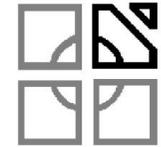


STADT- UND OBJEKTPLAN

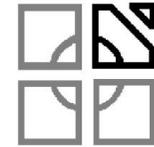
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|--|---|
| <p>1</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regional Siedlungs- und Bauleitplanung Az. III 31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt</p> <p>Eingang: 16.04.2021</p> | <p>Aus regionalplanerischer Sicht begrüße ich die Festsetzung der vorgesehenen Fläche als allgemeines Wohngebiet, da somit der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 1993 bzw. 2001 entwickelt ist, welcher die Fläche als Wohnbaufläche darstellt.</p> <p>Durch die Planung wird, nach dem RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenes „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im Umfang von 1,24 ha in Anspruch genommen. Deshalb muss, wie im Z4.3- 3 festgelegt „... im selben Naturraum Kompensationsfläche gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug.“ zugeordnet werden. Einen Vorschlag für die Ausgleichsfläche bitte ich in die Begründung mit aufzunehmen, oder den Hinweis, dass dies über die von mir geführte Tabelle in der Neuaufstellung aufgenommen werden soll.</p> <p>Des Weiteren betrifft die Planung auch ausgewiesenes „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Hierfür müssen in der Begründung die Auswirkungen, welche durch neu Inanspruchnahmen, die über den Bestand hinausgehen noch bewertet werden.</p> <p>Das ausgewiesene „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ kann aufgrund der Unschärfe des Maßstabs als unerheblich betrachten werden, zumal aus Sicht der Oberen Forstbehörde kein Wald im Sinne des §2 Abs. 1 HWaldG betroffen ist.</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist vorliegend nicht gegeben. Die Belange des Naturschutzes bitte ich insoweit auf der Grundlage der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des</p> | <p>Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden durchgehend intensiv genutzt und sind eher naturfern einzustufen. Lediglich die standortgerecht, mit einheimischen Gehölzen entwickelten Flächen sowie einzelne Laubhochstammpflanzungen sind bedingt als naturnah anzusehen.</p> <p>Ziel der Landschaftsplanung ist mit entsprechenden Festsetzungen die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten und weiter zu fördern. Für den Artenschutz werden ebenso Festsetzungen getroffen. Durch die Bestandserhaltung und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden keine zusätzlich, nachhaltig, negativen Eingriffswirkungen erwartet.</p> <p>Deshalb wird hier über die Festsetzungen hinausgehend auch keine rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.</p> <p>Durch die Punktebewertung der Renaturierung des Kiedrichbachs verfügt die Gemeinde über genügende Biotopwertpunkte um ggfs. zusätzliche Versiegelungen auszugleichen.</p> <p>Dies wird im Umweltbericht von Frau Kastner berücksichtigt und liegt der Offenlage bei.</p> |
|---|--|---|

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



Landkreises Rheingau-Taunus-Kreis zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Aus Sicht der **Abteilung Umwelt Wiesbaden** nehme ich zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Nachsorgender Bodenschutz

Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße angesprochen.

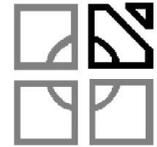
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Planunterlagen

Das Plangebiet ist voll erschlossen und an einen Mischkanal der Gemeinde angeschlossen. Ein entsprechender Nachweis über die Löschwassermenge und Wasserbedarf wird in die Begründung mit aufgenommen.

Wurde bereits in den Textfestsetzungen aufgenommen; der link wird noch mit eingebunden.

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



unter Berücksichtigung des zum Überprüfungszeitpunkt verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach Aktenlage, Altflächendatei) nicht bekannt.
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 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) 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 HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

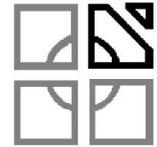
Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.
Das Schutzgut Boden ist anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 abs. 2 Nr. 1 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Des Weiteren ist bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dies wird im Umweltbericht von Frau Kastner berücksichtigt und liegt der Offenlage bei.

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



Abschließend weise ich darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Belange der Abwasserentsorgung sind nicht in einem ausreichenden Maße dargestellt. Eine Beurteilung meinerseits kann aufgrund fehlender Planungstiefe/ Informationsgehalt der vorgelegten Unterlagen nicht erfolgen.

Den vorgelegten Unterlagen kann nicht entnommen werden, inwiefern der Geltungsbereich, der über ein bereits überwiegend bebauten Gebiet gelegt wurde, einen Zuwachs an häuslichem Schmutzwasser bedeutet. Auch geht nicht hervor, ob ein Zuwachs an zu entsorgendem Niederschlagswasser aufgrund der Erhöhung der Zulässigkeit und damit zu erwartenden höherer Versiegelungsgrade mit dem Bebauungsplan einhergeht. Da durch den Planentwurf die überbaubare Fläche vergrößert wird, wäre beides erwartbar.

