



**Begründung zur
Ergänzungssatzung
gem. § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB**

„Vor der Horst“

**im Stadtteil Langenseifen
der Stadt
Bad Schwalbach**



BAD SCHWALBACH

Rheingau-Taunus-Kreis

26. Juni 2012

INHALTSVERZEICHNIS

I	Textliche Festsetzungen	1
II	Begründung	4
1.	Veranlassung und Planungsziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Bestand.....	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Inhalt und Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Bauweise	8
5.3	Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation	8
5.3.1	Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
5.3.2	Eingriffsbeschreibung.....	8
5.3.3	Natürliche Grundlagen	9
5.3.4	Landschaftspflegerische Zielvorstellung.....	10
5.3.5	Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme :	11
5.3.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	12
5.3.7	Eingriffsregelung:	13
5.3.8	Maßnahmen zum Ausgleich.....	13
5.3.9	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen.....	13
5.4	Alternativen zur beabsichtigten Planung	14
5.5	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	14
6.	Verkehrstechnische Erschließung	14
7.	Immissionsschutz.....	15
8.	Wasserwirtschaftliche Belange	15
9.	Brandschutz.....	16
10.	Denkmalschutz	17
11.	Hinweise	18
	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung	19

Satzung
der Stadt Bad Schwalbach
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten
Stadtteiles Langenseifen

NAME DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

"Vor der Horst"

I Textliche Festsetzungen

Die Stadt Bad Schwalbach erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl IS 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07. 2009 (BGBl IS 2585) in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. 06. 202 (GVBl IS 274) die folgende Ergänzungssatzung „Vor der Horst“:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Diese Satzung grenzt den bebauten Stadtteil Langenseifen am nordöstlichen Siedlungsrand, für den Bereich „Vor der Horst“ in der durch Zeichnung festgelegten Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flurstücke 18 und 19 der Flur 3, Gemarkung Langenseifen, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Langenseifen einbezogen.

§ 3

Zukünftig zulässige Bebauung und Bestandsabsicherung

- (1) **Art der baulichen Nutzung** : Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus
- (3) **Bauweise** : offen
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

§ 4

Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation (§ 9 (1) 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 (1) a) BauGB

- (1) § 9 (1) 25 b BauGB

Der vorhandene Obstbaum ist zu erhalten.

- (2) § 9 (1) 25 a i.V.m. § 9 (1a) BauGB

Gemäß Planzeichnung ist ein Bereich von 165 m² als Wiesenbrache der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Auf dem Gelände sind weiterhin 2 hochstämmige Obstbäume (STU 16 – 20 cm) anzupflanzen. (Kompensationsmaßnahme).

§ 5

Zulässigkeitsgrundlage

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

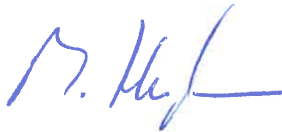
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Schwalbach **10. JUL. 2012**

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach



Hußmann
(Bürgermeister)

II Begründung

1. Veranlassung und Planungsziel

Die Stadt Bad Schwalbach hat beschlossen, im Bereich des Stadtteils Langenseifen für eine insgesamt 1.115 m² große Fläche eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Der Beschluss wurde am 19.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Auslegung und Beteiligung im Rahmen der § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.

Planziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang dem Außenbereich zugeordneten Flächen (Flurstücke 18, 19 und 20 tw., Flur 3, Gemarkung Langenseifen) in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Veranlassung für vorliegende Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, ist die Schaffung der baurechtlichen Genehmigungsgrundlage gem. § 34 BauGB auf bereits bebauten, rechtlich jedoch im Außenbereich liegenden Flächen, zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses.

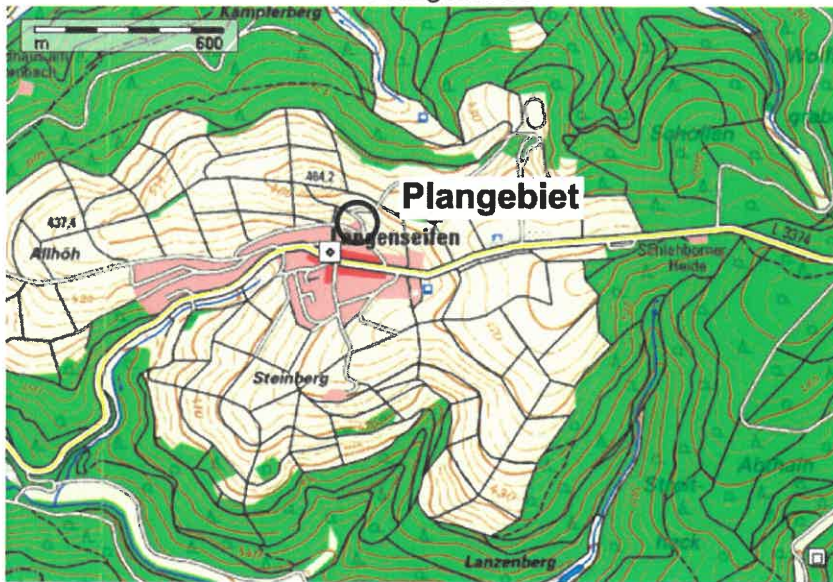
Der Ortsbeirat Langenseifen hat der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB für den Stadtteil Langenseifen in seiner Sitzung am 27.02.2012 zugestimmt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am nordöstlichen Ortsrand von Langenseifen und umfasst folgende Grundstücke:

