



Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach

Bebauungsplan „Geflügelgarten“

Begründung zum Bebauungsplan

igr AG

Rockenhausen, Luitpoldstraße 60a

<http://www.igr.de>

Objekt: Projekt-Nr.: B 2003 028

Projekt: Bebauungsplan "Geflügelgarten" in der Stadt Bad Schwalbach

Beilage 1: Begründung zum Bebauungsplan

Auftraggeber: Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

Bad Schwalbach,,

den _____

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juli 2004



(Stempel)

(Unterschrift)

GLIEDERUNG

1. **Allgemeines**
2. **Angaben zum Plangebiet**
 - 2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.2 Bestandssituation
 - 2.2.1 Siedlungsstruktur
 - 2.2.2 Äußere Verkehrserschließung
 - 2.2.3 Landespflegerische Situation
 - 2.2.4 Altlasten, Ablagerungen und Verdachtsflächen
 - 2.2.5 Immissionsvorbelastung
 - 2.2.6 Bodentragfähigkeit
 - 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. **Umweltbericht**
 - 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. Grünordnerisches Konzept**
- 11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 13. Städtebauliche Zahlen**
 - 13.1 Nutzungen

14. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

14.1 Erschließungsmaßnahmen

14.2 Bodenordnung

14.3 Abschnittsweise Realisierung

15. Kosten und Finanzierung

1. Allgemeines

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist im Bereich

"Auf dem Mühlfeld"
Flur 68, Flurstück 122

notwendig, um die gemäß der 8. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Nutzung als Geflügelgarten planerisch konkretisiert festzulegen.

Die Stadt Bad Schwalbach stellt eine private Grünfläche auf dem Gelände dar, um dem Geflügelzuchtverein Bad Schwalbach und Umgebung e. V. die Möglichkeit zu eröffnen, ein Vereinsgelände für Kleintierzucht zu realisieren. Durch den Bebauungsplan wird hierfür das erforderliche Baurecht geschaffen.

Kartengrundlage:

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Katasterplan.

2. Angaben zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplans "Geflügelgarten" liegt im Südwesten der Kernstadt von Bad Schwalbach.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 3,48 ha.

Es wird begrenzt:

- Im Westen durch den Mühlweg sowie im Anschluss von Wald sowie dem Wasserbehälter
- Im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld der Aar
- Im Norden durch Waldflächen zur Wohnbebauung hin

Das Bebauungsplangebiet behandelt eine Aufschüttungsfläche. Diese fällt nach Norden, Osten und Norden hin ab. Die Hänge sind überwiegend bewaldet.

2.2 Bestandssituation

2.2.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Allerdings sind diverse Baumaterialien zwischengelagert. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Wohnheim für Aussiedler. Direkt gegenüber - im Plangebiet - wird ein Teilbereich als Grüngutsammelstelle genutzt.

2.2.2 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Mühlweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.2.3 Landespflegerische Situation

Die Landespflegerische Situation des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die randlichen Pionierwaldbestände auf den Böschungen. Der Wald wird gebildet aus Salweide, Birke, Ahorn und Eiche. Der mittlere Bereich ist unbewaldet. Hier hat sich eine kurzlebige Ruderalflur auf den Abraumflächen gebildet.

Die landespflegerische Situation wird detailliert im Grünordnungsplan dargelegt.

Bei dem gesamten Flurstück (Flur 68 Flurstück 122) handelt es sich um Wald nach § 1 HFoG. Die Nutzungsänderung (auch ohne das Fällen von Bäumen) bedarf gemäß Aussage der Unteren Forstbehörde vom 12. Januar 2004 daher der Waldrodung nach § 12 HFoG.

2.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Die Altablagerungen des Plangebietes sollen durch die, mit der Nutzung als Geflügelgarten verbundenen Bodenverdichtungen besser vor eindringendem Oberflächenwasser geschützt werden.

Durch die Bodenverdichtung kann das Eindringen von Wasser in den Deponiekörper verhindert bzw. verringert werden, was zu einer qualitativen Verbesserung des Grundwassers führt. Von der Altlastenbehörde wurde die grundsätzliche Zustimmung signalisiert, solange keine Abgrabungen erfolgen. Diese sind nicht geplant.

Das Forstamt Bad Schwalbach, die Stadt Bad Schwalbach sowie das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Altlastenbehörde sind sich einig, dass eine Aufforstung der Plateaumitte mit Bäumen nicht sinnvoll ist, da eine Durchwurzelung des Deponiekörpers ein Absterben der Bäume ermöglicht und dies das Eindringen von Wasser in den Deponiekörper bewirken kann.

Die Ablagerung nach § 2 (2) AltlastG unterliegt der behördlichen Überwachung nach § 15 BBodSchG. Sie wird daher nicht aus der Altflächendatei des HLUG gelöscht und ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Durch das Regierungspräsidium Darmstadt wird darauf hingewiesen, dass Ablagerungen mit Anlagencharakter nach § 15 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) der Überwachung der zuständigen Behörde unterliegen. Dies bedeutet, dass ohne deren Zustimmung an der Anlage keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Eine solche Zustimmung wird grundsätzlich nicht erteilt, da die frühere Zweckbestimmung der Anlagenfläche, Abfälle aufzunehmen, jeder anderen Zweckbestimmung vorgeht.

Eine Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn nachgewiesen ist, dass bei oder nach Durchführung der geplanten Maßnahme von der Anlage keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist. Weiterhin ist sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahmen keine Eingriffe in den Deponiekörper erfolgen und keine negativen Auswirkungen auf das Bauwerk Deponie zu befürchten sind.

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

Die Bodentragfähigkeit ist für den Verwendungszweck Geflügelgarten gegeben.

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 Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung (liegt zur Genehmigung vor) entwickelt und bedarf daher nicht der Genehmigung.

Bei der Aufschüttung handelt es sich um eine Altablagerung gemäß §2(2) HAAltstG, die der behördlichen Überwachung nach § 15 BBodSchG unterliegt. Dies wird durch die Signatur im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Ausklammerung aus der LSG "Rhein-Taunus" ist bereits durchgeführt. Ebenso ist, da sich die Fläche in einem Waldverband befindet, eine forstliche Umwandlungsgenehmigung beim Landratsamt bereits beantragt worden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf Grund der neuen Rechtslage in Deutschland besteht nach § 3b 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 "Geflügelgarten" 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 3,4 ha wird bereits insgesamt die erforderliche Größe eines UVP-pflichtigen Projektes unterschritten. Da darüber hinausgehend nur die überbaubaren Flächen zu werten sind, ist eine UVP-Pflicht eindeutig nicht gegeben.

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

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 8. Änderung der Stadt Bad Schwalbach ist das Gebiet bereits als Geflügelgarten dargestellt.

4.2 Landschaftsplanung

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplans wird für den Bereich des Geflügelgartens der Bestand dargestellt:

- Grünland mit randlichen Säumen / Deponie
- Östlich des Geländes: Überschwemmungsgebiet der Aar

4.3 Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt nicht mehr in dem Landschaftsschutzgebiet "Rheingau-Taunus".

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

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 private Grünflächen mit einer maximalen Grundfläche von je 50 m² für 15 Stallhöfen sowie einer maximalen Grundfläche 150 m² für ein Vereinsheim inklusive Lagerhäuschen festgesetzt.

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

Baubedingt:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen (Ruderalflur)
- Lärm und Erschütterungen von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes

Anlagenbedingt:

- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch Wegeflächen
- Flächenentzug und Bodenversiegelung durch Vereinsheim, Lager und Stallhöfen

Betriebsbedingt:

- Lärmbelastungen durch zusätzlichen Verkehr

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:

- Geflügelgarten als Freizeitbetätigung
- Attraktivierung der Kernstadt
- Absicherung von grünordnerischen und baugestalterischen Zielsetzungen

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

7. Städtebauliches Konzept

Der Geflügelgarten nutzt die Plateaufläche des Gebietes aus. Die bewaldeten Böschungen werden nicht überplant.