Aus diesem Grund erfolgen hier nur allgemeine Hinweise, die zu beachten sind bei der erforderlichen Erhöhung der Planungstiefe und Darstellung der gesicherten Abwasserentsorgung unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundsätze.

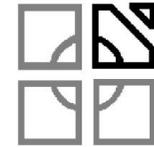
Zur Information: auch das abfließende Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen ist Abwasser. Ich verweise hinsichtlich der zusätzlich erschließbaren Flächen auf den § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser ist bei

Die Belange der Abwasserentsorgung werden in der Begründung zur Offenlage erläutert.

Gemäß Punkt 7.1. ist das verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



erwartetem Zuwachs von Niederschlagswasser grundsätzlich durch ein hydrogeologisches Gutachten zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Flächen zur zentralen Regenwasserversickerung vorzusehen. Andernfalls ist eine direkte Einleitung in ein Oberflächengewässer- nach gegebenenfalls erforderlich Vorbehandlung- zu prüfen. Zudem wird auf die Anforderungen des § 37 Abs. 4 verwiesen, wonach Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll.

Festsetzungen zur Reduktion des Anfalls von Niederschlagswassers (zum Beispiel Gründächer bei neuen geplanten Bauwerken) sind dem mir vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans nicht zu entnehmen.

Zusätzlich zu vorgenannten Planungsgrundsätzen ist zu beachten: Auf das Erfordernis der Abdeckung des Einzugsgebiets durch eine wasserrechtliche Erlaubnis (Mischwassereinleitungen) wird hingewiesen. Eine Voraussetzung für die wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit ist neben der Einhaltung der Regeln der Technik (Nachweis durch die Schmutzfrachtsimulationsberechnung-SMUSI) auch die Vereinbarkeit der (Mischwasser-) Einleitungen mit den Eigenschaften des Gewässers. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Ergebnisse der Immissionsbetrachtung (gemäß dem Leitfaden zum Erkennen kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen). Da kritische Bereiche im Kiedricher Bach vorliegen, ist ein Zuwachs an Abwasser zu vermeiden oder zu kompensieren an geeigneter Stelle.

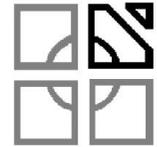
Abfallwirtschaft

oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des DWA-A138 Arbeitsblattes zu versickern.

Dies wurde in den Textfestsetzungen unter Punkt 7.1. erläutert.

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

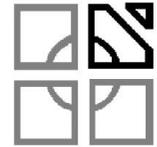
Durch die L 3035 können Schallimmissionen größer der zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht sicher ausgeschlossen werden.

Die Information wird unter den nachrichtlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Ein Gutachten ist bereits beauftragt. Notwendige passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Punkt wurde in den Textfestsetzungen festgesetzt.

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



Laut der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt Rheingau-Taunus-Kreis, 2015 beträgt die Anzahl der Kfz/Tag 3172 Fahrzeuge.

Aus den Diagrammen des Anhangs A Nr. A.2 kann der Mittelungspegel für tags 61 dB und für nachts 49 bis 50 dB betragen. Die Orientierungswerte von 55 dB tags und 45 dB nachts wären überschritten. Daher empfehle ich, die genauen Mittelpegel zu ermitteln und ggfs. passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern in den *Textlichen Festsetzungen* festzulegen bzw. für die Anwohner im Falle eines Neubaus oder einer Renovierung, Umbaus u. ä. zu empfehlen.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB: Vom Plangebiet dürften vermutlich keine erheblichen Immissionen in den benachbarten Gebieten verursacht werden.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

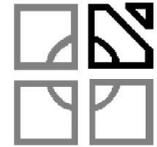
- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



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.** Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den

Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen.

STADT- UND OBJEKTPLAN

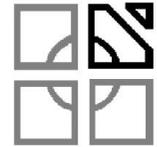
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|---|
| | <p>Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung ste-he ich selbstverständlich zur Verfügung.</p> | |
| <p>2 Kreisausschuß des Rheingau- Taunus-Kreises Fachdienst III. 4 Heimbacher Straße 7 65307 Bad Schwalbach Eingang: 14.04.2021</p> | <p>Stellungnahme des Büro für Gleichstellungsfragen: Stellungnahme liegt nicht vor.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes KE- Kreisentwicklung: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes II.7 - Gesundheitsverwaltung: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes III.2 – Umwelt (100345-21-wi): Seitens des Fachdienstes III.2 wird folgende Stellungnahme abgegeben: 1. Immissionsschutz: Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>2. Untere Naturschutzbehörde: Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>3. Untere Wasserbehörde:</p> | <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> |

STADT- UND OBJEKTPLAN

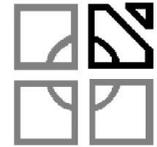
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| | <p>Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>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.</p> <p>Verkehrsanbindung: Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.</p> <p>Dies ist insbesondere notwendig um:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen. | <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> |
|--|---|---------------------------------------|

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren. Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. 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.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 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:

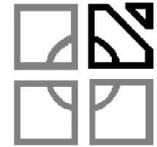
Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

Hydranten

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



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 EN 14384 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 4066 zu beschildern.

Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Bauaufsicht:

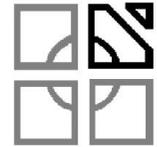
Bauaufsichtliche Stellungnahme
Grundlage der Stellungnahme ist der vorgelegte Vorentwurf:
Planstand Bebauungsplan vom 02.02.2021
Aus bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen in Bezug auf den o. g. Bebauungsplan Bedenken.
Wir weisen auf folgende Punkte hin:

Ziff. 2.1:
Wenn eine Kappungsgrenze der GRZ II erwünscht ist, so sollte diese planungsrechtlich festgesetzt werden. Siehe hierzu § 20 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3. Sonst können weitere Versiegelungen zugelassen werden- Siehe Kommentierung BauNVO Fickert und Fieseler, 13. Auflage S. 1315 RN 2. Schreiben vom 14.04.2021; Aktenzeichen 03829-18-80 Seite 4 von 5

Der Verfasser geht davon aus, dass sich die Anregung auf § 19 BauNVO bezieht. Die GRZ II ist durch den vorgenannten § in ihrer maximalen Größe gedeckelt. Die GRZ I darf durch die Grundflächen der in § 19 BauNVO Abs 4 bezeichneten Anlagen bis 50/ 100 überschritten werden. Jedoch bis max. 0,8. Es wird Trotzdem eine feste Obergrenze für GRZ II festgesetzt.

STADT- UND OBJEKTPLAN

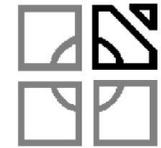
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|---|--|
| | <p>Ziff. 3.2: Es wird dringend empfohlen den Messpunkt die OK Erschließungsstraße festzusetzen, da der gewachsene Geländeverlauf nicht immer nachvollziehbar ist zum genehmigten Stand bzw. da der Bebauungsplan die Bestände überplant. Der Gewachsenen Boden unterliegt der Veränderung im Laufe der Jahre durch Abgrabungen und Aufschüttungen.</p> <p>Ziff. 4.5.1: Die Festsetzung, dass Terrassen bis 18 m² zugelassen werden können, wird ebenfalls unter Ziff. 4.5.2 als Ausnahme aufgelistet. Somit ist hier zu entscheiden ob es eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB und unter Ziff. 4.5.2 BauGB aufgelistet wird oder eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB zugelassen werden können und unter Ziff. 4.5.1 gelistet wird.</p> <p>Ziff. 8.1.5 in Verbindung mit Ziff. 8.1.4: Gilt die Festsetzung auch für Hausgruppen? Hier wird empfohlen die Formulierung auf sämtliche Hauptgebäude zu beziehen. Des Weiteren wurde im Bebauungsplan die Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung bauplanungsrechtlich festgeschrieben und ist als eine bauordnungsrechtliche Festsetzung irreführend und nicht praktikabel.</p> <p>Ziff. 8.1.7: Zwerchgiebel sind keine Dachaufbauten. Die Festsetzung sollte dringend umformuliert werden, da dieser Punkt in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Kiedrich zu</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt und die max. First- und Traufhöhe als absolute NN – Höhe festgesetzt.</p> <p>Der Satz 4.5.1 wird gestrichen. Alle Aussagen werden bereits im Satz 4.5.2 getroffen</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Firstrichtung wird zugunsten einer besseren Ausrichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen aus dem Plan genommen.</p> <p>Die Passage wird angepasst und der Anregung gefolgt.</p> |
|--|---|--|

STADT- UND OBJEKTPLAN

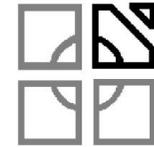
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|--|
| | <p>Missverständnissen und Fehlinterpretationen seitens der Bauherrschaft und Planer führt. Die Definition der Dachaufbauten sollten klar nach der Baukonstruktionslehre definiert werden.</p> <p>Ziff. 8.3.1: Hier wird empfohlen die max. Abmessungen der zulässigen Werbeanlagen anzugeben.</p> <p>Ziff. 9.2.1: Die Festsetzung ist Identisch mit der planungsrechtlichen Festsetzung unter Ziff. 5.1.</p> <p>Ziff. 11: Die Formulierung ist Irreführend. Hier würde der einfachhalber es ausreichen, dass die Festsetzungen des § 6 Abs. 1 bis Abs. 10 HBO anzuwenden sind.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes III.4 - Denkmalschutz: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes III.6 - Verkehr: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme des Fachdienstes II.JHP – Jugendhilfeplanung Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt und um den Passus (über 1 qm) ergänzt.</p> <p>Festsetzung 9.2.1 wird gelöscht</p> <p>Die Formulierung wird gefolgt</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> |
|--|--|--|

STADT- UND OBJEKTPLAN

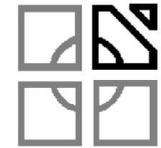
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|--|
| | Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Hinweis: Die Vorgaben der BGF zur Unfallverhütung sollen vollumfänglich eingehalten werden. | Dies wird bei der Straßenausbauplanung berücksichtigt. |
| 3 Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuß Amt für den ländlichen Raum Gymnasiumstraße 4 65589 Hadamar Eingang: 29.03.2021 | Keine Bedenken oder Anregungen | entfällt |
| 4 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Welfenstr. 3a 65189 Wiesbaden | Kein Eingang | entfällt |
| 5 Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/ Ostflügel 65203 Wiesbaden | Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodenpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. | Wird zur Kenntnis genommen |

STADT- UND OBJEKTPLAN

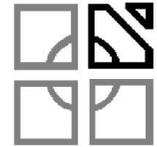
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|----------|
| Eingang: 18.03.2021 | | |
| 6 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Facility Management Kaiserslautern Morlauterer Straße 21 67657 Kaiserslautern Eingang: 18.03.2021 | Wurde an Nebenstelle Düsseldorf weitergeleitet Kein Eingang | entfällt |
| 7 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Abraham - Lincoln- Straße 38 - 42 65189 Wiesbaden | Kein Eingang | entfällt |
| 8 Hessen Forst Forstamt Rüdesheim Zum Niederwald- Denkmal 15 65385 Rüdesheim a. Rhein | Kein Eingang | entfällt |
| 9 | Kein Eingang | entfällt |

STADT- UND OBJEKTPLAN

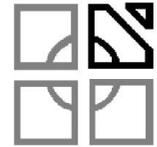
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|--------------|----------|
| BUND Kreisverband Frankfurt Kasseler Str. 1a 60486 Frankfurt a. Main | | |
| 10 Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.v. Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg | Kein Eingang | entfällt |
| 11 NABU Hessen Friedenstraße 26 35578 Wetzlar | Kein Eingang | entfällt |
| 12 Kommunaler Zweckverband Naturpark Rhein - Taunus Veitenmühlweg 5 65510 Idstein | Kein Eingang | entfällt |
| 13 Schutzgemeinschaft | Kein Eingang | entfällt |

STADT- UND OBJEKTPLAN

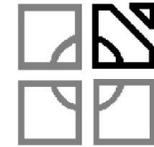
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--------------|----------|
| Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstraße 56 65203 Wiesbaden | | |
| 14 HGON - Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstraße 5 61209 Echzell | Kein Eingang | entfällt |
| 15 Landesjagdverband Hessen e.V. Postfach 1605 61216 Bad Nauheim | Kein Eingang | entfällt |
| 16 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühlenweg 25 61276 Weilrod | Kein Eingang | entfällt |

STADT- UND OBJEKTPLAN

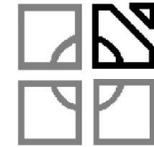
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|---|-----------------|
| <p>17 Abwasserverband Oberer Rheingau Große Hub 9 65344 Eltville</p> | <p>Kein Eingang</p> | <p>entfällt</p> |
| <p>18 Kreisbauernverband Rheingau- Taunus e.V. Heimbacher Straße 7 65307 Bad Schwalbach</p> | <p>Kein Eingang</p> | <p>entfällt</p> |
| <p>19 Süwag - ServiceCenter Idstein Wiesbadener Straße 39 - 41 65510 Idstein Eingang: 16.04.2021</p> | <p>Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Trift" in der Fassung vom Februar 2021 haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Bezüglich der bestehenden Versorgungseinrichtungen weisen wir auf die mehrfach vorhandenen Stromversorgungskabel mit den dazugehörigen Einrichtungen im Gesamtgeltungsbereich hin. Die ehemals vorhandene Freileitungsstromversorgung wurde inzwischen komplett auf ein Kabelnetz umgestellt und entsprechend demontiert. Weiter befindet sich im Bereich "Trift 8 - Trift 15" eine vorverlegte Gasversorgungsleitung. Die Betriebs- und Versorgungssicherheit aller Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Aufgrund der o.g. vorhandenen Versorgungsanlagen und mit Blick auf die Ausführungen unter Punkt 8.1.14 der Textlichen</p> | |

STADT- UND OBJEKTPLAN

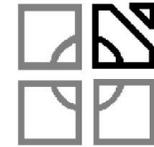
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| | <p>Festsetzungen können auch denkbare, erhöhte Leistungsanforderungen sichergestellt werden. In Abhängigkeit von den letztendlichen Strom- und Gasleistungsanforderungen kann es dennoch zu Verlegungen bzw. Montagen verschiedener Leitungen und Anlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kommen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Gasrohre nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p> <p>Bezüglich der geplanten Anpflanzungen ist anzumerken, dass der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw., Kabel 2,50 m betragen muss.</p> <p>Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer 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 Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.</p> <p>In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens bitten wir um eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in seiner Endform</p> | <p>Die detaillierte Straßenausbauplanung obliegt dem Planungsbüro für den Straßenausbau. Die Stellungnahme wird dem Büro bei Ausführung bzw. Vorbereitung der Planung zu Verfügung gestellt</p> |
| <p>20 Deutsche Telekom</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.</p> | |

STADT- UND OBJEKTPLAN

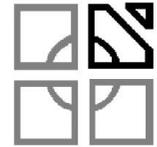
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|---|---|
| <p>Hahnstraße 43 60528 Frankfurt a. Main</p> <p>Eingang: 07.04.2021</p> | <p>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 aktuellen Pläne sind unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar.</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, 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>Die detaillierte Straßenausbauplanung obliegt dem Planungsbüro für den Straßenausbau. Die Stellungnahme wird dem Büro bei Ausführung bzw. Vorbereitung der Planung zu Verfügung gestellt</p> |
|---|---|---|

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

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.

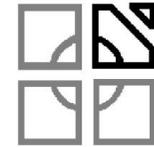
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- 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

STADT- UND OBJEKTPLAN

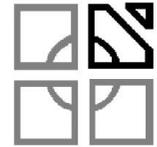
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|--|-----------------|
| | <p>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> <ul style="list-style-type: none">• 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,• 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,• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. | |
| <p>21 RWE Netzservice GmbH Freistuhl 7 44137 Dortmund</p> | <p>Kein Eingang</p> | <p>entfällt</p> |

STADT- UND OBJEKTPLAN

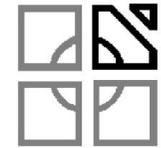
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|--------------------------------|----------|
| 22 Amprion GmbH Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund Eingang: 15.03.2021 | Keine Bedenken oder Anregungen | entfällt |
| 23 Magistrat der Stadt Eltville am Rhein Rathaus Postfach 14 54 65334 Eltville a. Rhein | Kein Eingang | entfällt |
| 24 Vorstand der Gemeinde Schlangenbad Rheingauer Straße 23 65388 Schlangenbad Eingang: 24.03.2021 | Keine Bedenken oder Anregungen | entfällt |
| 25 Magistrat der Stadt Oestrich - Winkel Paul-Gerhardt-Weg 1 | Keine Bedenken oder Anregungen | entfällt |

STADT- UND OBJEKTPLAN

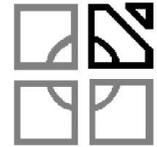
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|--------------|----------|
| 65375 Oestrich - Winkel Eingang: 05.04.2021 | | |
| 26 Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf Mühlstraße 40 65396 Walluf | Kein Eingang | entfällt |
| 27 Kirchenvorstand der Evangelische Kirchengemeinde Triangelis Eltviller Landstraße 20 65346 Eltville-Erbach | Kein Eingang | entfällt |
| 28 Katholische Pfarrei St. Valentin Markstraße 26 65339 Kiedirch | Kein Eingang | entfällt |
| 29 Fraport AG 60547 Frankfurt a. Main | Kein Eingang | entfällt |

STADT- UND OBJEKTPLAN

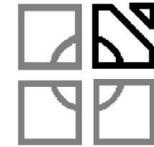
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|---|--|
| <p>30</p> <p>Landesverband der Jüdischen Gemeinde Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt a. Main</p> <p>Eingang: 18.03.2021</p> | <p>Unter der Bedingung, dass Evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und Später anfallende Erschließungskosten, - beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</p> | <p>entfällt</p> |
| <p>Stellungnahmen Anwohner</p> | | |
| <p>31</p> <p>Frau Linke – Diefenbach Trift 12 65339 Kiedrich</p> <p>Eingang: 16.04.2021</p> | <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Steinmacher</p> <p>gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Trift, ausgelegt bei der Gemeinde Kiedrich bis zum 18.4.21, werden folgende Einwendungen erhoben mit dem Ziel, dass die Gemeinde dem Planungsbüro vorgibt, die vorentworfene Planung so zu ändern, dass sie das Eigentum der Einwendungsführerin (auch als Antragstellerin bezeichnet) nicht mehr durch Ausweisung ihres Grundstücks als Doppelhaushälfte verletzt und zur Ermöglichung optimaler Verwertung von Sonnenenergie nicht mehr allgemein eine Firstrichtung vorschreibt.</p> <p>1. Doppelhausbebauung für die Grundstücke Trift 12 und Trift 13 wäre ein enteignungsgleicher Eingriff zu Lasten der Antragstellerin (Art. 14 GG und Art~3 GG), der Plan kann nur Einzelhausbebauung vorsehen.</p> | <p>Durch die planerische Festlegung von Einzel- und Doppelhaushälften soll den Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden Ihr Grundstück besser zu bebauen. Bei den hier erwähnten Grundstück Trift 12 wäre eine max. Breite von ca. 8,00 mit einer seitlichen Abstandsfläche von je 3,00 m nur möglich. Durch eine Doppelhausbebauung könnte die Breite des Hauses auf ca. 11,00 m verbreitert werden, was eine Wertsteigerung für das Grundstück nach sich ziehen würde. Eine Grenzbebauung des Nachbars ist ohne Zustimmung des Eigentümers nicht möglich. Insoweit kann eine Bebauung als Doppelhaushälfte nur mit Zustimmung des Nachbarn erfolgen. Deswegen kann dem Einwand nicht Folge geleistet werden.</p> |