Stadt Bad Schwalbach ST Langenseifen Flur 3, Flurst. 18 und 19.

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes



3. Bestand

Der Ergänzungsbereich ist derzeit bereits mit einer Halle bebaut, die durch den städtischen Forstbetrieb genutzt wird. Der Zufahrtsbereich zur Halle sowie Stellplätze sind geschottert. Die restlichen Grundstücksflächen sind als Grünland ausgebildet. Dabei unterliegt ein Teilbereich des Grünlandes einer intensiven Mahd, während die Ausprägung der Restgrünlandfläche auf einschürige Mahd schließen lässt. Vereinzelt finden sich kleinere Brombeergebüsche. Im südöstlichen Bereich stockt ein Apfelbaum.

Abb. 2: Ansicht von Süden aus



Abb. 3: Ansicht von Westen aus



Abb. 4: Ansicht von Osten aus



4. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen 2010

Im ROP ist die Ergänzungsfläche als Vorranggebiet Siedlung / Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche Planung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorliegende Satzung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Relevante Aussagen zu Naturschutz und Landschaftspflege für den Planbereich sind dem Landschaftsplan Bad Schwalbach nicht zu entnehmen.

FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Von der geplanten Ergänzungssatzung sind keine anderen laufenden Verfahren zu verbindlichen Bauleitplanungen betroffen.

5. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die, in Zusammenhang bebauten Ortsteile, einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es können in ihnen einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. D. h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es sich hier zukünftig um öffentliche Vorhaben handelt, deren Gestaltung weiterhin von der Stadt Bad Schwalbach beeinflusst werden kann.

5.2 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für Abstandsregelungen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6,7 HBO).

5.3 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation

5.3.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten. § 34 (4) Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 (1a) BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind und auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Es erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt, sowie eine Beschreibung potentieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Ebenso werden die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

5.3.2 Eingriffsbeschreibung

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier eine derzeit bereits bebaute Fläche mit vorhandener Erschließung in Anspruch genommen. Eine Versiegelung und Teilversiegelung ist bereits vorhanden.

Derzeit sind ca. 145 m² voll versiegelt, dazu kommen 140 m² Teilversiegelung für Schotterflächen.

Nach Erlass der Satzung wird auf Grundlage des § 34 BauGB ein Feuerwehrgerätehaus auf einer Fläche von ca. 200 m² zuzgl. Zufahrt errichtet werden.

Es ist somit von einer Mehrversiegelung für Gebäude von ca. 50 m² auszugehen. Die Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche trägt äußerst effektiv zur Eingriffsvermeidung bei. Insgesamt sind alle Umwelteinwirkungen, die von dem künftigen Vorhaben hervorgerufen werden, auf ein Mindestmaß reduziert, so dass davon auszugehen ist, dass keine schädlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter und Umweltsektoren des Naturhaushaltes zu verzeichnen sind.

5.3.3 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Einordnung und Topographie

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Rheinhesisches Schiefergebirge“ und hier in der Untereinheit „Westlicher Hintertaunus“ (Nr. 304) und „Bad Schwalbach – Hohensteiner Aartal“ (304.2). Die Landschaft besteht aus gewellten Hochflächen, die von Nordwesten nach Südosten von ca. 200 m auf ca. 500 m ü.N.N. ansteigen.

Geologie, Boden, Wasserhaushalt

Der geologische Schichtaufbau besteht aus Kauberschichten. Im Einzelnen meist feinschiefriger, schwarz bis schwarzgrauer Tonschiefer; glimmerreicher dunkelgrauer Rauhschiefer; die Bodenschichten weisen teilweise Kieselgallen und einzelne feinsandige Einschachtungen auf. Die Böden sind als Parabraunerde mit schwachen Pseudogley Merkmalen aus löslehmhaltigen Solifluktionsschutt über Schiefer anzusprechen. In etwa 100 bis 150 m Stärke zeigen sie sich als stark lehmiger Sand bis schluffig-toniger Lehm schwach steinig-grusig.

