

BAD SCHWALBACH

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

TP 5 „Am Viehwasem“

**der Stadt
Bad Schwalbach**

- Rechtsplan -

Rheingau-Taunus-Kreis

Juli 2006

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes TP 5 "Am Viehwäsem" besteht aus dem Planteil mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensleiste sowie der Begründung.

Der bestehende Bebauungsplan der Stadt wurde am 12. April 1995 rechtskräftig.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrandbereich von Bad Schwalbach.

1.0 Geltungsbereich und Größe der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 15

Flurstücke:

1231/30, 1231/31, 1231/32, 1231/33, 1231/37, 1231/38, 1231/39, 1231/40

1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397 tlw.

2552/19 tlw.

zusätzlich in den Geltungsbereich wurden aufgenommen:

1297/1, 1298, 1300/1, 1300/2, 1300/3, 1300/5

mit einer Größe von ca. 3,5 ha

2.0 Änderungsveranlassung und Planungsziel

Das Erfordernis der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus verschiedenen Gründen.

Der zweite Geltungsbereich (Ausgleichsfläche) kann nunmehr wider erwarten nicht von der Stadt Bad Schwalbach erworben werden.

Hier sollen nach Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen im Wald herangezogen werden. Geeignete Maßnahmen sollen im weiteren verfahren noch abgestimmt werden..

Landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich stehen hier nicht zur Verfügung und sollen auch unter Beachtung der landwirtschaftlichen Belange nur unter einem dringenden Biotopverbundbedarf in Anspruch genommen werden.

Als Ausgleich wird jetzt eine Biotopentwicklungsmaßnahme im Nesselbachtal festgesetzt und zugeordnet.

Für den 1. Teilgeltungsbereich müssen Festsetzungen geändert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in Teilbereichen die Stellflächen und Garagen explizit durch Plandarstellung fest. Dies führt zu großen Problemen da diese Flächen z.T. innerhalb der Wohngebäude liegen. Dies ist unter ökonomischen Gesichtspunkten und den topographischen Verhältnissen unzumutbar. Die Festsetzung der Flächen für Garagen wird dementsprechend gestrichen.

Weiterhin wurden z. T. die sehr eng bemessenen Baugrenzen (Baufenster) in einem gewissen Maße erweitert, damit Gebäudestellung unter Beachtung der Grundstücksbezogenen Topographieverhältnis und in Bezug auf die Lichteinstrahlung variiert und optimiert werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde jedoch nicht erhöht, so dass diese Änderung nicht zu einer nachträglichen Bebauungsverdichtung führt.

Die max. zulässige Drempeelhöhe wird von 0,75 m auf 1,00 m erhöht um einen sinnvollen Dachgeschossausbau zu ermöglichen.

Die aufgeführten Änderungen sollen zukünftig erforderliche Befreiungsanträge vermeiden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung der Verkehrsflächen und der Leitungsrechte auf den tatsächlichen Bestand angepasst und in die aktuelle Katastergrundlage übernommen.

Im Bereich des „Kläre-Kluge-Weges“ werden zum Ausgleich der nachbarlichen Interessen zusätzliche Höhenbeschränkungen aufgenommen.

In den Geltungsbereich werden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde nordöstlich angrenzende Gartenparzellen aufgenommen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

Die prägenden Laub- und Obstgehölze sind hier zu erhalten.

Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.

Die Gärten sind über die angrenzenden Wirtschaftswege zugänglich.

3.0 Faktischer Bestand zur Planung anstehenden Fläche

12 Grundstücke sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Die Hausgärten sind z.T. bereits angelegt.

Die vorhandenen unbebauten Grundstücke sind derzeit als Wiesenbrache zu charakterisieren.

4.0 Darstellung in umweltbezogenen Plänen

Siedlungsfläche ohne umweltrelevante Restriktionen

5.0 Ausweisung nach Regionalplan Südhessen und Vorgaben

Siedlungsfläche -Bestand

Die Stadt Bad Schwalbach liegt als Mittelzentrum im Ordnungsraum der so gestaltet werden soll, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten bleiben.

