



Begründung

**zum
Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
für den Bereich**

TP 23 „Schmidtberg/Adolfstraße“

**im Stadtteil Bad Schwalbach
der Kurstadt Bad Schwalbach**



BAD SCHWALBACH

Rechtsplan

24. Oktober 2016

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte.....	1
2.0	Verfahren.....	3
2.1	Kumulation.....	4
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	4
4.0	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.0	Brandschutz.....	6
6.0	Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB.....	8
6.1	Begründung der Festsetzungen.....	13
6.2	Immissionsschutz.....	15
7.0	Textliche Festsetzungen.....	17
8.0	Flächenbilanz.....	22
9.0	Umweltbezogene Auswirkungen.....	22
	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung.....	25
	Schalltechnische Untersuchung GSA Ziegelmeyer GmbH	

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Stadt Bad Schwalbach plant im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau in Hessen“ die Umgestaltung des Schmidtbergplatzes und die Neugestaltung und Nachnutzung des sich östlich an den Schmidtbergplatz anschließenden bebauten Bereiches (ehemaliges Opel-Ernst-Gelände).

Es soll gem. § 13 a (2) Nr. 3 BauGB „...*einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden*“.

Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Planung soll im Zuge einer Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken auch durch Mehrfamilienhäuser und nicht störendem Gewerbe bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Insbesondere werden durch vorliegende Planung die Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB berücksichtigt.

Durch vorliegende Planung soll hierfür die gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Der vorliegenden Planung voraus ging eine am 20.01.2013 durch die Stadt beschlossene Veränderungssperre für den Schmidtbergplatz, sowie die Liegenschaften Adolfstraße Hausnummern 119, 121 und 123. Die Veränderungssperre war auf 2 Jahre befristet bis Anfang 2015 und wurde nicht verlängert.

Darüber hinaus hat die Stadt für den Bereich Schmidtbergplatz und die Erweiterungsfläche zum ehemaligen Opel-Ernst-Areal einen Rahmenplan, vorgelegt am 07.02.2014 durch Rittmannsperger Architekten Darmstadt, sowie ein Konzept für die Neuordnung und Neugestaltung des Schmidtbergplatzes erstellt.

Die Neugestaltung des Schmidtbergplatzes soll bestehende Defizite und Missstände beheben und gemeinsam mit der Entwicklung des östlich angrenzenden Bereiches (siehe Geltungsbereich Bebauungsplan) zur Vitalisierung der östlichen Innenstadt beitragen.

Dabei soll der Schmidtbergplatz neben verbesserten Aufenthaltsbedingungen seine Funktion als Parkplatz und zur Markt- und Festplatznutzung beibehalten.

Im Weiteren setzt der vorgelegte Rahmenplan Eckpunkte zu den Rahmenbedingungen der Neubebauung des ehemaligen Opel-Ernst-Areals mit der Absicht, mit der geplanten Bebauung den östlichen Platzrand zu fassen und die geplante Bebauung harmonisch in das vorhandene Stadtbild auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie einzufügen.

Aufbauend auf den vorgelegten Rahmenplan wurde ein Architektenwettbewerb zur Realisierung des Planvorhabens durchgeführt.

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Bereich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und ist derzeit nicht durch einen Bebauungsplan abgedeckt.

Innerhalb des Planbereiches verläuft ein bereits verrohrter Graben.

Die Planumsetzung dient den Zielen der Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete haben soll (vgl. § 1a BauGB). Vorliegende Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischem Wohnraum mit guten Wohnqualitäten bei gleichzeitiger Nutzung durch nicht störendes Gewerbe. Bestehende Defizite und Missstände im Planbereich sollen behoben werden, so dass die vorliegende Planung bei Realisierung entscheidend zur Vitalisierung der östlichen Innenstadt beiträgt.

Der Bereich ist derzeit bebaut, wobei zur Umsetzung der Planung verschiedene Gebäude, wie im Plan dargestellt, abgebrochen werden sollen.

Entlang der Adolfstraße befindet sich ein, aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen, denkmalgeschütztes Gebäude, das im Plan entsprechend gekennzeichnet ist.

Es handelt sich hier um ein in Traufstellung freistehendes Fachwerkhhaus des 17. Jh. mit kleinen Schopfwalmen. Fassade größtenteils verputzt bzw. verkleidet. Der freiliegende nordöstliche Giebel zeigt eines der qualitativsten Zierfachwerke des Ortes in reicher Ausführung mit geschwungenen, genasteten Streben, geschweiften Knaggen, geschnitzten durchbrochenen Brüstungskreisen und -rauten und profilierter, friesartig ornamentierter Rahmung des liegenden Dachstuhles. Im 19. Jh. vergrößerte Fensteröffnungen und massiv ersetzte Wandteile im Erdgeschoss, sonst in der Substanz erhaltenes Gefüge. Vielleicht ehemaliges Gasthaus *Zum goldenen Schwan* oder *Zum Weidenbusch*; letztes bauliches Dokument des historischen Unterfleckens um die alte ev. Pfarrkirche.

Direkt gegenüber dem Kulturdenkmal „Adolfstraße 121“ und damit auch direkt gegenüber dem Plangebiet liegt das kleine Kulturdenkmal „Adolfstraße 108“, das aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen nach § Abs. 1 DSchG eingetragen wurde. Für das geplante Gebiet gilt nach § 16 (2) DSchG Umgebungsschutz.

Die vorgesehene Nutzung ist in die vorhandene Umgebungsnutzung integrierbar. Aufgrund der Lage (Adolfstraße) und der Nutzung des sich direkt anschließenden Schmidtbergplatzes, der neben der Nutzung als Parkfläche auch für verschiedene Traditionsveranstaltungen wie Martinimarkt, Weinfest etc. sowie für den Wochenmarkt zur Verfügung steht, ist eine schalltechnische Untersuchung durch die GSA Ziegelmeyer durchgeführt worden, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung eingeflossen sind.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach stellt im Planbereich bereits neben Verkehrsfläche (Schmidtbergplatz, Stellplätze im nordöstlichen Bereich) gemischte Baufläche (M) dar. Eine Flächennutzungsplanänderung wird daher nicht erforderlich.

Angestrebte Inhalte der Planung:

Es soll gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Um dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die gesetzlich maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,6 voll ausgeschöpft werden. Es soll darüber hinaus die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, so dass auch die gesetzlich zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 voll ausgeschöpft wird.

Die Errichtung von Tiefgaragen soll ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Erschließung durch Strom, Wasser etc. sowie der Schmutzwasserhausanschluss können durch die Planung sichergestellt werden.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. 6.290 m²
Stadt Bad Schwalbach, Gemarkung Bad Schwalbach,
Flur 19, Flurstücke Nr. 95/6, 345/2, 95/3 tw., 94/4,
Flur 17 Flurstücke Nr. 102/1, 639/1, 98/1, 633/4, 99/2, 345/2, 103/1, 156/106
(TP 23 „Schmidtberg/Adolfstraße“).

2.0 Verfahren

Der Bebauungsplan kann gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da

- einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird.
- im Flächennutzungsplan bereits Mischbaufläche dargestellt ist.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.

Die städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Ein Vorteil ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur – die neuen Räume müssen nicht erst strukturell erschlossen werden. Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt; ihre Fixkosten können auf eine größere Zahl von Einwohnern bzw. Bewohnern umgelegt werden.

- Aus Perspektive der Stadt dient Nachverdichtung der Innenentwicklung, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Aus Perspektive der Eigentümer wird zusätzliche Nutzfläche in vorhandenen Immobilien wirtschaftlich erstellt durch zusätzliche Nutzung von bereits vorhandenen Erschließungen und Tragwerken.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und der Lage oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).

Somit sind auch die von der Stadt Bad Schwalbach bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Es sind jedoch keine entsprechenden Planungen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden.

- Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt 3.333 m².

Eine kumulative Wirkung ist demnach nicht zu berücksichtigen.
Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht erreicht.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
Bad Schwalbach, Gemarkung Bad Schwalbach,
Flur 19, Flurstücke Nr. 95/6, 345/2, 95/3 tw., 94/4,
Flur 17, Flurstücke Nr. 102/1, 639/1, 98/1, 633/4, 99/2, 345/2, 103/1, 156/106
mit einer Gesamtfläche von ca. 6.290 m².

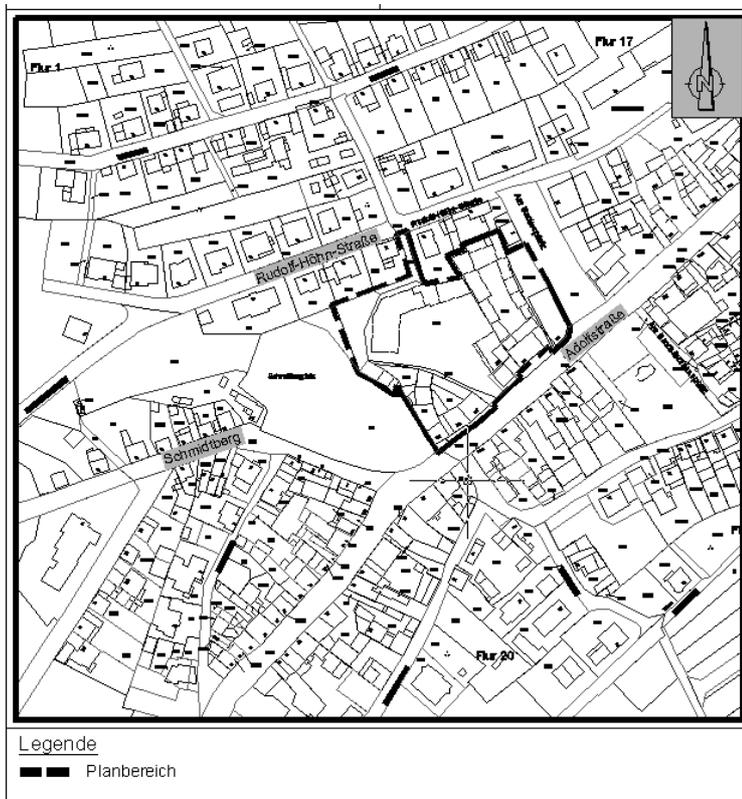
Der Geltungsbereich wird allseitig durch die bebaute Ortslage der Stadt Bad Schwalbach begrenzt und liegt unmittelbar nördlich der Adolfstraße.

Aktuelle Nutzung:

Bebaute Innerortslage.

Hanglage, die durch die bestehende Bebauung jedoch nur untergeordnet optisch wirksam wird.

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

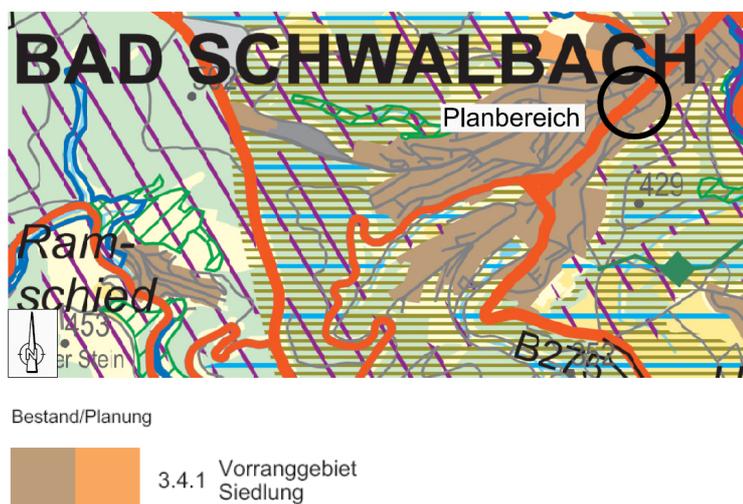


4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:
Vorranggebiet Siedlung Bestand.

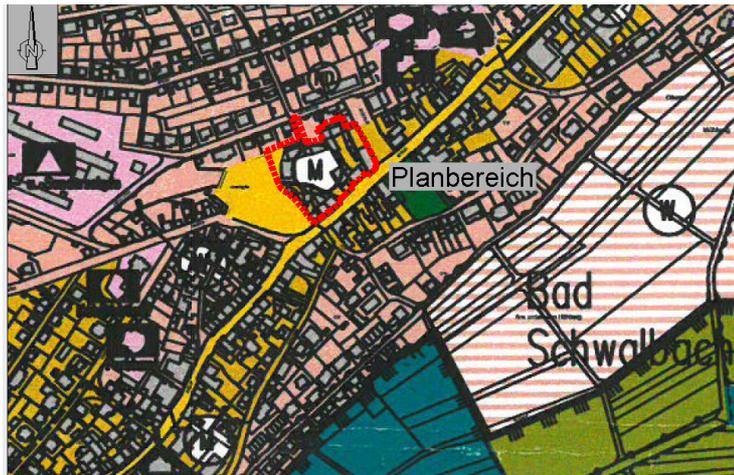
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach weitgehend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Nordöstlich ist eine Verkehrsfläche dargestellt, die als Stellplatzfläche weiterhin erhalten bleibt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



5.0 Brandschutz

1. Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigten Bereich - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.
Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V. mit § 38 HBO in der der gültigen Fassung sicherzustellen:
Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder $GFZ > 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
3. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht vorhanden sein oder durch die Planung geschaffen werden.

Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl (BMZ)	–	–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192

Klein: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

mittel: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung von

groß: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.
 Die erforderliche Brandreserve im Hochbehälter von 192 m² wird vorgehalten.

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden. Die Hydranten sind entsprechend der gültigen DIN Norm 1066 zu beschildern.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 80 m bis 100 m vom Gebäude entfernt sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte die Entfernung von 150 m nicht überschreiten. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.

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

6.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Innerhalb des zu beplanenden Bereiches befinden sich derzeit die recht desolaten Werkstattschuppen des Opel-Ernst-Geländes, große versiegelte Hofflächen, sowie Wohnhäuser, die teilweise im Erdgeschoß gewerblich genutzt werden.

Ein Teil dieser Gebäude, die eine mangelhafte Bausubstanz aufweisen und äußerst unattraktiv wirken, soll zugunsten der Realisierung der vorliegenden Planung abgebrochen werden.

Nach Ablauf des Tankstellenpachtvertrages im Juni 2013 ist ebenfalls geplant, die bestehenden Gebäude des Grundstückes Adolfstraße Haus Nr. 119 (Tankstelle, Werkstatt und Wohngebäude) abzureißen.

Realisiert werden soll im Bereich eine höhere Wohnraumverdichtung durch Geschößwohnungsbau.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger kann durch ein Angebot von Tiefgaragenstellplätzen, bzw. auf den Grundstücken selbst, gedeckt werden.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach ist je Wohnung 1 Stellplatz und zusätzlich 10 % der Stellplätze für Besucher vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der gleichfalls geplanten Umgestaltung des Schmidtbergplatzes wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Bereich gleichermaßen entscheidend verbessert, so dass ein Wohnquartier mit guten Qualitäten entsteht.

Abb. 4: Zum Abbruch vorgesehene Werkstattschuppen im nördlichen Geltungsbereich



Abb. 5: Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude entlang der Adolfstraße, Haus Nr. 111, 113, 115



Abb. 6: Zum Abbruch vorgesehene ehemalige Tankstelle, Adolfstraße Haus Nr. 119



Abb. 7: Denkmalgeschütztes Gebäude entlang der Adolfstraße, Haus Nr. 121



Abb. 8: Haus Nr. 123, Ecke Adolfstraße / Am Backesplatz



Abb. 9 und 10: Hofflächen, Flurstücke 345/2 und 103/1



Abb. 11 und 12: Fußweg/Anliegerweg nordwestlicher Geltungsbereich vom Schmidtbergplatz zur Rudolf-Höhn-Straße



Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Bebauung (nördlicher Geltungsbereich) erfolgt über den Schmidtbergplatz in Form einer privaten Erschließung. Auf die zeichnerische Darstellung der inneren privaten Erschließung, sowie der Stellplätze und Garagen/Tiefgaragen soll unter Bezugnahme auf den Grundsatz der „planerischen Zurückhaltung“ zugunsten der Objektplanung verzichtet werden. Entsprechendes ist im weiteren Verfahren auf Bauantragsebene nachzuweisen.

Die Planung hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Adolfstraße (B 275). Entlang der Adolfstraße stellt der vorliegende Bebauungsplan, von einem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude abgesehen, Bestandgebäude dar, die von der Planung unberührt bleiben. Die bestehende Situation unterliegt somit keiner Veränderung.

Die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage soll über den Schmidtbergplatz erfolgen.

Der von der Adolfstraße in nordwestliche Richtung verlaufende verrohrte Bach muss von der Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich weist die Planung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg aus.

Analog wird der bestehende Fußweg im nordwestlichen Geltungsbereich vom Schmidtbergplatz zur Rudolf-Höhn-Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg, in die Planung aufgenommen, um diese fußläufige Verbindung zur Adolfstraße zu sichern.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung von 0,30 m. Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

Die Entwässerung kann über das vorhandene Mischsystem sicher gestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Da die rückwärtige Bebauung von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden kann, sind die Abfallsammelbehälter am Tage der Abfuhr zur nächst gelegenen öffentlichen Straße zu verbringen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind auf Bauantrags-ebene nachzuweisen. Im Hinblick auf die neuen Baugrenzen/Baulinienverläufe ist derzeit kein Konflikt zwischen Bestand und Planung erkennbar. Der Nachweis von Brandwänden bei einer geplanten Grenzbebauung muss auf Bauantrags-ebene geführt werden.

Durch vorliegende Planung soll im Zuge einer Nachverdichtung ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken auch durch Mehrfamilienhäuser und nicht störendem Gewerbe bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Entlang der Adolfstraße befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das im Plan entsprechend gekennzeichnet ist.