Bewertung:

Es ist also von Böden mit geringer Schichtstärke und geringem Nährstoffvorrat auszugehen. Gleichzeitig weisen sie aufgrund ihrer niedrigen Basensättigung eine nur mäßige Puffereigenschaft gegen den Eintrag von Schadstoffen auf.

Klima

Mittelgebirgsklima

Durchschnittlicher Jahresniederschlag	800 mm/Jahr
Jahresdurchschnittstemperatur	7 – 8 ° C

Bewertung:

Das Plangebiet wird aufgrund seiner geringen Größe und Bebauung als Potentialfläche für die Frischluftentstehung wenig wirksam.

Heutige potentiell natürliche Vegetation / aktuelle Vegetation

Aufgrund der geologischen und klimatischen Standortverhältnisse würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Untersuchungsraum eine potentiell natürliche Vegetation aus Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) entwickeln. Aktuell ist das Plangebiet als Grünlandfläche zu bezeichnen. Vereinzelt finden sich kleine Brombeergebüsche. Im südöstlichen Bereich stockt ein Apfelbaum.

Bewertung:

Die Grünlandflächen rundum der bestehende Halle unterliegen einer häufigen Mahd, so dass ihre Bedeutung als Habitat eher als gering einzustufen ist.

Fauna

Das Vorkommen besonderer oder geschützter Tierarten ist nicht bekannt und aufgrund der aktuellen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Bewertung:

Die Biotopausstattung des Plangebietes ist für die Fauna als eher geringwertig zu beurteilen.

Arten- und Biotopschutzpotential

Im Plangebiet vorkommende geschützte bzw. schützwürdige Biotope und Arten:

- | | |
|---|-------------------|
| - Schützwürdige Biotope
gem. BNatSchG | nicht vorhanden |
| - Hessische Biotopkartierung | nicht vorhanden |
| - Geschützte oder gefährdete
Tier- und Pflanzenarten | nicht vorgefunden |

Sonstige Biotopqualitäten / Wertigkeiten / Besondere Arten:

- | | |
|--------------------|---|
| - Grünfläche | mittlere Lebensraumfunktion und geringe Bedeutung im Biotopverbund |
| - Gehölzstrukturen | höherwertig in Bezug auf Lebensraum und Trittsfunktion aber im Umfeld gut repräsentiert |

Bewertung:

Das Biotopschutzpotential des Plangebietes ist eher geringwertig zu beurteilen.

Landschaftsbild

Der Landschaftsbildausschnitt wird zum einen durch die bereits angrenzenden Siedlungsstrukturen, zum anderen vor allem durch die bereits vorhandene Halle sowie die sich nördlich anschließende Kapelle geprägt. Es liegt eine mittlere Landschaftsbildvielfalt vor.

Bewertung:

Der Bereich ist für die ortsnahe landschaftsbezogene Erholung der Bürger nicht von Bedeutung. Ein regionales oder gar überregionales Freizeit- und Erholungspotential liegt nicht vor.

Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete

5.3.4 Landschaftspflegerische Zielvorstellung

Es werden Ziele formuliert, inwieweit Natur und Landschaft in idealer Weise zu schützen bzw. zu entwickeln wären.

Diese Ziele sind unter Ausschluss der geplanten Baumaßnahme, aus Sicht des Na-

turschutzes zu entwickeln.

Zielvorstellung Boden

Vermeidung von Versiegelungen
Vermeidung von Verdichtungen
Verhinderung von Schadstoffeintrag

Zielvorstellung Wasser

Schutz des Grundwassers
Versickerung von Niederschlägen im Planungsraum

Zielvorstellung Klima

Erhaltung von Kaltluftentstehungsflächen
Erhaltung von Kaltluftabflußbahnen

Zielvorstellung Lebensgemeinschaften

Erhaltung von Lebensräumen
Verbesserung von Lebensräumen

5.3.5 Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme :

Boden

Bodengüte	gering
Vegetationsfähige Bodenfläche	gering
Grundwasserstand und Grundwasserschwankungen	unwesentlich

Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen, Mensch und Gesundheit

Luftaustausch	nicht spürbar
Kaltluftentstehung	keine Beeinträchtigung
Wärmebelastung, Bioklima	keine Beeinträchtigung
Lufthygiene	keine Beeinträchtigung
Lärm	keine Beeinträchtigung
Geruch	keine Beeinträchtigung

Lebensgemeinschaften Landschaft

Tier- und Pflanzenwelt	die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist als gering einzustufen die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind als