



Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach

Bebauungsplan „Unter rother Feld“ im Stadtteil Adolfseck

Begründung

Fassung zur Offenlegung
Juli 2004

igr AG

Rockenhausen, Luitpoldstraße 60a
<http://www.igr.de>

G L I E D E R U N G

- 1. Allgemeines**
- 2. Angaben zum Plangebiet**
 - 2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.2 Bestandssituation
 - 2.2.1 Siedlungsstruktur
 - 2.2.2 Äußere Verkehrerschließung und ÖPNV
 - 2.2.3 Landespflgerische Situation
 - 2.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen
 - 2.2.5 Immissionsvorbelastung
 - 2.2.6 Bodenträgigkeit
 - 2.2.7 Archäologie
- 3. Planungserfordernis**
 - 3.1 Planungsleitsätze
 - 3.2 Verfahren
- 4. Einfügung in die Gesamtplanung**
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschaftsplanung
 - 4.3 Schutzgebiete
- 5. Fachgutachten zum Bebauungsplan**
 - 5.1 Grünordnungsplan
- 6. Ziele und Grundzüge der Planung**
- 7. Städtebauliches Konzept**
- 8. Verkehrskonzept**
 - 9.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
 - 9.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung
 - 9.2.1 Mensch
 - 9.2.2 Tiere und Pflanzen
 - 9.2.3 Boden
 - 9.2.4 Wasser
 - 9.2.5 Klima/Luft
 - 9.2.6 Landschaft / Landschaftsbild

- 9.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter
 - 9.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen
 - 9.3.1 Lärmemissionen
 - 9.3.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden
 - 9.3.3 Verlust von Bäumen
 - 9.3.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
 - 9.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder - soweit möglich - ausgeglichen werden sollen
 - 9.4.1 Lärmimmissionsschutz
 - 9.4.2 Verminderung der Auswirkungen durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme
 - 9.4.3 Verminderung der Baumverluste
 - 9.4.4 Verminderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung
 - 9.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt
 - 9.5.1 Fachliche Bewertung
 - 9.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
 - 9.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen
 - 9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind
 - 9.8 Resümee
- 10. Landespflgerisches Konzept**
- 11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 13. Städtebauliche Zahlen**
- 13.1 Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner
- 14. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**
- 14.1 Erschließungsmaßnahmen
 - 14.2 Bodenordnung
 - 14.3 Abschnittsweise Realisierung
- 15. Kosten und Finanzierung**

1. Allgemeines

Zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauland im Stadtteil Adolfseck sowie in Ergänzung der Bedarfsbefriedigung der Kernstadt Bad Schwalbachs wird die Ausweitung von Wohnbauland erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird für die Wohnbaulandbereitstellung das erforderliche Baurecht geschaffen.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan und ist ergänzt mit einer Geländevertmessung.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplans „Unter rother Feld“ liegt im Norden des Stadtteils Adolfseck östlich angrenzend an das bestehende Neubaugebiet.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Es wird begrenzt:

- Im Westen von der Bebauung des Neubaugebietes der Limesstraße
- Im Süden durch die Borner Straße
- Im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Norden an die Grenze eines Wasserschutzgebietes

Das Baugebiet fällt von Südosten mit ca. 314 müNN nach Nordwesten auf ca. 305 müNN.

2.2 Bestandssituation

2.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Im angrenzenden Neubaugebiet (Limesstraße) und an der Borner Straße befinden sich freistehende Einfamilienhäuser. Die Gebäude besitzen 1 - 2 Vollgeschosse und sind mit Satteldächern versehen.

2.2.2 Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Borner Straße an das öffentliche Verkehrsnetz (B 54) angeschlossen. Haltestellen für den ÖPNV sind in der Ortsmitte in guter fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

2.2.3 Landespflgerische Situation

Die Landespflgerische Situation des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Wiesenflächen, wobei der überwiegende Teil intensiv genutzt wird und artenarm ist. Lediglich im Nordwesten sind extensiv genutztere und artenreichere Bestände anzutreffen.

Am Ende des Feldweges bzw. der Planstraße A stehen 3 Weiden, wovon eine durch den Straßenausbau gefällt werden muss. Die Schlehengebüsche im Südosten des Plangebietes werden durch die Planung nicht berührt.

