center;">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-</p>	<p><u>Versorgungsanlagen</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken:

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p style="text-align: right;">Schreiben vom 12.01.2017; Aktenzeichen 03678-15-80</p> <p><u>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:</u> Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:</u> Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur:</u> Von Seiten des FD I.7 bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:</u> Seitens des FD II.7 bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p><u>Büro für Gleichstellungsfragen</u> -</p> <p><u>Fachdienst KE/WF Kreisentwicklung</u> -</p> <p><u>Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur</u> -</p> <p><u>Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung</u> -</p>

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (200020-2015-wj):</u></p> <p><u>1. Immissionsschutz:</u></p> <p>Bei den Festsetzungen im Bauungsplan wurde die Thematik des Sportlärms nicht berücksichtigt. Dies ist aber besonders wichtig, weil die zukünftigen Bewohner einen Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) haben, gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, so dass hier auch keine einfachen passiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Dies wurde bereits im schalltechnischen Gutachten ausgeführt.</p> <p>Als Alternative besteht entweder die Möglichkeit, die Mindestabstände zur Tennisanlage entlang der 50 dB(A) – Isophone einzuhalten (s. S. 22 des schalltechnischen Gutachtens der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 02.09.2016) oder in den Festsetzungen aufzunehmen, dass nur im Bereich der Richtwertüberschreitung auf der Ostseite (von der Tennisanlage abgewandte Seite) offenbare Fenster für schutzbedürftige Aufenthaltsräume möglich sind. An allen anderen Fassaden mit Richtwertüberschreitung sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ausschließlich nicht offenbare Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. Fenster nach dem Modell „Hamburger HafenCity-Fenster“ zulässig, d. h. Fenster mit einer möglichen Kippstellung und ausreichender Schalldämmung. Da diese Fenster nicht gedreht geöffnet werden können, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV dar, d. h. der Immissionsrichtwert muss nicht 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Dieser Umstand sollte den zukünftigen Bewohnern auch bewusst sein.</p> <p>Auf jeden Fall ist eine Regelung in den Festsetzungen erforderlich, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung gewährleistet. Außerdem sollte im Bauungsplan auch klar gestellt werden, dass die gesamte Sportanlage nicht in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr betrieben werden kann.</p> <p><u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p><u>Fachdienst III.2 – Umwelt (200020-2015-wi)</u></p> <p><u>Einhaltung der Richtwerte der Sportanlagelärmschutzverordnung</u></p> <p>In seiner Mail vom 03.02.2017 führt der Schallgutachter, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, hierzu folgendes aus:</p> <p><i>„In Abstimmung mit dem FB Immissionsschutz beim Rheingau-Taunus-Kreis, 65307 Bad Schwalbach, wurden folgende Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmwirkungen auf das Plangebiet getroffen:</i></p> <p><u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</u></p> <p><i>Vollständig offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausschließlich östlich der im Plan gekennzeichneten Isophone "Wirkpegel Sport" zulässig.</i></p> <p><i>Westlich der im Plan gekennzeichneten Isophone "Wirkpegel Sport" sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ausschließlich nicht offenbare Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. Fenster nach dem Modell „Hamburger HafenCity-Fenster“ zulässig. Fenster nach dem Modell „Hamburger HafenCity-Fenster“ sind Fenster ausreichender Schalldämmung, die ausschließlich in Spaltlüftungsstellung kippbar sind. Da diese Fenster nicht vollständig geöffnet werden können, stellen sie keinen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV dar, d. h. die maßgeblichen Immissionsrichtwerte müssen nicht 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.</i></p>

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
	<p><i>Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BIm-SchV 0,5 m außen, vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten sind (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Bauwerke).</i></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> -</p>

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>3. Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Abwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Nähe zum Gewässer im vorliegenden Fall ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes vorgesehen das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen mittels Trennikanalisation über einen Regenwasserkanal und einer auf den Flurstücken 113/2 und 111/2, Flur 3 geplanten naturnahen Regenrückhalte mulde in den „Daisbach“ einzuleiten (vgl. auch § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz). ▪ Für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und Hofflächen in den „Daisbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 (1) Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. In dem Antrag auf Einleiterlaubnis ist der Nachweis gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. sowie nach dem Merkblatt DWA – M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu führen. ▪ Die Einleitermenge des Niederschlagswassers von der naturnahen Regenrückhalte mulde in den „Daisbach“ ist über ein Drosselsystem auf den Wert des natürlichen Abflusses aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu begrenzen. <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Maßnahmen aus der Ursprungsstellungnahme berücksichtigt werden.</p> <p>Nachfolgend Schreiben vom 30.11.2015:</p>	<p><u>Untere Wasserbehörde</u> <u>Regenabwasser / Genehmigungen / Einleitermenge in den Daisbach</u></p> <p>Die erforderlichen Genehmigungsplanungen sind im Rahmen der Fachplanungen zur Entwässerung aufzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fachdienst II.3 – Brandschutz</u></p> <p>Die Anregungen zur Stellungnahme vom 30.11.2015 wurden bereits entsprechend nachstehenden Beschlussvorschlägen abgewogen bzw. in der Entwurfplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussfassung zur Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) Stellungnahme vom 30.11.2015</u></p> <p><u>Verkehrsanbindung</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p>1. <u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. ➤ Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. ➤ Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. <p>2. <u>Löschwasserversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 36 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: • Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 500 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen. Hier: WA 1 – WA 10, WA 16 – WA 18 • Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen. Hier: MI 1, WA 11 – WA 15 	<p><u>Löschwasserversorgung</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Hydranten</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Planung Löschwasserversorgung</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung zu berücksichtigen und abzustimmen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zweiter Rettungsweg</u> <i>Die Vorgaben sind in Rahmen der konkretisierenden Fachplanung (Gebäudeplanung) zu berücksichtigen und abzustimmen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 30.11.2015 wurden gemäß der Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>3. Hydranten</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsreich eingebaut sind, entnommen werden können. • Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. • Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. • Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. • Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern. <p>4. Planung Löschwasserversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschießungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. <p>5. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständige Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 Min. (5 Min. Ausrückzeit, 15 Min. Fahrzeit)) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen. • Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen. 	

Der Kreisausschuss, Rheingau-Taunus-Kreis	Schreiben vom 12.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Weiter Stellungnahmen vom 12.01.2017:</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:</u></p> <p>Zu Nummer 9 Lärmpegelbereiche</p> <p>Grundsätzlich werden in Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO und § 58 HBO (außer Sonderbauten) sowie den Mitteilungen nach § 56 HBO keine bautechnischen Nachweise im Auftrag der Bauaufsicht geprüft. Diese sind lediglich vor Baubeginn der Bauaufsicht vorzulegen.</p> <p>Ein Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße müsste bereits nach der Bebauungsplanfestsetzung mit den Bauantrags- bzw. Mitteilungsunterlagen eingereicht werden. Dieser Nachweis zählt zur Vollständigkeit des(r) Bauantrages/Mitteilung.