



Ortsbeirat Niedernhausen
- Legislaturperiode 2016 - 2021 -

Niederschrift 22. öffentliche Sitzung

Datum	Ort	Beginn	Ende	Seitenzahl
02.05.2019	Bauprojekt in der Bahnhofstraße und Rathaus Niedernhausen, Ratssaal	17:30 Uhr	19:25	3

Anwesend:

A	Ortsbeiratsmitglieder		
1.	Amberger, Ulrike		Anwesend
2.	Bastian, Rita		Anwesend
3.	Ehrhart, Klaus		./.
4.	Hofmann, Sylvia		Anwesend
5.	Jennewein, Uta		Anwesend
6.	Klopsch, Hans-Peter		Anwesend
7.	Kraushaar, Andreas		./.
8.	Oehler, Martin		Anwesend
9.	Schwarz, Alexander		Anwesend
B	nicht stimmberechtigt		
1.	Dörr, Friedel	Gemeindevorstand	

Vor der Tagesordnung

BÜRGERFRAGESTUNDE

Herr Müller bittet um die Beantwortung seiner in vorherigen Sitzungen gestellten Fragen betreffend:

- Die Verkehrssituation an der Schule, wenn Eltern morgens ihre Kinder dort absetzen
- Die prekäre Parksituation in der Austraße
- Seine Bedenken hinsichtlich der Entwässerung der Austraße nach dem Bauprojekt

TOP	Tagesordnung	J	N	E
1.	Ortsbegehung In Bezug auf die Ortsbegehung wird auf das Protokoll in Anlage 1 verwiesen.			
2.	Eröffnung der Sitzung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit durch die stellv. Vorsitzende, Feststellung der Tagesordnung Frau Jennewein eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder des Ortsbeirats und stellt fest, dass der Ortsbeirat mit 7 Mitgliedern beschlussfähig ist. Die Tagesordnung wird genehmigt.			
3.	Mitteilungen der stellv. Ortsvorsteherin keine			
4.	Genehmigung der Niederschrift vom 07.03.2019 Das Protokoll wird genehmigt.	6	-	1
5.	Verabschiedung ausgeschiedenes Mitglied Die Verabschiedung von Herrn Lang und die Überreichung der Urkunde erfolgten bereits im Rahmen der Ortsbesichtigung, da Herr Lang anschließend noch einen Termin wahrnehmen musste.			
6.	Wahl eines stellv. Schriftführers Der Ortsbeirat beschließt, dass im Falle der Abwesenheit des Schriftführers dessen Aufgabe in abwechselnder Reihenfolge von anwesenden Mitgliedern des Ortsbeirates übernommen wird.	7	-	-
7.	Wahl eines 2. stellvertretenden Ortsvorstehers Der Ortsbeirat wählt Frau Hoffmann zur 2. stellvertretenden Ortsvorsteherin	6	-	1
8.	Mängelmelder auf Homepage Der Ortsbeirat stimmt der Vorlage zu.	7	-	-
9.	Mobile Toiletten für Kinderspielplätze in Niedernhausen Der Ortsbeirat lehnt die Vorlage nach Diskussion über die Vor- und Nachteile der Maßnahme ab.	3	3	1

10.	Installation einer Packstation am Bahnhof Niedernhausen Der Ortsbeirat stimmt dem Antrag zu, allerdings mit der Maßgabe, dass zunächst nach einem geeigneten Standort zu suchen ist, beispielsweise in der Nähe des Bahnhofs.	7	-	-
11.	Verwaltungsmittelungen Die Verwaltungsmitteilung bzgl. der Bebauungen der Grundstücksgrenze in der Königsberger Straße 1 wird verlesen. Der Gemeindevorstand wird gebeten, dem Ortsbeirat die angesprochene Baugenehmigung zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.	6	-	1
12.	Vorkaufsrecht Gemarkung Niedernhausen, Flur 15, Flurstück 97, 98 und 191/1, Farnwiese (nicht öffentlich) Der Ortsbeirat stimmt der Vorlage zu.	5	-	2
13.	Vorkaufsrecht Gemarkung Niedernhausen, Flur 15, Flurstück 231/116 und 232/116, Farnwiese (nicht öffentlich) Der Ortsbeirat stimmt der Vorlage zu.	5	-	2
14.	Vorkaufsrecht Baugebiet Farnwiese: Abschluss einer Abwendungsvereinbarung (nicht öffentlich) Der Ortsbeirat stimmt der Vorlage zu.	5	-	2
15.	Verschiedenes Es wird auf die Anlage 2 Bezug genommen. Diese Unterlagen wurden von Herrn Oehler eingereicht mit der Bitte um Beantwortung zur nächsten Sitzung.			
	Niedernhausen, den 06. Juni 2019			
	Uta Jennewein Stellv. Ortsvorsteherin 	Alexander Schwarz Schriftführer 		

Anlage zum Protokoll der Sitzung des Ortsbeirates von Niedernhausen vom 02.05.2019

Am 02.05.2019 ab 17:30 Uhr bei der Ortsbegehung der neuen Gebäude in der Bahnhofstraße und der Wiesbadener Straße stand nicht wie geplant und zugesagt Herr Dietmar Bücher für Fragen des Ortsbeirates Niedernhausen zur Verfügung. Da seine Vertreter (Bauleiter Herr Scherer und Kollege) keine Fragen bezüglich der Projektplanung und dessen Umsetzung beantworten konnten, wurde in der darauf folgenden Ortsbeiratssitzung folgendes beschlossen:

„Die offenstehenden Fragen werden über den Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen schriftlich an die Firma Bücher mit der Bitte um schriftliche Beantwortung möglichst bis zur nächsten Ortsbeiratssitzung gerichtet.“

Fragen vom Ortsbeirat Niedernhausen

an die Firma Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen

1. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der Fassung des 1. Nachtrags vom 12. Oktober 2009 ist offensichtlich nicht eingehalten worden. Siehe Anhang Blatt 1 – 4 der Stellplatzsatzung

- 1.1 Wieso sind die erforderlichen Abstellflächen für Personenkraftwagen von 12,50 m² (5 m x 2,50 m) nicht bei allen Abstellflächen für Personenkraftwagen eingehalten?
siehe **§ 3 Größe**, Absatz (1) Satz 1. a) für Personenkraftwagen 12,50 m² (5 m x 2,50 m)
- 1.2 Wieso wurden die Festsetzungen des **§ 5 Beschaffenheit** Absatz (2) Satz 1, 2, 3 und 4 nicht eingehalten
 - 1.2.1 Auszug aus **Satz 1**,Je 4 Stellplätze ist ein orts- landschaftstypischer Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mindesten 6qm freier Bodenfläche zu pflanzen
 - 1.2.2 Auszug aus **Satz 2**, ...Je 100 qm Stellplatzfläche ist zusätzlich eine raumgliedernde Pflanzung aus orts- und landschaftstypischen Gehölz zwischen den Stellplätzen vorzunehmen,.....
 - 1.2.3 **Satz 3** Böschungen und sonstige ebenerdige nicht für Stellplätze oder Stellplatzzufahrten benötigte Flächen an Stellplätzen sind gleichfalls als unbefestigte freie Bodenflächen anzulegen und mit orts- und landschaftstypischen Gehölz
 - 1.2.4 Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

Rechtskraft 14.10.2017

2.

Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie
und Wasser
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1

Oberflächenwasserentsorgung

Anfallendes Dachwasser soll in Zisternen gesammelt werden.

3.

Vorschriften über Werbeanlagen und Warenautomaten
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Regellose Häufungen von Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig in Form von Blinklicht und sich bewegenden Konstruktionen, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Lichtbild.

Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Gebäudefassaden zulässig.

Zulässig sind auf die Wand gemalte Schriftzüge und Logos, wandvorgesetzte Schriftträger aus Metall, Holz und Glas sowie Auslegerkonstruktionen aus Metall.

Werbeanlagen und Werbezeichen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

In ihrer horizontalen Abwicklung ist das Gesamtmaß auf 1/3 der Gebäudefront begrenzt. Dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen. Sie dürfen architektonisch bedeutsame Details nicht überdecken.

Werbeanlagen dürfen sich nicht über die bauliche Anlage hinaus auf benachbarte bauliche Anlagen erstrecken.

Die an Auslegerkonstruktionen befestigten Werbeschilder dürfen höchstens 0,6 m² groß sein.

Plakate und Klebebänder, die auf Schaufenstern befestigt werden, dürfen einen Fensterflächenanteil von 25 % nicht überschreiten.

Bei Warenautomaten darf die Ansichtsfläche max. 1,00 m² betragen; die Ausladung ist mit max. 20 cm vorgegeben. Mehr als 2 Automaten an einem Gebäude sind nicht statthaft.

4.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und
Umpflanzungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

4.1

Einfriedungen und Mauern

In den Straßenabschnitten mit geschlossener Bebauung und als Hofabschluss sind Mauern und Holzzäune zugelassen. Mauern sind aus Naturstein, Taunus-Bruchstein oder verputztem Mauerwerk mit Abdeckung aus Naturstein oder Biberschwanzziegel zugelassen.

2. **Satzungen**
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt in der jeweils aktuellen Fassung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen (§ 81, Abs. 1 Nr. 4 HBO)
3. **Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. **Plangrundlage**
Die Plangrundlage wurde am 10.12.2008 von der Firma Softplan Informatik GmbH, Herrngarten 14, in 35435 Wattenberg im Auftrag der Gemeinde Niedernhausen zur Verfügung gestellt.
5. **Altstandort (Bundesbodenschutzgesetz)**
Im Geltungsbereich 1. Änderung Innerer Ortskern" gibt es mit Ausnahme der ehemaligen Tankstelle (Wiesbadener Straße 8) keine Verdachtsflächen im Sinne von § 2 Abs. 4 Bundesbodenschutzgesetz.
6. **Schutz von Leitungen**
Die örtlichen Freileitungen und unterirdischen Leitungen und ihr erforderlicher Schutz sind bei allen Planungen, Bauarbeiten und Pflanzarbeiten zu beachten.
7. **Oberflächenwasser**
Das in Zisternen gesammelte Dachwasser kann für die Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung verwendet werden.
Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser (außer Dachwasser) soll nach Möglichkeit versickert werden.
Verwendet werden können dafür: - die Flächenversickerung, - die Muldenversickerung, - die Dachbegrünung zur Verzögerung des Abflusses und als Wasserspeicher
8. **Auslegung von Zisternen**
Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.
9. **Hochwasserschutzmaßnahmen in Zukunft**
Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept sind im Planungsbereich am Daisbach und Theißbach diverse Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen (wie z. B. Gewässerprofilauflagerungen, Hochwasserschutzmauern und Verwallungen). Da ein Teil des Planbereiches im hochwassergefährdeten Bereich liegt und noch offen ist, ob und wann die im Hochwasserschutzkonzept Schwarzbach" vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserschäden im Planbereich zu treffen sind.



5. Unter den folgenden Prämissen des genannten Gutachtens kann die zentrale Grünfläche von Nordwesten und Südosten her anteilig bebaut werden:

- Landwirtschaft im Ortskern ist nicht mehr zeitgemäß.
- Die wichtige Kaltluftproduktion geschieht im Aul, die Taunushänge sind wichtig für Frischluft. Die Kennelwiese ist nur für ihre direkte Umgebung wirksam.
- Wiesen im Ortskern sind gegen einen Ortsmittelpunkt mit gutem, vielfältigem Warenangebot und ggf. (generationenübergreifendem) Wohnen abzuwägen.
- Das Zusammenkommen von Menschen, der Austausch und die Dienstleistungen für einen größeren Umkreis sowie das zentrale Wohnen sind im Ortskern höher zu bewerten als die ökologischen Funktionen Vernetzung und Vielfalt.

6. Die Möglichkeit besteht, die Kennelwiese ohne Bedenken zugunsten von Struktur- und ortsbildangepasster Bebauung anteilig zu verkleinern.

7. Das Angebot an Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsimmobilien ist zu verbessern. Die damit verbundene Zentrumsfunktion ist zu stärken.

8. Die Maßstäblichkeit der Bebauung ist zu beachten und beizubehalten.

9. Weniger die Aspekte des reinen Naturschutzes als vielmehr die eines grünen öffentlichen Erholungs- und Ruheraumes sollen unterstützt werden.

10. Die Verknüpfung von öffentlicher Grünflächenausweisung und ortskernbezogenen Neubaumöglichkeiten wird angeraten.

6.4.3 Grünvernetzung

Empfohlen wird, die Funktion der gegebenen Biototypen Grünland, Stauden, Bachgehölze und andere Gehölze als Vernetzungselemente, insbesondere für die Bäche als lineares Vernetzungselement, auch mit der freien Landschaft, weiterzuentwickeln. Entlang beider Seiten des Thelßbaches soll langfristig und soweit möglich eine standortgerechte Bachufervegetation entwickelt werden. Durch die Ausweisung großer Grünflächen bleiben die Grundlagen der Lebensräume der Kennelwiese erhalten. Die Gärten bilden den Übergang zu den weitgehend urban geprägten Biototypen der umgebenden Bebauung.

6.4.4 Einfriedungen und Gärten

Auch mit der Gestaltung der Einfriedungen soll das typische historische Ortsbild aufgewertet werden. Hierzu sind entsprechend detaillierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Um das typische Auenrelief zu bewahren wird die Höhe zulässiger Gartenmauern auf 0,80 m begrenzt.

Bei der Gartengestaltung ist die Auswahl differenzierter Pflanzenarten von Bedeutung. So sollte z. B. auf unterschiedliche Strukturen und unterschiedliche Blühzeiten geachtet werden, um so die Vielfalt der Gestaltung und der Jahreszeiten erlebbar zu machen. Monotone Gärten mit standortfremden Fichten, Tannen, Scheinzypressen oder anderen landschaftsfremden Wuchsformen und untypischen Farben sind zu vermeiden. Die Bereicherung der Gärten mit kleinen Laubbäumen, auch Obstbäumen wird empfohlen.

6.4.5 Gehölzarten

Um den Landschaftscharakter der Kennelwiese zu unterstützen, vor allem für das Landschaftsbild aber auch für die Biotopfunktion z. B. als Trittsteinbiotop am Gewässer, sind für Pflanzungen innerhalb der Grünflächen an der Kennelwiese landschaftsgerechte heimische Baum- und Straucharten gemäß den Listen der Festsetzungen verpflichtend vorgegeben.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen

(in der Fassung des I. Nachtrags vom 12. Oktober 2009)

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I, Seite 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I, Seite 342) sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, Seite 274) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 02.02.2005 und 22.03.2005 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde.

§ 2

Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Garagen oder Stellplätze und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Garagen oder Stellplätzen und Abstellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Garagen, Stellplätze und Abstellplätze).

§ 3

Größe

- (1) Für Stellplätze und Garagen werden folgende Mindestgrößen festgesetzt:

1. a) für einen Personenkraftwagen 12,50 m² (5 m x 2,50 m)

b) für einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t Gesamtgewicht
oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen
oder einem Anhänger 18 m² (6 m x 3 m)

- Stellplätze sind durch geeignete orts- und landschaftstypische Bäume, Hecken oder Sträucher abzuschirmen. Je 4 Stellplätze ist ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm freier Bodenfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der einzupflanzende Baum muss einen Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) und eine Gesamthöhe von mindestens 2,50 m aufweisen. Die Bäume sind im unmittelbaren Bereich der Stellplätze anzuordnen, sodass durch die Bäume ein Abschirmungs- bzw. Beschattungseffekt der Stellplätze erzielt wird.
- Je angefangene 100 qm Stellplatzfläche ist zusätzlich eine raumgliedernde Pflanzung aus orts- und landschaftstypischen Gehölzen zwischen den Stellplätzen vorzunehmen. Die raumgliedernde Pflanzung muss mindestens eine unbefestigte Bodenfläche mit einer lichten Breite von 50 cm und einer lichten Tiefe von 4,90 m erhalten.
- Böschungen sowie sonstige ebenerdige nicht für Stellplätze oder Stellplatzzufahrten benötigte Flächen an Stellplätzen sind gleichfalls als unbefestigte freie Bodenfläche anzulegen und mit orts- und landschaftstypischen Gewächsen zu bepflanzen.
- Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.
- Garagen und Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen kann mit Zustimmung der Gemeinde hiervon abgewichen werden.

§ 6

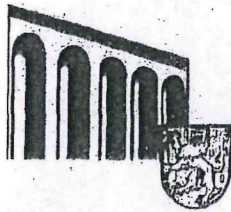
Standort

Garagen, Stellplätze und Abstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 300 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

§ 7

Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht für PKW (§ 3 Abs. 1, Nr. 1 a) kann auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn die Herstellung der Garage oder des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.



Mängelanzeige / Anfrage

Datum:
30.04.2019

Aus dem Ortsbeirat
Niedernhausen

Ortsteil / Straße (bitte genau angeben)

Niedernhausen, Farnwiese 1, Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Verkehrssicherungsmaßnahme ? EILT Ja ☐

Gefahrenabwehr Nein ☐ Ja ☐

Bauliche Anlagen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum sind Einfriedungen die durch Bebauungspläne und tlw. die HBO (Landesbauordnung) (z.B. Garagen / Bebauungen an Grundstücksgrenzen) einschränkend vorgegeben sind und sich dem ortsüblichen Gesamtbild (Lage, Höhe usw. einfügen sollten. Kommunale Satzungen sind möglich.

Anfrage

1. Sind bauliche Anlagen (Einfriedungen) an der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum (Gehweg) bei einer Liegenschaft in der Straße „In der Farnwiese“ mit ca. 2,00 m Höhe auf einer Gesamtlänge von ca. 66,5 m in Sichtbetonausführung zulässig?

2. Bis zu welcher Höhe sind massive Beton - Wände als Sichtschutz an Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum im Bebauungsplanbereich zu dem die Straße „In der Farnwiese“ gehört zulässig?

3. Bis zu welcher Höhe sind massive Beton - Wände als Sichtschutz an Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum in Niedernhausen in Baugebieten ohne Bebauungsplan zulässig?

Anlagen : Ein Blatt mit 3 Fotos, Übersicht - Auszug nur für interne Verwendung

II. Bürgermeister

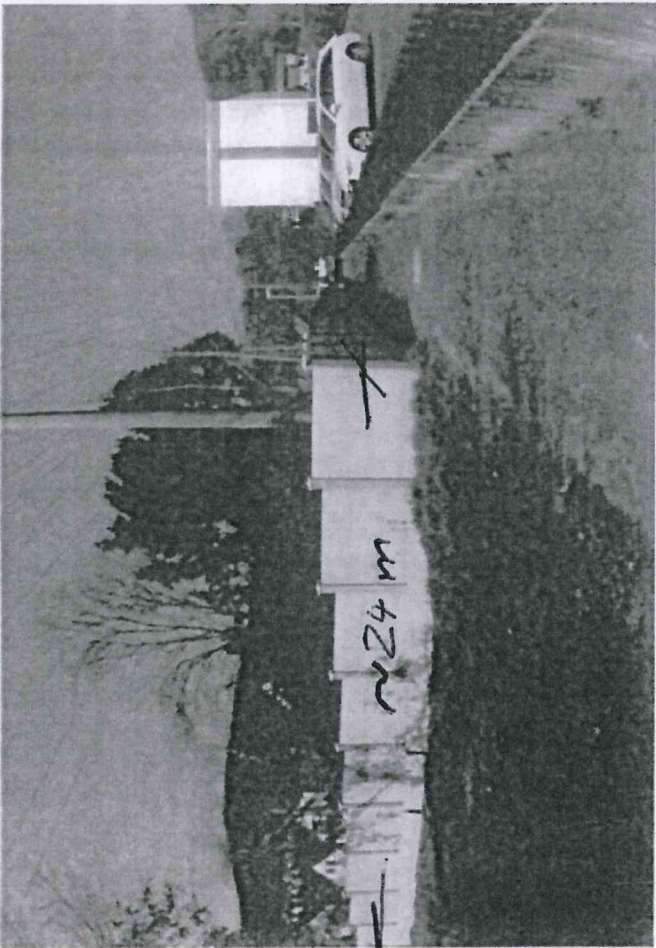
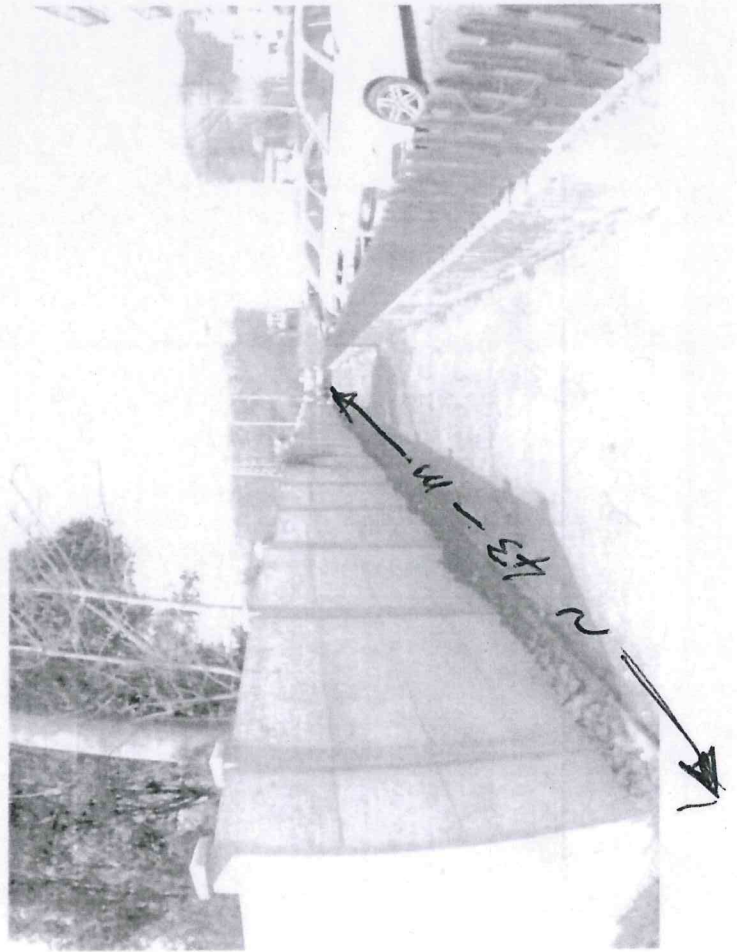
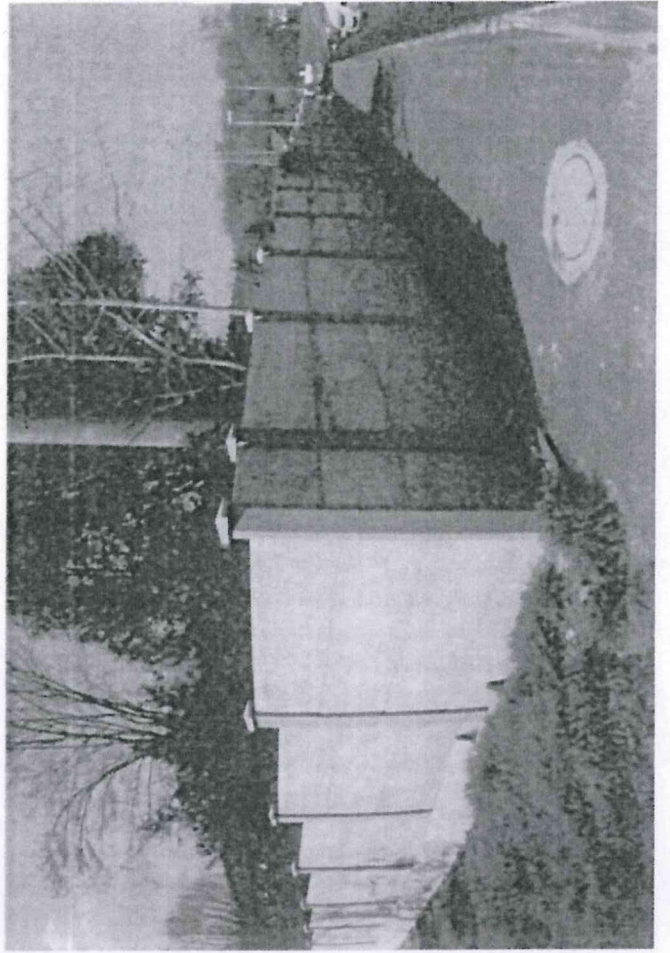
III

Mit der Bitte um schriftliche Mitteilung in der Ortsbeiratssitzung von Niedernhausen am
06. Juni 2019

IV. Erledigung: _____

Datum / Unterschrift

V. Gemeindevorstand / Gemeindevertretung / Ortsbeiräte / Ausländerbeirat
Kinder- und Jugendvertretung, zur Kenntnis



2-15-1