Es handelt sich hier um ein in Traufstellung freistehendes Fachwerkhäus des 17. Jh. mit kleinen Schopfwalmen. Die Fassade ist größtenteils verputzt bzw. verkleidet. Der freiliegende nordöstliche Giebel zeigt qualitativvolles Zierfachwerk in reicher Ausführung. Es wird als letztes bauliches Dokument des historischen Unterfleckens um die alte Pfarrkirche bezeichnet (siehe auch Ziff. 1.0).

Zur Wahrung der denkmalpflegerischen Belange (Umgebungsschutz gem. § 16 (2) DSchG) wurden im Bereich der Adolfstraße straßenseitig, also in unmittelbarer Umgebung des denkmalgeschützten Hauses, Anlagen für regenerative Energiesysteme (Sonnenenergie) ausgeschlossen.

Der Vorhabensträger ist / wird Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich, so dass kein Bodenordnungsverfahren erforderlich wird.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.002.020-001.054	Adolfstraße 119	Ernst, Tankstelle
2	439.002.020-001.104	Adolfstraße 113	Neugebauer, Elektrotechnische Erzeugnisse
3	439.002.020-001.105	Adolfstraße 117	Neugebauer, Elektrotechnische Erzeugnisse

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 2 und 3 bisher nicht bekannt.

Über bergbauliche Aktivitäten im Planbereich liegen derzeit folgende Informationen vor.

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Weiterhin sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

6.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan zeigt für das Plangebiet und seine Umgebung eine gemischte Baufläche (M).

Realisiert werden soll im Bereich eine höhere Wohnraumverdichtung durch Geschoßwohnungsbau.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und der guten innerörtlichen Lage entlang der Adolfstraße, benachbart zum Schmidtbergplatz mit seinen guten Parkmöglichkeiten, ist die weitere, neben der bereits vorhandenen Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich und zu erwarten.

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und da sie der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Gebiete nicht entsprechen, werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Außerdem ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche Zwecke. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen oder Verkehrsaufkommen zu minimieren

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO alle sonstigen störenden Gewerbebetriebe.

Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht werden kann, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten können und Immissionsminderungsmaßnahmen grundsätzlich sehr kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen. Für die angesprochenen Betriebe stellt die Stadt Bad Schwalbach im Stadtgebiet entsprechende Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus. Dies entspricht der Intention der Planung (Nachverdichtung im Innenbereich).

Eine Höchstgrenze der Firsthöhe wird nicht festgesetzt. Um die Höhenentwicklung an die örtliche Topographie und an das umgebende Stadtbild gestalterisch sinnvoll und ortsbildverträglich an die bereits bebaute Umgebung anzupassen, erfolgt die Festsetzung der Zweigeschossigkeit mit einem Dachgeschoss, das als Vollgeschosß ausgebildet sein darf, aber Dachneigung aufweisen muss.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Gemeinde /Stadt als Träger der Planungshoheit aufgehoben wird oder in einem Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe nach seiner Aufstellung aber nur dann auch über Jahrzehnte angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. Diese Flexibilität ergibt sich zum einen durch eine Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und zum anderen durch einfach normierte Regelungen.

Um unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse eine Anpassung an die vorhandene umgebende Gebäudestruktur, unter der Zielverwirklichung „Wohnraumverdichtung durch Geschosßwohnungsbau“ zu erreichen, wurde deshalb die Festsetzung der Geschossigkeit unter Verzicht auf die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe gewählt.

Die Festsetzung der Dachstellung für Neubauten traufständig zur Straße entlang der Adolfstraße berücksichtigt das durch die Stadt angestrebte Erscheinungsbild im Bereich der Adolfstraße.

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt Bad Schwalbach, die vorhandenen historisch gewachsenen Gebäude und deren straßenbildprägende Stellung zu erhalten. Dazu werden bestehende und geplante stadtbildprägende Raumkanten mit Baulinien versehen und eine abweichende Bebauung festgesetzt.

So bleibt in Bereichen eine Grenzbebauung zulässig bzw. wird ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien bzw. Baugrenzen eingegrenzt. Die Festsetzung der Baulinie im Bereich angrenzend zum Schmidtbergplatz erfolgt zur geordneten städtebaulichen Fassung des Platzes. Die Festsetzung der Baulinie im Bereich der Hausnummern 119 und 121 dient der Gestaltung der Straßensicht im Bereich des denkmalgeschützten Fachwerkhäuses.

In Teilbereichen wird durch die festgesetzten Baugrenzen das städtebauliche Bedürfnis der Stadt Bad Schwalbach ausgedrückt, ein Heranrücken der Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen zumindest zu ermöglichen, da das Bild der prägenden Umgebungsbebauung weitgehend dem einer geschlossenen Bebauung entspricht und über das angestrebte Stadtbild hinaus auch eine Optimierung der Flächenausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen.