Die landespflgerische Situation wird detailliert im Landespflgerischen Planungsbeitrag dargelegt.

2.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.5 Immissionsvorbelastung

Immissionsvorbelastungen sind lediglich durch den Verkehr auf der B 54 gegeben, die jedoch nicht zu erheblichen Belästigungen führen.

2.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

2.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

3. Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Verfahren

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt (hier sind etwa 2,3 ha Wohnfläche dargestellt).

In der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird das Gebiet im Hinblick auf den Eigenbedarf des Stadtteils Adolfseck und die begrenzte Ergänzungsfunktion für die Kernstadt auf die Abgrenzung des Bebauungsplans (1,6 ha) reduziert.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der neuen Rechtslage in Deutschland besteht nach § 3 b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn bestimmte Werte erreicht oder überschritten werden. Unter Nr. 18 der Anlage 1 UVPG werden verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben aufgeführt, die UVP-pflichtig sind.

Für den Bebauungsplan „Unter rother Feld“ ist die Nr. 18.7 maßgebend. Diese besagt, dass für den Bau eines Städtebauprojektes, für den im bisherigen Außenbereich i. S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche i. S. § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100 000 m² oder mehr eine UVP-Pflicht besteht.

Nach Nr. 18.7 ist weiterhin bei Vorhaben in sonstigen Gebieten (z.B. Bestandsüberplanung) im Aufstellungsverfahren die Umweltverträglichkeit zu prüfen, wenn der jeweilige Prüfwert überschritten wird.

Mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha wird bereits insgesamt die erforderliche Größe eines UVP-pflichtigen Projektes unterschritten. Da darüber hinausgehend nur die überbaubaren Flächen (Nettobauland x GRZ 0,3) zu werten sind, ist eine UVP-Pflicht eindeutig nicht gegeben.

In der Begründung werden trotzdem die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials gemäß § 2 a des BauGB (Umweltbericht) beschrieben.

4. Einführung in die Gesamtplanung

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach ist das Neubaugebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Landschaftsplanung

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplans wird für den Bereich des Baugebietes bzw. der Bebauung an der Limesstraße angestrebt, die bauliche Gestaltung der Ortsrandzonen zu verbessern.

4.3 Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler.

Nach § 23 HENatG geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Im Norden des Baugebietes – etwa 150 m entfernt - liegt das Naturschutzgebiet „Pohlbachtal“.

Das Plangebiet liegt nicht in dem Landschaftsschutzgebiet „Rheingau-Taunus“, welches sich auf die Flächen im Umfeld der Ortslage Adolfseck erstreckt.

Flächen des Natura 2000 – Netzes der FFH Richtlinie sind im Umfeld des Plangebietes keine gemeldet.

5. Fachgutachten zum Bebauungsplan

5.1 Grünordnungsplan

Im Plangebiet werden Wohnbauflächen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

Baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Abschieben von Oberboden
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Anlage von Baubetriebswegen
- Lärm und Erschütterungen von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

Anlagenbedingt:

- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch Straßenflächen
- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch Gebäude
- Flächenentzug durch Zufahrten, Gehwege, Stellplätze usw.

Betriebsbedingt:

- Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen durch zusätzlichen Verkehr
- Erhöhter Trinkwasserverbrauch, erhöhter Eintrag von Schmutzwässern in Kanalisation und Kläranlage

Als Ergebnis des Grünordnungsplans muss festgehalten werden, dass es sich bei den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben um Vorhaben mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt.

Somit ergibt sich das Erfordernis, - nach möglicher Minderung der Eingriffe - die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

6. Ziele und Grundzüge der Planung

Im wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Schaffung von Baurecht durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Eigenbedarf für die Wohnnutzung im Stadtteil Adolfseck
- Ergänzungsbedarf für die Kernstadt Bad Schwalbachs aufgrund der hier mittelfristig nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baulandpotenziale
- Absicherung von grünordnerischen und baugestalterischen Zielsetzungen

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen und integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Mit der Baulandausweisung im Stadtteil Adolfseck wird hier eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnflächenausweisung vorgenommen, da in der Kernstadt bedingt durch die topographischen Gegebenheiten die Ausweisung von Wohnbau-land nur noch begrenzt stattfinden kann. Neben einer Wohnfläche „Westlich des Friedhofs“ ist als größere Wohnbaufläche nur der Bereich „Am Höhberg / Mühlweg“ zu nennen. Die zuletzt genannte Fläche kann jedoch durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, die Grundbesitzverhältnisse und verkehrliche Bedingungen kurz- bis mittelfristig nicht mobilisiert werden. Sonstige Standortalternativen in der Kernstadt sind durch erschließungstechnische, ökologische oder fachplanerische Restriktionen nicht sinnvoll.

Durch die geringe räumliche Entfernung des Stadtteils Adolfseck zur Kernstadt ist die Fläche des Baugebietes zur Bedarfsbefriedigung für die Kernstadt gut geeignet.

Der Standort im Stadtteil Adolfseck wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung nochmals überprüft und festgestellt, dass in Adolfseck andere Wohnstandorte insbesondere durch naturräumliche und ökologische Restriktionen nicht besser geeignet sind.

Ausgehend von der dörflichen Struktur ist eine lockere Einzelhausbebauung angestrebt.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept für das Plangebiet sieht eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entlang des als Anliegerstraße ausgebauten Wirtschaftsweges vor.

Ergänzend zur bestehenden Bebauung an der Limesstraße, wird eine Fortführung der Erschließung i.V.m. einer Wendeanlage vorgenommen, wodurch die Bebauung hier durch 3 Bauplätze ergänzt werden kann.

Eine Durchgrünung des Plangebietes soll durch die grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erreicht werden. Im Straßenraum ist zur Auflöckerung und Verkehrsberuhigung an 2 Stellen eine Einzelbaumbeplanzung festgelegt.

Um für einen künftigen Bedarf an Wohnbauland Vorsorge zu treffen, wird das südlich angrenzende Gebiet nicht in den Bebauungsplan als Baufläche oder Grünfläche einbezogen. Dies erhält die Option, ausgehend von dem vorhandenen Wirtschaftsweg, eine Ergänzung des Wohnbaulands als beidseitige Erschließung vor zu nehmen.

8. Verkehrskonzept

Im Plangebiet wird die Straßenfläche mit einer durchschnittlichen Breite von 6,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall LkW / PkW bei verminderter Geschwindigkeit mit 50 cm Pufferstreifen.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die Ausgestaltung des Straßenraumes im Detail sowie einzelne verkehrslenkende bzw. -beschränkende Maßnahmen werden den nachgeordneten Fachplanungen überlassen.

Die Wendeanlagen sind nach der EAE 85 dimensioniert zuzüglich eines 1 m breiten Streifens.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den jeweiligen Grundstücken mit 2 Stellplätzen / Wohneinheit nachzuweisen.

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

- siehe Kapitel 2 Geltungsbereich, Kapitel 5 Planinhalte und Kapitel 6 Flächenbilanz -

9.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung

9.2.1 Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Mit der Nachnutzung des Plangebietes findet eine Sicherung und Ergänzung des Siedlungsbereichs statt, die mit der Umgebung harmoniert.

Lärmimmissionen

Durch den Abstand zur B 54 sind nur geringe Lärmimmissionen vorhanden.

9.2.2 Tiere und Pflanzen

Flora und Fauna des Plangebietes können auf benachbarte Flächen abwandern.

Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

9.2.3 Boden

Durch die Bebauung des Plangebietes ergibt sich unvermeidlich die Versiegelung und Überformung der bisherigen natürlichen Böden.

9.2.4 Wasser

Innerhalb des Plangebiets existieren keine Fließ- oder Stillgewässer.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzzone III bzw. direkt angrenzend an die Wasserschutzzzone II, so dass bei der Bebauung auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes zu achten ist.

9.2.5 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt randlich zu aufgelockerter Bebauung. Durch die angrenzend verbleibenden Offenlandflächen (Kaltluftproduktionsflächen) und die im Osten gelegenen Waldflächen (Frischluftproduktion) sind die klimatischen Austauschprozesse auch nach der Bebauung gegeben.