</p> <p><u>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:</u></p> <p>Gegen die Bauleitplanung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.</p>	<p><u>Fachdienst III.4 – Bauaufsicht</u></p> <p><u>Bautechnische Nachweise</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fachdienst III.4 – Denkmalschutz</u></p> <p><u>Archäologie</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 (4) BauGB angepasst.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen sieht für den betreffenden Bereich bereits eine gemischte Bebauung aus Mischgebiet, Wohnbebauung und einem Sondergebiet 'Altenheim' vor. Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs bzw. der Flächennutzungsplanänderung kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Zu weiteren naturschutzrechtlichen Belangen - insbesondere zu Details der Eingriffs-/Ausgleichsplanung - verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.</p>	<p><u>Raumordnung und Landesplanung</u></p> <p>-</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p><u>FNP-Änderung / Schutzgebiete / Eingriffs- und Ausgleichsplanung</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Bodenschutz: Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab im Bereich des „Wohnparks Farnwiese“ keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wie auf der Seite 91 des Bauleitplans erläutert, ist bei organoleptischen Auffälligkeiten das Regierungspräsidium Darmstadt zu informieren. In diesem Fall wenden Sie sich bitte an die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser und Bodenschutz.</p> <p><u>Hinweis:</u> Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLUG unter dem Link http://www.hlug.de/start/altlasten/datus.html zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</p>	<p><u>Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden</u></p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Angaben über die zuständige Abteilung sind nicht mehr aktuell.</p> <p>Der Hinweis Bodenschutz ist bezüglich der zuständigen Abteilung in Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser und Bodenschutz zu ändern.</p> <p><u>Altflächendatei / Pflicht zur Information</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ein 9 ha großes Baugebiet „Wohnpark Farnwiese“ sowie weitere Bauflächen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“. Hierzu gehören eine 2 ha große Fläche im Ortsteil Niederseelbach, eine 2 ha große Fläche „Lochmühle I“ in Oberseelbach und eine weitere ca. 5 ha große Fläche „Frankfurter Straße II“ im Ortsteil Niedernhausen. Die Änderung des Bauleitplans bezieht sich auf den „Wohnpark Farnwiese“. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Aufgrund der Flächengröße ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans ein Umweltbericht zu erstellen. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose im Umweltbericht differenziert zu beschreiben. Im Wesentlichen sind die Punkte der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB im Umweltbericht erfasst. Durch die Änderung des Bauleitplans steigt der Grad der Versiegelung des Bodens von 6% auf 54%. Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes wurde durchgeführt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden aufgestellt. Die allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes wird erstellt, wenn alle Hinweise, Anregungen und Bedenken eingegangen sind. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen in Ermangelung einer Kompensationsverordnung keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p><u>Bergaufsicht:</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: <u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im eigentlichen Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Die <i>Ausgleichsflächen</i> werden von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb denen geringfügiger Untersuchungsbergbau umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten kann ich aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmen. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Ehemalige Betriebe des Bergbaus oder Rohstoffvorkommen sind der Gemeinde Niedernhausen nicht bekannt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p>	<p><u>Kampfmittelräumdienst</u></p> <p>Wie bereits in der Abwägung zur 1. Behördenbeteiligung festgestellt wurde, ist aufgrund des festgestellten Bombenabwurfgebiets eine Kampfmittelsondierung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die getroffenen Beschlüsse aufrechterhalten. Eine Kampfmittelsondierung ist durchzuführen.</p>

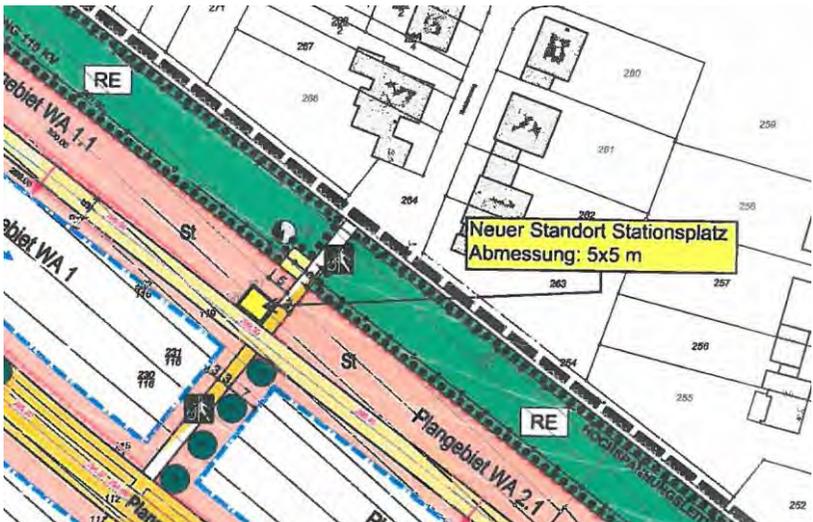
Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Karin Schwab</p>	

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 07.01.2017
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <p>Hessische Gesellschaft für Ornithologie Naturschutz (HGON) e.V. Lindenstraße 5 61209 Eschzell</p> <p>Landesjagdverband Hessen (LJV) e.V. Am Römerkastell 8 61251 Bad Nauheim</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>Deutscher Jagd- und Wanderverein (DGW) Landesverband Hessen e.V. Erlismühler Weg 25 61276 Weilrod</p> <p>Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V. Schillerbürger Weg 14 35435 Wetzlar</p> <p>Verband Hessischer Sportfischer (VHSF) e.V. Rheinstraße 36 65165 Wiesbaden</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und (SDW) Landesverband Hessen e.V. Röhrenstraße 55 65203 Wiesbaden-Biedlich</p> <p>Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e.V. Friedesstraße 28 35578 Wetzlar</p> </div> </div> <p style="text-align: right;"><u>Absender des Schreibens:</u></p> <p>Horst Bender Lärchenweg 10 65510 Idstein</p> <p>E-Mail: bender.horst@gmx.de</p> <p>Idstein, 07.01.2017</p> <p>Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Straße und 13. Änderung des Flächennutzungsplans im OT Niedernhausen</p> <p>hier: Mitteilung des Ergebnisses zur Stellungnahme vom 21.11.2015 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 Baugesetzbuch</p> <p>Ihre Nachricht vom 23. November 2016 Stellungnahme der Verbände vom 21.11.2015</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die oben angeführten, nach dem BNatSchG anerkannten Verbände, bedanken sich für die Zusendung der Planunterlagen und geben dazu nachfolgend eine erneute Stellungnahme ab:</p> <p>Zunächst wird die Aufnahme der umfangreichen Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes innerhalb des Baugebietes und außerhalb der geplanten Bebauung in der Gemarkung der Gemeinde Niedernhausen auf gemeindeeigenen Grundstücken begrüßt. Hiermit werden wesentliche Bedenken und Anregungen der Stellungnahme vom 21.11.2015 erfüllt.</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p> <p><u>Ausgleichsflächen</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Naturschutzverbände, BUND Hessen e.V.	Schreiben vom 07.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Anregungen zur Festsetzung von Blühflächen auf den Baumscheiben wird weiterhin aufrecht erhalten. Auch im privaten Bereich ergeben sich Möglichkeiten zur Schaffung von Blühflächen im Bereich der Baumscheiben, die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „offen gehalten werden sollen“. Entsprechende Maßnahmen sind zum Beispiel bei den festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der privaten Stellplätze (Plangebiet WA 1.1. und 1.2) möglich.</p> <p>Entsprechend der Bilanz der Eingriffs-Ausgleichsplanung (Seite 107/108 der Begründung) ist aus der Sicht der Naturschutzverbände der Eingriff der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft noch nicht vollständig ausgeglichen. Es besteht noch ein bilanziertes Defizit von 111.571 Biotopwertpunkte. Aus unserer Sicht ist es fraglich, ob die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen innerhalb des geplanten Baugabietes in vollem Umfange umgesetzt werden, wie dieses in der Begründung auf Seite 108 argumentiert wird. Außerdem werden die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen erst in einigen Jahren vollständig wirksam werden. Aus der Sicht der Naturschutzverbände muss der naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffes der geplanten Bebauung noch weiter nachgebessert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. H. Bender</p>	<p><u>Blühflächen</u></p> <p>Es ist sinnvoll Blühflächen als Unterpflanzung von Bäumen anzulegen. Da es sich hierbei jedoch überwiegend um öffentliche Flächen handelt, ist es nicht erforderlich diesbezügliche Festsetzungen zu treffen. Im privaten Bereich greift eine entsprechende Festsetzung zu weit in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer ein.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Biotopwertpunkte – Defizit</u></p> <p>Ein rechtliches Erfordernis einen 100% Ausgleich nach den Punkten der Kompensationsverordnung zu gewährleisten besteht nicht. Vielmehr ist es auch zulässig, die Planung auf eine verbalargumentative Betrachtung zu stützen. Ein solche wurde, vor dem Hintergrund einer Wertermittlung nach der Kompensationsverordnung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, durchgeführt. In der Begründung wird hierzu folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„...Durch die insgesamt 13 externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt über 6,9 ha können ca. 90 % des Eingriffsdefizits aus dem Baugebiet ausgeglichen werden. Der Berechnung des Eingriffs liegt die Annahme zu Grunde, dass 100 % der Festsetzungen ausgenutzt werden. In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass die rechtlichen Möglichkeiten nicht komplett ausgenutzt werden. Zudem stehen einem Verlust der Bodenfunktion auf ca. 54.300 m², ca. 56.000 m² auf denen die Bodenfunktion verbessert wird gegenüber. Im Hinblick darauf gilt der Eingriff als ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.“</i></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese / 1. Änderung Idsteiner Str.“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Niedernhausen hier berichtigte Stellungnahme zu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23. November 2016, mit dem Sie uns über die oben genannte Projektierung Informierten und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn die bestehenden und zur Versorgung notwendigen neu zu planenden Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung erfahren.</p> <p>Hier weisen wir auf die vorhandenen 110/20 kV Freileitungen und die an das Verfahrensgebiet angrenzenden Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.</p> <p>Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.</p> <p>Anpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen dürfen die Leitungen nicht gefährden.</p> <p>In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p>	<p><u>Baumanpflanzungen/ Schutz der Versorgungsanlagen</u></p> <p>Im Rahmen der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind die Versorgungsleitungen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Aus statischen und betrieblichen Gründen ist zu beachten dass in einem Radius von 20m um die Maststandorte keine Geländeneiveauveränderungen vorgenommen werden und keine Anpflanzungen erfolgen dürfen.</p> <p>Eine Bebauung innerhalb der Schutzstreifen ist nicht statthaft.</p>	<p><u>Maststandorte</u></p> <p>Im Bereich der Masten befindet sich derzeit ein niedrigwüchsiger Baumbestand, der aus arten- und naturschutzrechtlicher Sicht erhalten werden soll. Nach Rücksprache im Herrn Neu (Syna) am 06.02.17, kann der vorhandene Bewuchs erhalten bleiben. Weiterhin ist die Anlage von Parkplätzen, Straßen und Wegen zulässig, wenn die Statik der Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen und Hinweise aufzunehmen:</p> <p><i>„Bepflanzungen in Nähe von Hochspannungsleitungen</i></p> <p><i>Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist ein Bewuchs bis zu einer Höhe 3,0 m zulässig. Höhere Anpflanzungen, z.B. Einzelbäume, sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) zulässig.“</i></p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p><i>Hochspannungsleitungen:</i> <i>Bei baulichen Maßnahmen in Nähe von Hochspannungsmasten ist darauf zu achten, dass die Statik der Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigt wird. Geplante Maßnahmen Umkreis von 20 m der Masten sind mit dem Leitungsträger (SYNA GmbH) abzustimmen.“</i></p> <p><u>Bebauung innerhalb des Schutzstreifens</u></p> <p>Nach Rücksprache im Herrn Neu (Syna) am 06.02.17, betrifft die Aussage nur hochbauliche Maßnahmen. Die Anlage von Straßen, Parkplätzen und Fußwegen ist zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Syna GmbH	Schreiben vom 10.01.2017
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Die Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen müssen jederzeit für Leitungsbauarbeiten zugänglich bleiben. Die Maste müssen über Zufahrtsmöglichkeiten für LKW und schweres Gerät jederzeit erreichbar sein.</p> <p>Generell sind Schutzabstände auf 20kV Ebene nach DIN EN 50341-1 und auf 110kV Ebene nach DIN EN 50341-3-4 einzuhalten.</p> <p>Um elektrische Aufladungen zu vermeiden empfehlen wir alle metallenen Objekte (z.B. Stahltribünen, Geländer, Fangzäune etc.) in Leitungsnähe in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen.</p> <p>Für die Stromversorgung des Bereichs wird die Errichtung einer Compact-Transformatorstation mit den Gebäudeabmessungen über EOK von Länge x Breite x Höhe = 3 m x 1,5 m x 1,5 m erforderlich, wobei eine Grundstücksgröße von ca. 5 m x 5 m (L x B) in Anspruch genommen wird.</p> <p>Bei Durchsicht des uns übermittelten Planes stellten wir fest, dass die notwendige Transformatorstation zeichnerisch und nachrichtlich berücksichtigt wurde. Die aktuelle Platzierung der Station im Plangebiet ist allerdings sehr ungeeignet, da die Versetzung unterhalb der 110kV Freileitung zu erheblichen Schwierigkeiten führen würde. Eine Alternativlösung wurde von uns in der beigefügten Planunterlage eingetragen.</p> <p>Die Energieversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Wohnhausbebauung ist nach Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen in den endgültig gesicherten Trassen und Inbetriebnahme der auf unsere Anregung eingeplanten Transformatorstation sichergestellt.</p> 	<p><u>Zufahrtsmöglichkeit für Leitungsarbeiten</u></p> <p>Die Hochspannungsleitungen bzw. Hochspannungsmaste sind über den vorhandenen, bzw. über die geplanten Wege zu erreichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Schutzabstände / elektrische Aufladung</u></p> <p>Im Bebauungsplan ist der Hinweis zu den Hochspannungsleitungen wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>„Bezüglich der Schutzabstände der Hochspannungsleitungen gelten die DIN EN 5034-1 und die DIN EN 5034-3-4. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden wird empfohlen, alle metallenen Objekte (z.B. Geländer, Fangzäune, etc.) in Nähe der Hochspannungsleitungen in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 01000 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen.“</i></p> <p><u>Umlegung Trafostation</u></p> <p>Nach Auskunft von Herr Neu kann die Trafostation aufgrund der Hochspannungsleitungen nicht mit einem Kran am geplanten Standort aufgestellt werden. Der vorgeschlagene Standort (s. linke Seitenspalte) ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein neuer Standort gemäß dem Vorschlag der Syna GmbH zu berücksichtigen.</p>

<p>Syna GmbH</p>	<p>Schreiben vom 10.01.2017</p>
<p>Stellungnahme Behörde / Träger</p>	<p>Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung</p>
<p>Zur Zuordnung unserer Bestandsunterlagen in das Verfahrensgebiet können diese unter www.syna.de eingeholt werden.</p> <p>Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe von Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.</p> <p>Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p> <p>Bitte betrachten Sie unsere Stellungnahme vom 05.01.2017 hiermit als gegenstandslos.</p> <p>Für eventuell noch anstehende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Syna GmbH</p> <p>im Auftrag  Christof Neu</p>	<p><u>Unterlagen</u></p> <p>Die Unterlageneinsicht erfolgt im Rahmen der Fachplanungen bzw. Bauausführung. Ein Exemplar des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde zugestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Straßenbeleuchtung / Versorgungsleitungen</u></p> <p>Im Rahmen der vertiefenden Fachplanungen für den Straßen- und Tiefbau sind die Versorgungsleitungen sowie die hiermit verbundenen Auflagen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss	Schreiben vom 16.12.2016
Stellungnahme Behörde / Träger	Stellungnahme Verwaltung und Planungsbüro / Beschlussempfehlung
<p>Flächennutzungsplan 13. Änderung im Ortsteil Niedernhausen -hier Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Guten Tag, sehr geehrte Frau Brühl,</p> <p>aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange sehen wir dem Vorhaben mit Bedenken entgegen. Es wird der Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche mit einem weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche ausgeglichen. Landwirtschaftliche Nutzfläche ist eine begrenzte Ressource, mit der schonend und sparsam umgegangen werden muss. Durch hochwertige Ausgleichsmaßnahmen, beispielsweise biotopverbessernde Maßnahmen im Wald, auf versiegelten Flächen oder im Bereich von Fließgewässern, kann die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden und gleichzeitig ein effektiver und funktionaler Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts erfolgen. In diesem Sinne sollten die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen noch einmal überdacht und alle Möglichkeiten zur Verringerung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen geprüft werden. Zum Bebauungsplan haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Reichertz</p>	<p><u>Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen</u></p> <p>Die Optionen über die möglichen Ausgleichsflächen wurden eingehend geprüft. Im Wald stehen keine Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.</p> <p>Das vorhandene Potential im Bereich der Gewässer wurde ausgeschöpft. Dieses beinhaltet neben zwei Renaturierungsmaßnahmen die Extensivierung von feuchten Grünlandflächen und Maßnahmen gegen die Verbuschungs- bzw. Verdickungstendenzen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier, wenn auch eingeschränkt, auch in Zukunft möglich.</p> <p>Die übrigen Flächen liegen innerhalb ausgeräumter landwirtschaftlicher Flächen mit geringeren Ertragsqualitäten. Insofern stellen die Umwandlung von Ackerflächen in Grünlandflächen, die Extensivierung von Grünland bzw. die Extensivierung von Ackerland sowie die Anlage von Feldgehölzen sinnvolle naturschutz- und artenschutzrechtliche Maßnahmen dar. Auch bei diesen Flächen sind eingeschränkte landwirtschaftlichen Nutzungen weiterhin möglich.</p> <p>Andere alternative Flächen für den Ausgleich stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>