STADT- UND OBJEKTPLAN

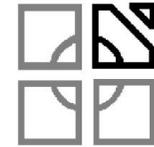
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|--|
| | <p>2. Eine Firstrichtung wird allgemein nicht vorgeschrieben, das wäre gegenüber der Antragstellerin ermessensfehlerhaft und würde einen weiteren von der Gemeinde zu ersetzenden Planungsschaden begründen. Der Gesamtschaden hat den Betrag der Kosten eines Neubaus.</p> <p>Die vorgebrachte Stellungnahme wurde durch das Planungsbüro verkürzt niedergeschrieben. Lediglich die Begründung der Antragstellerin zu den beiden vor erwähnten Punkten wurde nicht übernommen. Diese ist jedoch komplett den Unterlagen beigefügt.</p> | <p>Eine Firstrichtung ist im Plan bereits eingetragen. Wird aber aus Gründen der Flexibilität wieder entfernt.</p> |
| <p>32 Silvia & Lars Mildner Trift 13 65339 Kiedrich Eingang: 13.04.2021</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Steinmacher, unter Bezugnahme der amtlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Kiedrich 07/2021 bezüglich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Trift" bitten wir, um einige Punkte besser nachzuvollziehen, die Übersendung folgender Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich.- die Artenverwendungsliste auf die sich bezogen wird.- Entwässerungssatzung der Gemeinde Kiedrich.- Niederschrift der Ausbauvarianten V1 bis V 2 und deren Untervarianten des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin. <p>Die Unterlagen/Dokumente können uns gerne In elektronischer Form an silvia.mildner@web.de zugesandt werden.</p> <p>Dies vorausgeschickt unter Vorbehalt von weiteren Anmerkungen nach Vorliegen der vorgenannten Unterlagen, geben wir folgende Fragen, Hinweise bzw. Stellungnahmen an Sie weiter:</p> <p>zu 4.4.1. - Wird um Ergänzung von "Zu- und Gehwegen" gebeten.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt und mit aufgenommen.</p> |

STADT- UND OBJEKTPLAN

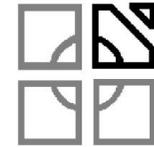
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|---|
| | <p>zu 4.4.2. - Der Pflicht zur Begrünung wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 4.4.3. - Von wo wird der 1,00 m von der Grundstücksgrenze gerechnet. Dach/Bodenverankerung? Um Erläuterung wird gebeten.</p> <p>zu 4.5.1. sowie bei 4.5.2. - Terrassengröße anpassen auf "höchstens 15 % der Fläche."</p> <p>zu 4.5.3. - Der Pflicht zur Begrünung wird widersprochen. Schotter- und Steingärten sollten zulässig sein. Um Streichung oder entsprechender Anpassung wird gebeten.</p> <p>zu 6.2. - Anpassung der "Bepflanzung mit Neupflanzen mit mindestens 25 % Neupflanzen heimischer Art". Welche Pflanzen gehören zur heimischen Art. Gibt es hier eine Liste? Um Erläuterung wird gebeten.</p> <p>zu 6.4. - Einer dauerhaften Fassadenbegrünung wird widersprochen.</p> <p>zu 6.5. - Einer Dachflächenbegrünung wird widersprochen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Diese ist Sinnvoll und mit dem Landschaftsplaner abgestimmt.</p> <p>Wie in der TF beschrieben von der Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Die Größe der Terrasse kann durch die Positionierung im Baufenster frei angepasst werden. Lediglich eine Überschreitung ist bis zu 18 qm möglich und auch sinnvoll.</p> <p>Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind nur bauliche Anlagen gem. 4.5.2 möglich. Die restliche Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.</p> <p>Die TF erfolgt in Abstimmung mit der Landschaftsplanerin. Eine Arten- und Verwendungsliste ist der Begründung beigefügt. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Dies bezieht sich nur auf Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 6,0 m</p> <p>Die Textfestsetzung ist sinnvoll und ebenfalls von Seiten der Gemeinde und des RP's gewünscht.</p> |
|--|--|---|