9.2.6 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt an eine Bebauung ohne begrünten Siedlungsabschluss, so dass sich der Ortsrand lediglich verschiebt.

Die festgesetzten Grünstrukturen auf den privaten Grundstücken besitzen besondere Bedeutung für die Ortsrandgestaltung.

9.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sachgüter

Schutzbereiche für Rohstoffe oder ähnliches sind nicht vorhanden.

9.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen

9.3.1 Lärmemissionen

Lärmvorbelastungen sind gering, so dass passive Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

9.3.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden

Durch die Neubebauung ergeben sich folgende Neuversiegelungen:

Versiegelung durch Verkehrsflächen

Limesstraße	411 m ²
Borner Straße	559 m ²
Planstraße A	1.309 m ²
Neuversiegelung der Verkehrsflächen	2.279 m ²

Versiegelung durch Neubebauung

Konflikt durch Neubebauung: zusätzliche Nettobaufächen x GRZ 0,3 + 0,1 Nebenanlagen	2.726 m ²
--	----------------------

9.3.3 Verlust von Bäumen

Durch die Neubebauung geht eine Weide auf der Planstraße A verloren. Der Baumbestand auf dem Wirtschaftsweg bleibt erhalten.

9.3.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die Neubebauung des Gebietes wird die städtebauliche und landschaftliche Neugestaltung sichergestellt.

Auflagen zur Bepflanzung:

Auf den privaten Grundstücken wird eine Bepflanzung festgelegt, die zur Gestaltung des Ortsrandes beitragen soll.

9.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder - soweit möglich - ausgeglichen werden sollen

9.4.1 Lärmimmissionsschutz

Siehe hierzu die Beschreibungen in Kapitel 5.1.

9.4.2 Verminderung der Auswirkungen durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu mindern, sind Mindestbegrünungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

9.4.3 Verminderung der Baumverluste

Zur Kompensation des Baumverlustes sind in Planstraße A zwei Bäume festgesetzt.

9.4.4 Verminderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung

Durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Stadt- und Landschaftsbildneugestaltung geregelt.

9.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt

9.5.1 Fachliche Bewertung

Eine Reihe der vorgenannten Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich nicht vermeiden. Hier ist exemplarisch die Versiegelung von Boden zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches können durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen die Wirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden.

9.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Plangebiet verbleibt trotz der grünordnerischen Maßnahmen ein extern zu kompensierendes Defizit. Der jetzige Bestand aus Wirtschaftsgrünland und extensiv genutzten Wiesen weist gemäß den jeweiligen Biotopwerten 460.250 Wertpunkte auf. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme verringert sich der Biotopwert aufgrund der

geringen Wertigkeit der Straßen, Stellplätze und Gebäude auf 154.572 Punkte. Daraus ergibt sich ein Wertdefizit von 305.678 Punkten, dass durch Maßnahmen auf externen Flächen kompensiert werden muss.

Die Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt parallel zum Beteiligungsvorgang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

9.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Die Auswahl des Standortes wurde durch die Flächennutzungsplanung entschieden.

9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

9.8 Resümee

Die Neubebauung des Plangebietes ist als Schaffung von Wohnbauland zu sehen. Sie ist mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

10. Landespflegerisches Konzept

Als öffentliche Maßnahme im Plangebiet ist lediglich die Bepflanzung im Straßenraum vorgegeben.

Durch die Begrünung der privaten Grundstücke gemäß den Textlichen Festsetzungen wird eine Mindestbegrünung gesichert.

Die Realisierung des Bebauungsplan macht ergänzende externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Ziel, das Plangebiet im wesentlichen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Das allgemeine Wohngebiet soll hohen Wohnkomfort ermöglichen. Daher sollen die Gebäude hauptsächlich der Wohnnutzung gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO dienen.
- Um die tägliche Versorgung zu gewährleisten, können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- Soweit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, die den angestrebten Wohnkomfort nicht nachteilig beeinträchtigen, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Nutzungen, welche die Wohnqualität sowie das optische Bild des Plangebietes stören, werden nicht zugelassen. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden daher die unter § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6 festgesetzt. Diese Dichtewerte sind angemessen und ortsüblich.

Maximal sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Traufhöhe wird beim Gebiet WA1 mit 5,0 – 6,0 m und beim Gebiet WA2 mit 5,5 – 6,5 m festgesetzt, um auf die Topographie zu reagieren. Die Spielräume sind dabei angemessen und ausreichend.

Die Bauweise wird um die angestrebte aufgelockerte Bauweise zu behalten und den Grundstücksgrößen Rechnung zu tragen, als offene Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin grünordnerische Festsetzungen, welche die Zielvorstellungen des Grünordnungsplans durch Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke in verbindliche Vorgaben fassen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den üblichen Standards.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenlisten basieren auf den im Grünordnungsplan empfohlenen standortgerechten Arten. Die Artenlisten bieten hinreichend Spielräume, um die ausgewogenen und zumutbaren Pflanzgebote zu erfüllen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den in den Bebauungsplan integrierten - stadtgestalterisch motivierten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein homogener Charakter des Plangebietes - im Sinne einer gestalterischen Einheit - bewirkt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung lassen zum einen genügend Spielräume für eine individuelle Baukörpergestaltung, bilden jedoch zum anderen den erforderlichen stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung werden einheitliche Vorgaben getroffen.

- Es sind Dachneigungen mit 30 – 40 Grad zulässig.
- Als Dachformen sind Satteldach, Pultdach und Krüppelwalmdach festgesetzt.
Die Bandbreite der festgelegten Dachneigungen ist üblich und angemessen.

Um eine städtebauliche Verdichtung und eine Parkplatzproblematik zu verhindern, sind je Grundstück maximal zwei Wohnungen zugelassen. Die Grundstücksteilungen bedürfen einer Genehmigung.

13. Städtebauliche Zahlen

13.1 Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

Zur Abschätzung der Einwohnerzahlen wurden nachfolgende Hochrechnungen vorgenommen:

Gebiete	Häuseranzahl	Belegungsdichte in WE / Haus	Gesamtwohneinheiten
Teilbereich Planstraße A	19 Einzelhäuser	2,0	ca. 38 WE
Teilbereich Limesstraße	3 Einzelhäuser	2,0	ca. 6 WE
Gesamt			ca. 44 WE

Bei einer Belegung von 2,1 EW / WE ergibt sich für das Gesamtgebiet eine Anzahl von ca. 92 Einwohnern.

14. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

14.1 Erschließungsmaßnahmen

- Verkehrsanlagen

Das Neubaugebiet wird an die Borner Straße angeschlossen. Der bereits bestehende Wirtschaftsweg (Planstraße A) wird als Erschließungsstraße ausgebaut.

Um die Verkehrsverhältnisse in der Limesstraße zu verbessern, wird diese mit einer Wendeanlage weiter ausgebaut, wodurch eine Erschließung für weiter drei Grundstücke entsteht.

- Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über den vorhandenen Mischwasserkanal an das städtische Gesamtnetz angebunden werden.

Eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung durch Rückhaltung und Versickerung ist im Plangebiet bedingt durch die Bodenverhältnisse nicht möglich. Trotzdem soll versucht werden über private Maßnahmen eine weitgehende Rückhaltung auf den Grundstücken (Zisternen, Mulden) anzuregen, so dass lediglich der über die privaten Vorhaltungen ablaufende Niederschlagswasseranfall abzuleiten ist.

Hierzu wird angestrebt das Niederschlagswasser im Trennsystem zu fassen und getrennt fort zu leiten.

- Wasserversorgung

Das Baugebiet „Unter rother Feld“ kann an die örtlich bestehende Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung des Stadtteils Adolfseck wurde bereits durch eine neue Verbindungsleitung für das gesamte Ortsnetz sichergestellt.

- **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschlüsse an die bestehende Stromversorgung gesichert.

14.2 Bodenordnung

Die Realisierung des Baugebietes soll entweder durch einen Erschließungsträger oder die Stadt Bad Schwalbach erfolgen.

14.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine Realisierung in Bauabschnitten ist durch die Größe des Gebietes nicht sinnvoll.

15. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten sind bei einer Realisierung über Bauträger in die Grundstückskosten einzurechnen und bei einer städtischen Umsetzung durch Erschließungsbeiträge zu refinanzieren.

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Juli 2004

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp