



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

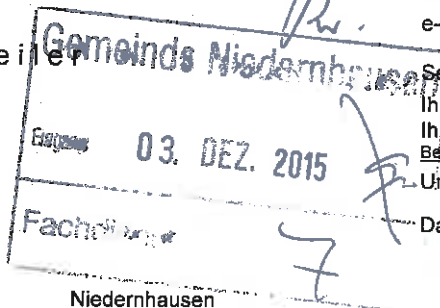
DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde

Sachbearbeiter/in : Frau Umhauer/Frau Diehl
Zimmer : 1.310/1.311
Telefon: (06124) 510 – 542/506
Telefax : (06124) 510 - 18542
e-Mail : Ivonne.umhauer@rheingau-taunus.de
Sabine.diehl@rheingau-taunus.de
Servicezeiten :
Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr

1. Gemeindevorstand der Gemeinde
Niedernhausen

2. Vertreter



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen: FD III.4-80-03678/15
Datum: 30.11.2015

Grundstück

Gemarkung

Vorhaben

Niedernhausen

10 ND 21.0 und FNP 10.17

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

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

Kreisausschuss: Büro für Gleichstellungsfragen

Frau Czymai

Fachdienst KE/WF
Kreientwicklung

Fachdienst I.7

Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport
und Kultur

Fachdienst II.7

Gesundheitsverwaltung

Fachdienst III.2

Umwelt

Fachdienst III.3

Brandschutz

Fachdienst III.4

Bauaufsicht

Fachdienst III.5

Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde,
Wahlen

Fachdienst III.6

Verkehr

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen:

Stellungnahme liegt nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes KE/WF Kreisentwicklung:

Aus der Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung:

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

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

1. Immissionsschutz:

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH zeigt, dass es immissionsschutzrechtliche Konflikte (Verkehr, Sportlärm) gibt, die nur in sehr komplexer Abstimmung mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen gelöst werden können. Das Gutachten zeigt hierzu verschiedene Alternativen auf, die aber nur in geeigneter Kombination anwendbar sind, d. h. der Bebauungsplan muss sehr konkrete Festsetzungen treffen und darf die Fragen zum Schallschutz nicht den einzelnen Bauträgern überlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan zeigt zwar Ansätze zur Umsetzung des schalltechnischen Gutachtens, lässt aber noch so viele Alternativen offen, dass bei ungünstiger Kombination der Alternativen oder unzureichender Ausführung einzelner Maßnahmen wieder erhebliche Konflikte entstehen können, insbesondere mit dem Sportlärm. Falls dann keine eindeutig nachweisbare Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Bauleitplanung möglich ist, werden im Beschwerdefall weitere Gutachten und ggfs. auch Maßnahmen erforderlich.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird daher empfohlen, ein Konzept zu erstellen, das dann noch mal mit dem schalltechnischen Gutachter abzustimmen ist und in konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan verankert wird.

Folgende Punkte sollten dabei unbedingt enthalten und aufeinander abgestimmt sein:

- Gebietsausweisung mit Immissionsricht- bzw. -grenzwerten gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV; bzgl. des Verkehrslärms sollten zumindest diese Grenzwerte nicht überschritten werden)
- Abstände der Wohnbebauung zu den Sportanlagen und zur Straße (L 3026)
- Anordnung der Gebäude und Anzahl der Geschosse
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen mit konkreten Werten über Art, Länge und Höhe
- Passive Lärmschutzmaßnahmen mit konkreten Vorgaben über Anordnung von Räumen, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und Art der baulichen Schall-

schutzmaßnahmen (z. B. feststehende Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder Prallscheiben mit „Hamburger HafenCity-Fenster“ etc.).

2. Untere Naturschutzbehörde:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist gemäß § 1a BauGB nachzuweisen. Die Durchführung der Maßnahmen ist zum Zeitpunkt des Planbeschlusses rechtsverbindlich darzustellen..

Einzelne Ausgleichsmaßnahmen an den Gewässern sind auf Ihren ökologischen Nutzen zu überprüfen und deren Wirkungszone zu erläutern. Z. B. ein Brückenabriss ist nicht automatisch eine ökologische Aufwertung.