Im Eingangsbereich wird ein Parkplatz angelegt. Die einzelnen Volieren mit den Stallhütten werden beiderseits eines mittig verlaufenden Weges angeordnet. Das Vereinsheim bildet den Abschluss im Norden des Weges.

Das geplante Vereinsgelände für Kleintierzucht dient der Hobby-Tierhaltung von Puten, Gänsen, Enten, Hühnern, Tauben und Ziergeflügel. In der Grünfläche sind ca. 15 zwischen 300 m² und 400 m² große Volieren mit den dazugehörigen ca. 6 m x 4 m großen und 2,40 m hohen Stallhütten geplant.

Die Volieren sollen errichtet werden aus 1,50 m hohen Metallpfosten und Knotengittern. Die Stallhütten sollen aus naturbelassenem Holz mit naturfarbenem oder schwarzem Satteldach oder Pultdach mit Folie und Grünbepflanzung gebaut werden. Eine der Stallhütten fungiert als Vereins-/Gemeinschaftsraum sowie als Musterhaus.

8. Verkehrskonzept

Das Gebiet soll vom Mühlweg aus erschlossen werden mit einem in wassergebundener Decke befestigten Weg, welcher das Plateau mittig erschließt.

Am Eingangsbereich sowie an dem Vereinsheim sind Stellplätze für Vereinsmitglieder und Besucher eingeplant.

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 Entwicklung von Grünflächen statt, die mit der Umgebung harmoniert.

Lärmimmissionen

Durch den Abstand zur B 54 wirken nur geringe Lärmimmissionen auf das Gebiet ein. Von dem Geflügelgarten sind nur geringe Immissionen durch den zu- und abfließenden Verkehr zu erwarten, so dass Nachbarnutzungen nicht wesentlich gestört werden.

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 den Geflügelgarten ergibt sich unvermeidlich die Versiegelung und Überformung des Bodens. Durch die anthropogene Entstehung des Geländes wird durch die Abdeckung eine Verbesserung für den Wasserhaushalt erreicht.

9.2.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Fließ- oder Stillgewässer. Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

9.2.5 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt randlich zur Kernstadt. Klimatische Austauschprozesse werden nicht tangiert.

9.2.6 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt durch die bewaldeten Böschungen eine Eingrünung, so dass sich der Geflügelgarten harmonisch einfügt.

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 Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

9.3.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden

Durch die Neubebauung ergeben sich folgende Neuversiegelungen:

Versiegelung durch Verkehrsflächen

Wege in wassergebundener Bauweise	897 m ²
Stellplätze in wassergebundener Bauweise	<u>250 m²</u>
Gesamt:	1147 m ²

Versiegelung durch Bebauung

Vereinsheim mit Lagerhäuschen	150 m ²
15 Stallhütten mit max. 50 m ²	<u>750 m²</u>
Gesamt:	900 m ²

9.3.3 Verlust von Bäumen

Der auf den Böschungen vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch randliche Neupflanzungen ergänzt.

9.3.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die Gestaltung und Eingrünung des Geflügelgartens wird die städtebauliche und landschaftliche Neugestaltung sichergestellt.

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 zwischen den Volieren Gehölzstreifen und randlich geschlossene Gehölzflächen anzulegen.

9.4.3 Verminderung der Baumverluste

Nicht erforderlich.

9.4.4 Verminderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung

Durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung des Landschaftsbilds geregelt.

9.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt

9.5.1 Fachliche Bewertung

Die Versiegelung von Boden ist nicht zu vermeiden; sie führt jedoch zu einer Verbesserung für den Wasserhaushalt.

Innerhalb des Geltungsbereiches können durch die vorgesehenen Baum- und Gehölzpflanzungen die Wirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden.

9.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der jetzige Bestand weist inklusive des nicht veränderten Waldbestands gemäß den jeweiligen Biotopwerten 914 920 Wertpunkte auf.

Nach Fertigstellung des Geflügelgartens beläuft sich der Biotopwert auf 917 116 Punkte.

Daraus ergibt sich ein geringer Überschuss, so dass keine externen Flächen für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden.

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 Realisierung des Geflügelgartens an dem vorgesehenen Standort führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Anlage wird das Gemeinschaftsleben gestärkt und eine Attraktivierung der Freizeitnutzungen für die Stadt Bad Schwalbach erreicht.

10. Grünordnerisches Konzept

Als Maßnahmen im Plangebiet sind Baum- und Gehölzpflanzungen vorgegeben.

Durch die Begrünung gemäß den textlichen Festsetzungen

- der Flächen zwischen den Volieren mit Gehölzstreifen
- den Randzonen mit heimischen Gehölzen
- mit Bäumen in den Randzonen

wird eine Mindestbegrünung des Geflügelgartens gesichert und eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erreicht.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche entspricht dem Ziel, das Plangebiet als Geflügelgarten zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch eine maximale GR (Grundflächen) für das Vereinsheim und das Lagerhäuschen (150 m²) und für die Volieren (15 x 50 m² = 750 m²) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 3,5 m festgesetzt. Die Spielräume sind dabei angemessen und ausreichend.

Die Stellung der Stallhöfen auf den Grundstücken wird nur durch ein großzügiges Baufenster festgelegt.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ein homogener Charakter des Plangebietes bewirkt.

Für die Gebäude und Stallhöfen sind nur Sattel- und Pultdächer zugelassen.

13. Städtebauliche Zahlen

13.1 Nutzungen

Nutzung		Fläche
Vereinsheim	1 Vereinsheim und 1 Lagerhäuschen	max. 150 m ²
Volieren	15 Grundstücke mit je einer Stallhütte	max. 750 m ²

14. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes

14.1 Erschließungsmaßnahmen

Verkehrsanlagen

Der Geflügelgarten wird an den Mühlweg angeschlossen.

Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung

Laut § 4 der Abwassersatzung der Stadt Bad Schwalbach ist Gelände an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser soll in oberirdischen Zisternen gesammelt werden und zu Bewässerungszwecken verwendet werden. Überschüssiges Regenwasser ist mit dem Schmutzwasser abzuleiten.

Wasserversorgung

Für das Vereinsheim ist die Anbindung an das öffentliche Netz im Mühlweg (Haus Nr. 41) erforderlich. Die Bewässerung der Einzelparzellen erfolgt vor allem durch Regenwassernutzung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist in der Nähe des Vereinsheims ein Überflurhydrant mit entsprechender Kapazität zu errichten oder an dem Trinkwasserbehälter "Busemach" ein Saugstutzen zu installieren.

Energieversorgung

Die Versorgung des Vereinsheims mit Strom ist durch Anschlüsse an die bestehende Stromversorgung herzustellen.

Ein angrenzend Richtung Aar verlegtes Mittelspannungskabel der Süwag Energie AG muss im Bestand erhalten werden und darf nicht durch Aufschüttungen, Abtragungen oder Baumpflanzungen beeinträchtigt werden.

14.2 Bodenordnung

Das Gelände wird dem Geflügelzuchtverein Bad Schwalbach und Umgebung e.V. durch die Stadt zur Verfügung gestellt.

14.3 Abschnittsweise Realisierung

Eine abschnittsweise Realisierung erfolgt nach der Entwicklung des Vereins.

Die Realisierung des Geflügelgartens hat in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Referat Altlasten, zu erfolgen.

15. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten sind durch den Geflügelzuchtverein Bad Schwalbach und Umgebung e.V. zu finanzieren.

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Juli 2004

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