6.2 Immissionsschutz

Zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung im Bereich ggf. hervorgerufen durch die Nutzung des Schmidtbergplatzes, der neben der Nutzung als Parkfläche auch für verschiedene Traditionsveranstaltungen wie Martinimarkt, Weinfest etc. sowie für den Wochenmarkt zur Verfügung steht, sowie durch die Verkehrsgeräuschbelastung der „Adolfstraße“ (Bundesstraße B 54) wurde durch die Stadt Bad Schwalbach eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung P 15003, vorgelegt durch GSA Ziegelmeyer GmbH am 31. Juli 2015, wurden berücksichtigt und sind in die Planung (textliche Festsetzungen) eingeflossen.

Es wurde untersucht, in welchem Umfang Schallschutzanforderungen für die geplante Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass im „Kernbereich“ Geräuschbelastungen zur Tageszeit in der Größenordnung von 59 - 62 dB(A) und zur Nachtzeit von 49 - 53 dB(A) auftreten. Diese Pegelwerte entsprechen der Größenordnung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung tags 64 dB(A) / nachts 54 dB(A).

Für diesen Bereich sind die Anforderungen am dem passiven Schallschutz nach dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen.

Für näher zur „Adolfstraße“ gelegene Gebäude werden die Lärmpegelbereiche IV bis VI erreicht.

Die erste Gebäudereihe entlang der Adolfstraße führt zu Abschirmungen für den Kernbereich des Plangebiets, verlangt aber aufgrund des Verkehrsaufkommens der „Adolfstraße“ die Berücksichtigung hoher Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen V und VI.

Die Berücksichtigung der Geräuschentwicklungen aus der Nutzung des „Schmidtbergplatzes“ als Veranstaltungsplatz erhöht die Geräuschimmissionsbelastung im Plangebiet temporär für die Zeiten der Veranstaltungen.

Legt man im Sinne einer „Lärmvorsorge“ diese Geräuschimmissionen für die Ermittlung der Anforderungen an den passiven Schallschutz zugrunde, sind für Teile des Plangebietes die Anforderungen gemäß den Lärmpegelbereichen IV bis VI vorzusehen.

Treten die zu beurteilenden Geräuschimmissionen als „seltene Veranstaltungen“ an nicht mehr als 18 Tagen im Kalenderjahr auf, kann eine Überschreitung der Richtwerte nach den Prüfkriterien gemäß Position 4.4 „Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen“ der Freizeit-Lärm-Richtlinie gestatten werden.

Zur nachhaltigen Konfliktbewältigung werden jedoch die höheren Lärmpegelbereiche angehalten und festgesetzt.

In schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (1989 „Schallschutz im Hochbau“, Wohnräume, Schlafräume, Büroräume u. ä.) sind daher die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ gemäß den Zuordnungen der Gebäudefassaden in die Lärmpegelbereiche mindestens zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden:

Für besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer/Kinderzimmer) sind schalldämpfte Lüftungselemente der gleichen Anforderungsklasse vorzusehen. Kann die Raumentlüftung durch andere Bauausführungen erreicht werden (Lüftungsanlagen für Gebäude im Passivhausstandard etc.), kann auf diese Anforderungen im Einzelfalle verzichtet werden.

Die Berücksichtigung dieser Anforderungen an den Bestandsgebäuden wird erst bei bauantragspflichtigen Veränderungen an diesen Gebäuden erforderlich.

Hinweis: Der Schmidtbergplatz ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches vorliegender Planung. Insofern können im Rahmen des vorliegenden Verfahrens keine organisatorischen Regelungen zur Festplatznutzung getroffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Machbarkeitsstudie zu Veranstaltungen auf dem Schmidtbergplatz und setzt daher hohe Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen fest, so dass für die geplante Wohnnutzung Vorsorge getroffen ist.

7.0 Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	II + DG	a (abweichende Bauweise) Gebäuelängen über 50 m sind zulässig. Laut Planzeichnung (Baugrenzen) ist in Teilbereichen Grenzbebauung zulässig.	Nachfolgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO sind ausgeschlossen: Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO alle sonstigen störenden Gewerbebetriebe.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

Zum Zweck der Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 30 % der Breite dieser baulichen Anlagen oder Nebenanlagen im Bereich der Baulinie entlang der Adolfstraße ein Zurücktreten von Bauteilen zugelassen werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)

Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern sowie Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Tiefgaragengeschosse sind gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB

4.1 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

4.2 Öffentliche Grünfläche: Erholungsgrünfläche

Die lt. Planzeichnung dargestellte Grünfläche ist gärtnerisch oder naturnah anzulegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Zulässig ist das Aufstellen von Bänken sowie Spielangeboten.