STADT- UND OBJEKTPLAN

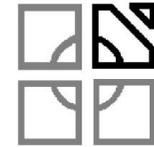
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|--|--|
| | <p>zu 8. - Aufnahme der Dachform "Pultdach".</p> <p>zu 8.1.3. - Der Begrünung der Flachdächer wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 8.1.8. - Letztem Satz wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 8.1.12. - Dem ersten Satz wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 8.1.14. - Der Größenangabe der Einrichtungen von Solardächern und Photovoltaikanlagen wird widersprochen. Um Streichung der Größenangabe wird gebeten.</p> <p>zu 8.2.2. - Den ersten zwei Sätzen wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 9.1.1. - Dem zweiten Satz wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 9.1.2. und 9.1.3. - Wird jeweils widersprochen. Um jeweilige Streichung wird gebeten.</p> | <p>Pultdächer werden mit aufgenommen.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Wie zuvor erwähnt</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Satz gestrichen</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Montagehöhe unterhalb der Traufe das Ortsbild erheblich stört. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verblendung mit glasierten bzw. polierten Werkstein entspricht nicht der Gestaltungssatzung und dem typischen Ortsbild Kiedrichs</p> <p>Der Anregung wird in Abstimmung mit den Fachplanern nicht gefolgt.</p> <p>Die Grundstücke sind in Abstimmung mit Gemeinde und Landschaftsplanerin zu begrünen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
|--|--|--|

STADT- UND OBJEKTPLAN

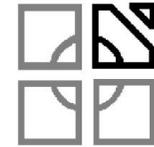
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|---|--|--|
| | <p>zu 9.2.1. - Im letzten Satze wird um Ergänzung der Ausnahme "Es gilt die Ausnahme sofern das Niederschlagswasser auf versickerungsfähigen Boden (Rasen) geleitet werden kann." gebeten.</p> <p>zu 9.3.1. - Hinsichtlich der Einfriedung wird der "offenen Form" widersprochen. Es sollte auch die "geschlossene Form" möglich sein. Ferner wird die Höhe der Einfriedung von 1,20 m zu den öffentlichen Flächen vorgeschlagen. Um entsprechende Anpassung wird gebeten.</p> <p>zu 9.3.2. - Es wird im zweiten Unterpunkt um Streichung des Wortes "durchsichtigen" gebeten.</p> <p>zu 9.5. - Im letzten Satz ist die Unzulässigkeit von Kunststoffe zu streichen. Die Möglichkeit von Kunststoffen soll gegeben sein. Um Veranlassung wird gebeten.</p> <p>zu 12.10. - Diesem Punkt wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten. Für Rückfragen oder Erklärungen unsererseits zu den einzelnen Anmerkungen stehen wir Ihnen gerne in einem Gespräch zur Verfügung.</p> | <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da ansonsten großflächige Versiegelungen des Bodens möglich wären.</p> <p>Die offene Form soll im Vorgartenbereich zur Straße erhalten bleiben. Einer Erhöhung auf 1,20 m wird berücksichtigt.</p> <p>Die Zäune müssen auf Grund der im Gebiet vorkommenden Tierwelt offen gestaltet sein. Gern können Hecken als Sichtschutz gepflanzt werden.</p> <p>Kunststoffe wird gestrichen</p> <p>Der Punkt kann nicht gestrichen werden und ist notwendig. Bestehende Bäume sind während der Bauphase zu schützen.</p> |
| <p>33 Horst Gröger Trift 11 65339 Kiedrich</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Steinmacher, unter Bezugnahme der amtlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Kiedrich 07/2021 bezüglich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Trift" und um einige Punkte besser nachzuvollziehen bitten wir, um die</p> | |

STADT- UND OBJEKTPLAN

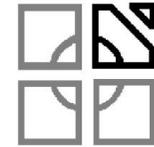
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|----------------------------|--|---|
| <p>Eingang: 16.04.2021</p> | <p>Übersendung folgender Unterlagen: - Stellplatzsatzung der Gemeinde Kiedrich. - Entwässerungssatzung der Gemeinde Kiedrich. - Niederschrift der Ausbauvarianten V1 bis V 2 und deren Untervarianten des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin. Die Unterlagen/Dokumente können uns gerne in digitaler Form an marcwilhelm77@gmx.de zugesendet werden.</p> <p>Dies vorausgeschickt unter Vorbehalt von weiteren Anmerkungen nach Vorlage der genannten Unterlagen, geben wir folgende Fragen, Hinweise bzw. Stellungnahmen an Sie weiter:</p> <p>zu 4.4.1. - Wird um Ergänzung von "Zu- und Gehwegen" gebeten.</p> <p>zu 4.4.2. - Der Pflicht zur Begrünung wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 4.5.3. - Der Pflicht zur Begrünung wird widersprochen. Schotter- und Steingärten sollten zulässig sein. Um Streichung oder entsprechender Anpassung wird gebeten.</p> <p>zu 6.4. - Einer dauerhaften Fassadenbegrünung wird widersprochen.</p> <p>zu 6.5. - Einer Dachflächenbegrünung wird widersprochen.</p> <p>zu 8. - Um Aufnahme der Dachform "Pultdach" wird gebeten.</p> <p>zu 8.1.3. - Der Begrünung von Flachdächern wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 8.1.4. - Einer einheitlichen Dachneigung innerhalb eines Gebäudes oder einer Hausgruppe wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> | <p>Siehe Stellungnahme Nr. 32</p> <p>Die Dachneigung ist innerhalb einer Hausgruppe gleich auszuführen, da es sonst zu einer übertriebenen unruhigen Dachlandschaft kommt und dies nicht dem ortstypischen Erscheinungsbild entspricht.</p> |
|----------------------------|--|---|

STADT- UND OBJEKTPLAN

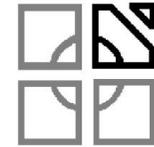
ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|---|---|
| | <p>zu 8.1.7. - Um Aufnahme der Dachaufbauten „Flachdachgaube und Trapezgaube“ wird gebeten.</p> <p>zu 8.1.8. - Wird widersprochen. Eine flexiblere Gestaltung von Dachaufbauten sollte im Bezug auf die bereits vorhandenen Gegebenheiten möglich sein.</p> <p>zu 8.1.12. - Dem ersten Satz wird widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 9.1.1. - Wird widersprochen. Um Anpassung auf mindestens 30% wird gebeten. Dem zweiten Satz wird ebenfalls widersprochen. Um Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 9.1.2. und 9.1.3. - Wird jeweils widersprochen. Um jeweilige Streichung wird gebeten.</p> <p>zu 9.3.1. - Hinsichtlich der Einfriedung wird der "offenen Form" widersprochen. Es sollte auch die "geschlossene Form" möglich sein.</p> <p>zu 9.3.2. - Um Änderung bzw. Anpassung des zweiten Unterpunkt. Es sollten auch undurchsichtige Zäune in möglich sein.</p> <p>zu 9.5. - Um Aufnahme von zulässigen Sichtschutzwänden aus Kunststoff wird gebeten.</p> <p>zu 9.6.2 - Wie ist die Aufstellfläche zu verstehen? Welche Auswirkungen hätte dies zukünftig für die Anwohner des Wohngebietes Trift?</p> <p>zu 12.17. - Einer Schaffung von Nistplätzen und Unterschlupfmöglichkeiten in und an Gebäuden wird widersprochen. Unter Vorbehalt kann dies im</p> | <p>Flachdachgaube wird mitaufgenommen.</p> <p>Durch die TF soll eine großflächige ortsuntypische Gaube unterbunden werden. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 32</p> <p>Im Bereich der Einmündung zur L 3035 wird eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter vorgesehen. Die Anwohner müssen Ihre Müllbehälter am Tage der Leerung dort hinbringen, da gem. UVV „Müllbeseitigung“ der Entsorger nicht rückwärts in die Straße fahren darf.</p> <p>Jetzt Pkt. 11.18. Der Anregung kann gefolgt werden.</p> |
|--|---|---|

STADT- UND OBJEKTPLAN

ROSENKRANZ DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT UND STADTPLANER



| | | |
|--|---|--|
| | Gartenbereich ermöglicht werden. | |
| 34 Eduard Ramolla Trift 16 65339 Kiedrich Eingang: 16.04.2021 | <p>Sehr geehrter Herr Paff,</p> <p>im Jahre 2001 habe ich das Grundstück mit 2003 <i>qm</i> gekauft. Nach heutigem Bodenrichtwert von 310,00 €/qm entspräche das einem Grundstückswert von 620.930,00 €. Mit ihrer Planung reduzieren Sie mein Grundstück auf ca. 1.500 <i>qm</i> und einem Grundstückswert von 465.000,00 €. Das wäre ein Verlust von 155.930,00 €. Sie werden verstehen, dass ich damit nicht einverstanden bin.</p> <p>Ich beantrage daher, die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Süd-West-Richtung auf der Höhe des Grundstücks Heilmann fortzuführen. Ich beantrage außerdem, die bebaubare Fläche Richtung L3035 auf eine GRZ von 0,30 zu erweitern. Ich verfüge über das größte Grundstück in der Trift und möchte daher mit den Eigentümern der Grundstücke Trift 6, 12 und 17 gleichgestellt werden.</p> <p>Im Übrigen weise ich darauf hin, dass das Bestandsgebäude eine Wohneinheit darstellt, die mit erheblichem, baulichen Aufwand in höchstens 2 getrennte Wohneinheiten aufgeteilt werden kann. Raum für notwendige Stellplätze, die für einen Erweiterungsbau ausgewiesen werden müssen, steht zur Verfügung.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir schriftlich den Eingang dieses Schreibens.</p> | <p>Gemäß Rücksprache zwischen Ihnen und der Gemeinde wird der Geltungsbereich dem des Flurstückes 28/45 angepasst. Eine genaue Beurteilung des Bodenrichtwertes ist nicht nur in Abhängigkeit der Größe, sondern auch in der Ausnutzung des Grundstückes bestimmt.</p> <p>Durch die Ausweisung des FNP's ist eine Erhöhung der GRZ nicht ausführbar. Dies könnte im Baufenster nicht realisiert werden. Eine derzeitige Trennung des Bestandsgebäudes ist nicht Thema dieser Planung. Jedoch eine künftige neu Bebauung des Grundstückes macht hier eine Ausweisung mit 4 WE sinnvoll.</p> |