6.0 Ausweisung nach Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

7.0 Erschließung / Ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung ist durch die ausgebauten Straßen des Stadtkerns gewährleistet. Die innere Erschließung ist vorhanden und erfolgt über den „Kläre-Kluge-Weg“ mit Stichstraßen ohne Wendeeinrichtung. Die Infrastruktur für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

8.0 Wesentliche Änderungen gegenüber dem derzeit gültigen B-Plan

1. Ersatz der Ausgleichsfläche an anderer Stelle
2. keine Festsetzung von Garagenflächen
3. Erweiterung der Baugrenzen
4. Erhöhung der Drenpelhöhe von 0.75m auf 1,00 m

9.0 Bewertung der Planungsauswirkung

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, kann der Grad der Überbauung und Versiegelung nicht zunehmen, so dass durch die Bebauungsplanänderungen kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Die Ausgleichsfläche wird an anderer Stelle gleichwertig ersetzt.

Auswirkungen

<u>Boden</u>	Bodengüte vegetationsfähige Bodenfläche. Verbesserungen	kleine Beeinträchtigung
<u>Gewässer</u>	Oberflächengewässer Grundwassergüte, Grundwasserstand und Grundwasserschwankungen Verbesserung	keine Beeinträchtigungen
<u>Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen</u>	Luftaustausch Kaltluftentstehung Wärmebelastung Bioklima Lufthygiene Lärm Geruch Tier- und Pflanzenwelt Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung keine Beeinträchtigung Für den durchschnittlichen Betrachter ist nicht mit Beeinträchtigung des Landschaftsausschnittes zu rechnen.

Die landschaftsplanerische Bewertung des Plangebietes in Bezug auf die vorhandene Situation ergibt, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung vorliegt. Eingriffe werden daher durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Ein zusätzlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

10.0 Hinweise

10.1 Brauchwassernutzung

Die Nutzung von Dachablaufwasser ist möglich für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung. Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder, Spülmaschinen und dgl. benutzt werden und sollte nicht für die Waschmaschine verwendet werden. Dabei ist zu beachten, dass Leitungen von Trink-

und Brauchwasser keinerlei Verbindung haben dürfen und, soweit sichtbar, optisch voneinander zu trennen sind (§ 17 Trinkwasserverordnung)

Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Mißbrauch zu schützen und mit einem Schild "*Kein Trinkwasser*" zu versehen.

Die Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung) berät die Bauherren. Die Regenwasseranlagen werden einer Abnahmekontrolle unterzogen. Die Anlagen sind dem heutigen Stand der Technik entsprechend zu errichten, um den Anlagenbetreiber und die Trinkwasserversorgung {keine Querverbindungen} zu schützen.

Im folgenden sollen Details zur Technik von Regenwassernutzungsanlagen ausgeführt werden.

Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Hierbei sind einige Maßnahmen unbedingt zu beachten:

1. Schutz der Trinkwasserversorgung

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen.

Notwendige Maßnahmen sind:

- Trinkwassernachspeisung als Freier Auslauf nach DIN 1988
- Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene
- Verteilnetz im Gebäude:
 - Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz
 - Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahnen, um spätere Querverbindungen auszuschließen
 - Hinweisschild am Wasserzähler "ACHTUNG - In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage" o. ä.

2. Schutz des Anlagenbetreibers

Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:

- geeignete Auffangfläche (z. B. kein Asbestdach)
- Qualitätsfilter (z. B. wartungsarmer Filtersammler)
- Speicher
 - Lichtgeschützte, kühle Aufstellung
 - Sedimentationszone
 - Dichte Abdeckung
 - Abschwemmung von Schwimmstoffen

- Speicherüberlauf
 - Rückstaufreilauf
 - Geruchsverschluss
 - Ggf. Froschklappe
- Verteilnetz
 - Schutz gegen Verwechslung
 - Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom
 - Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitungen
- Zapfstellen
 - Hinweisschilder "Kein Trinkwasser" an allen Zapfstellen und Anschlüssen (z. B. Toilette)
 - Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v. a. Schutz der Kinder).

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim

Schulungszentrum Regenwassernutzung
N. Winkler
Brachtalstr. 8
63699 Kefenrod
(06054/2750)

erfragt werden.

Technische Details wurden ferner in folgendem Erlass veröffentlicht:

"Vorläufiger Anforderungskatalog zur Berücksichtigung hygienischer Belange in Öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind."
Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 08. März 1999 (StAnz" 10/1999 S. 709)0

Aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001), seit dem 1. Januar 2003 in Kraft, sind Regenwassernutzungsanlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

10.2 Belange der Abfallwirtschaft

Bei Baugrundstücken im Bereich der Stichstraße ohne Wendeeinrichtungen müssen die Müllbehältnisse zum Zwecke der Entsorgung zum Durchfahrtsbereich der Haupteinfahrt gebracht werden.

Es wird eine Eigenkompostierung empfohlen.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt am Rand der zentraler Ortslage. Es bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten, sowohl für Haltestellen des Regionalbusverkehrs als auch des Stadtbusverkehrs.

10.4 Belange der Deutschen Telekom

Aus Plänen der Deutschen Telekom AG sind die im vorhandenen Telekommunikationsanlagen ersichtlich.

Sollten Änderungen an den Telkommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

10.5 Belange der Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

10.6 Belange der Süwag

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen Süwag bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus der in Betrieb befindlichen Transformatorenstation möglich.

10.7 Belange der Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw.

festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Heilquellenschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone D (quantitativer Schutz) des mit Verordnung vom 10.08.1987 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen des Hess. Staatsbades Bad Schwalbach, veröffentlicht im StAnz. 36/1987 S. 1853.

Die Verbote für die Zone D sind bei den weitergehenden Planungen und der Bauausführung zu beachten.

Oberflächengewässer:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines Uferbereiches und Überschwemmungsgebietes.

10.8 Belange des Brandschutzes

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei den zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

1. Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung - 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW-Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

3. Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN. 3222 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

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

10.9 Bei Gewährung von Befreiungen

Bei Gewährung von Befreiungen gem. § 31 BauGB sind enge Maßstäbe anzulegen.

11.0 Ausgleich

Flächen für den Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) 20 i.V. m. § 9 (1) 18b BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

Ausgleichsfläche:

Stadt Bad Schwalbach, Gemarkung Bad Schwalbach „Nesselbachtal“
Flur 71, Flurstücke 41 tlw., 42 tlw. 43 tlw.
Gesamt: 4.651 m²

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich gem. § 1a BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB

Die im Teilgeltungsbereich II festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Bauflächen – einschließlich der örtlichen Verkehrsflächen – des Teilgeltungsbereichs I insgesamt zugeordnet (sog. Sammelmaßnahmen für Ausgleich oder Ersatz).

Gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB]

Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur durch:

1. Beseitigung des vorhandenen Fichtenreinbestandes (Fällung und niveaugleiches Abschneiden der Stubben/Rücken der Stämme durch Seilkran oder glw.)
2. Naturbestimmte Sukzession
3. Mahd alle 3 – 4 Jahre

Ggf. Förderung einer Ausdifferenzierung des Querprofiles durch partielles Umziehen von Baumstümpfen.

Bad Schwalbach, im Juli 2006

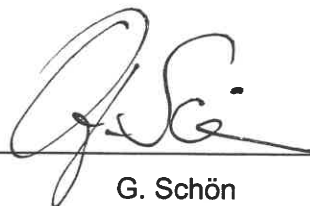
Bad Camberg, im Juli 2006

Für den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Der Planverfasser



Kalhoff
(Bürgermeister)



G. Schön