Die Gemeinde soll nach § 4 c BauGB („Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen,...) ein Monitoring betreiben. Hierzu bitten wir rechtzeitig gezielte Vereinbarungen zu treffen. Das Monitoring ist mit einer Bestandsdokumentation, insbesondere auch bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, zu beginnen und regelmäßig fortzuführen.

3. Untere Wasserbehörde:

Im Hinblick auf die 13. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Bezüglich des Bebauungsplans ergeht die nachfolgende fachtechnische Bewertung.

Trinkwasserschutzgebiete

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem amtlich festgesetzten bzw. im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet.
- Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Niederseelbach (Flurstück 112/0, Flur 4) liegt vollständig in der Zone III des mit Verordnung vom 25.05.1992 amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Gerlohe und Hexengründchen“ der Stadt Idstein, veröffentlicht im StAnz. 25/1992 S. 1386. Die nach § 4 der v.g. Trinkwasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote innerhalb der Zone III sind bei der Umsetzung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Oberflächengewässer

- Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandstreifen von Fließgewässern sind durch den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Die im Kapitel 7 näher beschriebene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der gebietsinternen Maßnahmen und der zwei externen Ausgleichsmaßnahmen sich noch ein verbleibender Ausgleichsbedarf in Höhe von 790.863 Biotoppunkten ergibt.

Im Rahmen der letztjährigen Gewässerschau des „Daisbachs“ am 28.04.2014 und des „Theißbachs“ am 29.04.2014 wurden von Seiten unserer Behörde Mängel sowie mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur festgestellt und im zugehörigen Bachschauprotokoll dokumentiert.

Da nach Ansicht der Gemeinde Niedernhausen sich ein Teil davon als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff eignen könnte, wurde von dieser eine Vorauswahl an möglichen Maßnahmen getroffen und diese im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 21.10.2015 in der Kreisverwaltung mit Vertretern der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Planergruppe ASL sowie unserer Behörde die Möglichkeit der Umsetzung genau erörtert.

Die nachfolgenden Maßnahmen wurden in der Summe von allen v.g. Vertretern als sinnvoll erachtet.

Theißbach (Die Benennung der Maßnahmennummer erfolgt analog zum Bachschauprotokoll)

Maßnahmen Nr. 10:

Unterhalb der Theißtalbrücke (Renaturierungsvorschlag)	Rasengittersteine im Bach	Entfernen
---	---------------------------	-----------

Daisbach (Die Benennung der Maßnahmennummer erfolgt analog zum Bachschauprotokoll)

Maßnahmen Nr. 1:

Ende der Verrohrung sturz	ca. 1,0 m Absturz mit Gumpenbildung	Auffüllung Sohlab-
in der Ortslage Engenhahn	Fäkalienreste im Gewässerbett	Entfernen

Maßnahmen Nr. 2:

Unterhalb der Verrohrungsstrecke	Bach auf der Länge von 200,0 m tief eingegraben	Anhebung Bachsohle Einbau Querungsbauwerk
----------------------------------	--	--

Maßnahmen Nr. 16:

Wegedurchlass oberhalb Lenzmühle	Absturz im Maßnahmen- programm (ID: 50814)	Durchgängigkeit herstel-
-------------------------------------	---	--------------------------

Maßnahmen Nr. 39:

Brücke zur ehemaligen Jugendherberge	baufällig (Einsturzgefahr)	Abriss
---	----------------------------	--------

Von Seiten der Gemeinde wurden die nachfolgenden weiteren möglichen Ausgleichsmaßnahmen näher benannt:

- Rückbau von 3 Verrohrungen am Daisbach und anschließendem Umbau zur Furt. Diese muss jedoch dann mittels Kinderwagen passierbar sein.
- Weiterhin sind gegebenenfalls Retentionsräume als Maßnahme möglich. Hierzu ist jedoch die Grundstücksverfügbarkeit erforderlich und die Maßnahmen müssen naturnah ausgeführt werden, d.h. Bepflanzung z.B. mit Erlen sowie die Festsetzung eines späten Mahdzeitpunktes (nach 01.07.).

Die v.g. möglichen Ausgleichsmaßnahmen sind weiter zu verfolgen und zu konkretisieren sowie detailliert mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Trinkwasser

- Liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden.

Abwasser

- Aufgrund der Nähe zum Gewässer im vorliegenden Fall ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes geplant das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen, Hofflächen und Verkehrsflächen mittels Trennkanalisation über einen Regenwasserkanal direkt in den „Daisbach“ einzuleiten (vgl. auch § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz). Für die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen, Hofflächen und Verkehrsflächen in den „Daisbach“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. In dem Antrag auf Einleiterlaubnis ist der Nachweis gemäß dem Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. DWA – M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu führen. Die Einleitmenge des Niederschlagswassers in den „Daisbach“ ist über ein Regenrückhaltebecken und Drosselsystem auf den Wert des natürlichen Abflusses aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu begrenzen. Für einen möglichen Havarie Fall (Ölunfall) ist im Bereich der Drossel zusätzlich ein Absperrschieber vorzusehen der den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den „Daisbach“ verhindern soll.

Stellungnahme des Fachdienstes III.3 - Brandschutz:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

1. Verkehrsanbindung:

- 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.

2. Löschwasserversorgung:

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem **§ 38 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. 800 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 $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m^3 betragen.
Hier: MI 1, WA 11 – WA 15

3. Hydranten

- 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.

4. Planung Löschwasserversorgung:

- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

5. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

- 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.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

Nutzungsschablone:

Plangebiet: WA 1.1 / W 2.1 / W 15.1 soll wahrscheinlich lauten WA 1.1 / **WA 2.1 / WA 15.1**

A Zeichnerische Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ 1): § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs.1 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ 2): § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs.4 BauNVO

C Textliche Festsetzungen:

Nummer 3: Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt 1, 3 Satz: Wie ist die Gesamtabwicklung zu verstehen? Um das ganze Gebäude?

Trauffhöhe (1) und (2): Die Trauffhöhe ist wie folgt zu bemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut **im Schnittpunkt der Außenwand**. Wo liegt Schnittpunkt der Außenwand?

Wir bitten dies evtl. zeichnerisch darzustellen.

Nummer 4: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellung der baulichen Anlagen: kann entfallen, da jede Gebäudestellung möglich!

Nummer 6: zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hier unklar: was **vollendete Grundstücksfläche** bedeutet?

Nummer 7: Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und Carports sind **nur** in den überbaubaren Flächen **und** in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Ist damit gemeint, dass Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und dort an den Nachbargrenzen in den Abstandsflächen gem. HBO **oder** sind sie in den überbaubaren Flächen und auch außerhalb der Baugrenzen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig?

Nummer 10: Lärmpegelbereiche

Da die Vorlage eines Schallschutznachweises über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße eine bauplanungsrechtliche Festsetzung ist, bitten wir um Angabe der Prüfstelle, die im Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO bzw. § 58 HBO durch die Bauaufsicht zu beauftragen ist.

Im Übrigen empfehlen wir zwischen dem Plangebiet WA 9, und der vorhandenen Bebauung Idsteiner Straße eine Erschließungsstraße vorzusehen. Die Wohnbebauung Idsteiner Straße Nr.74 – 92 ist über eine private Erschließungsstraße von nur 3.50m Breite öffentlich-rechtlich gesichert. Bei der Stellplatzanordnung (Pkw-Stellplatz vor Garage) entspricht die Zufahrtsbreite nicht der Garagenverordnung (§ 5 GaVO, Einstellplätze und Fahrgassen, hier: erforderliche Fahrgassenbreite min. 5,50m). Die nicht Beachtung dieser Vorschrift kann zu erheblichen verkehrlichen Problemen führen.

Im Bezug auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz:

Es werden keine Auflagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde gefordert.

Hinweis:

Der Hess. Archäologie bleibt eigene Stellungnahme vorbehalten.

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

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr:

Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat keine Anregungen oder Bedenken.

Die Entsorgung der Abfälle im Plangebiet ist sichergestellt, wenn alle Abfallgefäße auf öffentlichen Straßen zur Entleerung (Abholung) bereit gestellt werden können.

Im Auftrag

(Schuy)