4.3 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Immissionsschutz)

In schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile nach den gesetzlichen Vorgaben [DIN 4109 (1989 „Schallschutz im Hochbau“)] gemäß den Zuordnungen der Gebäudefassaden in die Lärmpegelbereiche mindestens zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis wie folgt gemindert werden:

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

Für besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer/Kinderzimmer) sind schalldämmte Lüftungselemente der gleichen Anforderungsklasse vorzusehen. Kann die Raumlüftung durch andere Bauausführungen erreicht werden (Lüftungsanlagen für Gebäude im Passivhausstandard etc.), kann auf diese Anforderungen im Einzelfalle verzichtet werden.

Die Berücksichtigung dieser Anforderungen an den Bestandsgebäuden wird erst bei bauantragspflichtigen Veränderungen an diesen Gebäuden erforderlich.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Dächer mit einer Neigung von 5° - 45° zulässig. Flachgeneigte Dächer können begrünt werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben/Kniestock sind zulässig.
- Dächer entlang der Adolfstraße sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche auszubilden.

1.2. Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien aus Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

- Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig. Im Bereich der Adolfstraße sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung straßenseitig unzulässig.
- Erdgeschossfassaden, die Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, sind so auszubilden, dass die Länge geschlossener Fassadenabschnitte (Fassadenabschnitte ohne Türen oder Fenster) in der Summe 20% der Gesamtlänge der Fassadenseite nicht überschreiten dürfen. Dabei sind geschlossene Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 5 m nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig. Ihre max. Größe wird auf 4 m² begrenzt.
Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

C. **Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

D. **Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

1. **Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Alle Veränderungen von Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.
Das Anwesen Adolfstraße Nr. 121 ist Einzeldenkmal.

2. **Verlegen von Leitungen**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

3. Verwendung von Bodenaushub

Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

4. Energieeinsparung/Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie wo möglich nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizsysteme zu verwenden.

5. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

6. Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

7. Artenschutz

Die §§ 14 – 17 BNatSchG sind nicht anzuwenden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Baufeld jedoch auf das Vorkommen von geschützten Tieren bzw. deren Lebensstätten zu überprüfen und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

8. Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet (WSGID: 439-180), hier in Zone C (sie erstreckt sich auf die Fluren 1 teilw., 2 teilw., 3 teilw., 5 teilw., 7 teilw., 8 teilw., 14 teilw., 15 teilw., 16, 17 teilw., 18, 19, 20, 21 und 22).

Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidsquelle) vom 10.08.1987 (StaAnz: 36 / 1987, S. 1853 ff) sind zu beachten.

Für die Zone C sind genehmigungspflichtig:

- Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände.
- Bodeneingriffe, die den Grundwasserspiegel erreichen.
- Das Entnehmen oder Ableiten von Grundwasser von mehr als 20 m³ pro Tag oder mehr als 2 l pro Sekunde.
- Das Erschließen von kohlesäurehaltigem Wasser.
- Regulierungen an Vorflutern.
- Sprengungen im Untergrund.

9. DIN Normen

Die DIN 4109 (1989 „Schallschutz im Hochbau“) wird im Bauamt der Stadt Bad Schwalbach vorgehalten.

10. Abfallwirtschaft

Die rückwärtige Bebauung kann von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind daher von den Anwohnern zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu verbringen.

11. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

12. Vorhandene Bachverrohrung

Bei Maßnahmen an der Bachverrohrung ist § 6 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 24 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten und die zuständige Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

8.0 Flächenbilanz

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben

Planung:

Gesamtfläche	=	6.290 m ²	
<u>Baufläche MI</u>	=	5.555 m ²	
Bebaubar gem. GRZ 0,6	=	3.333 m ²	
Freifläche	=	2.222 m ²	
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 1.111 m ²			
Davon Freifläche min. 1.111 m ²			
<u>Verkehrsfläche</u>	=	595 m ²	
Fußweg	=	335 m ²	
Stellplätze	=	260 m ²	
<u>öffentliche Grünfläche</u>	=	85 m ²	
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	=	55 m ²	

9.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In Anspruch genommen wird ein bebauter Bereich innerhalb der Stadtlage (bebaute Flächen, Freiflächen mit Zufahrten). Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind als sehr gering einzustufen. Es werden durch die Planung keine ökologisch wertvollen Lebensräume in Anspruch genommen. Eine besondere Bedeutung für eine biologische Vielfalt kann der Planfläche nicht bescheinigt werden. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier innerhalb der bebauten Stadtlage auch Bebauung vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche ebenfalls nicht angesehen werden.

Die Entwicklung eines bestehenden Standortes unter Verzicht auf Neuausweisung von Flächen berücksichtigt insbesondere auch die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB.

Es findet durch die Überplanung eine allenfalls geringfügige Mehrversiegelung statt, diese jedoch auf durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, stark verändertem und verdichtetem Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus wurde durch das Baugrundbüro Simon in Wiesbaden eine Baugrunderkundung durchgeführt. Es wurden hier Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 2,1 m erbohrt. Unterhalb der Auffüllungen wurde der gewachsene Untergrund in Form eines quartären Ton-/Schluffgemisches erbohrt. Dieses Gemisch liegt der Zersatzzone des Grundgebirges (Tonschiefer) auf.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	439.002.020-001.054	Adolfstraße 119	Ernst, Tankstelle
2	439.002.020-001.104	Adolfstraße 113	Neugebauer, Elektrotechnische Erzeugnisse
3	439.002.020-001.105	Adolfstraße 117	Neugebauer, Elektrotechnische Erzeugnisse

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 2 und 3 bisher nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind insofern nicht betroffen, als der im Plangebiet verlaufende Bach bereits vollständig verrohrt ist. Bei den geplanten Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Gewässers sichergestellt sind. Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme ebenfalls nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten. Ein Bodengutachten liegt vor.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden. Auf die Belange des Schallschutzes wurde verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden. Auf die Belange des Denkmalschutzes wurde verwiesen.

Insofern ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:

Bad Schwalbach, den 24. Oktober 2016

Für den Magistrat der
Stadt Bad Schwalbach

Weinbach, den 24. Oktober 2016

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1
35796 Weinbach

M. Hußmann
(Bürgermeister)

Heike Mendel
(Dipl.-Ing. Umweltsicherung)

Anlagen: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung
Schalltechnische Untersuchung GSA Ziegelmeyer GmbH

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

- a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**
- | | | | | |
|---------------------|-----------------------|-----|----|----|
| Acer platanoides | - Spitzahorn | tro | fr | fe |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | | fr | |
| Fagus sylvatica | - Buche | | fr | |
| Fraxinus excelsior | - Esche | tro | fr | fe |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | tro | fr | |
| Tilia cordata | - Winterlinde | | fr | |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | | fr | fe |
| Betula pendula | - Hängebirke | tro | fr | fe |
| Populus tremula | - Zitterpappel | tro | fr | fe |
| Alnus glutinosa | - Schwarz-Erle | | fr | fe |
| Salix alba | - Silber-Weide | tro | fr | fe |
| Salix fragilis | - Bruch-Weide | | fr | fe |
| Salix caprea | - Hängekätzchen-Weide | tro | fr | fe |
- b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**
- | | | | | |
|------------------|----------------|-----|----|----|
| Carpinus betulus | - Hainbuche | tro | fr | fe |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | | fr | |
| Corylus colurna | - Baumhasel | tro | fr | fe |
- c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**
- | | | | | |
|------------------|-------------------|-----|----|--|
| Acer campestre | - Feldahorn | tro | fr | |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | tro | fr | |
| Sorbus aria | - Echte Mehlbeere | tro | fr | |
| Ulmus minor | - Gold-Ulme | tro | fr | |
- d) **OBSTGEHÖLZE**
- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Äpfel | Süßkirschen |
| Erbacher Mostapfel | Kassins Frühe |
| Haugapfel | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
| Gelber Edel | Dönissens Gelbe Knorpelkirsche |
| Rote Sternrenette | Filsener Goldperle |
| Anhalter | Geisepitter |
| Allendorfer Rosenapfel | Perle von Filsen |
| Harberts Renette | Hängige |
| Weilburger Apfel | Simonis |
| Herrnapfel aus Waldgirmes | |
| Landsberger Renette | Birnen |
| Brettacher | Pastorenbirne |
| Ontario | Gräfin von Paris |
| Schöner aus Boskoop | Köstliche von Cherneu |
| Oldenburger | Gellerts Butterbirne |
| Rheinischer Winterrambour | Nordhäuser Winterforelle |
| Rheinischer Bohnapfel | Gute Graue |
| Jakob Fischer | Oberösterreichische Weinbirne |
| Jakob Lebel | Stuttgarter Geißhirtle |
| Roter Boskoop | Philippsbirne |
| Kaiser Wilhelm | Williams Christbirne |

Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Hanita
Bühler Zwetschge

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

e) Sonstige Bäume

Speierling
Walnuss

f) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	
clematis vitalba	Waldrebe		fr	

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr
Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe	

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz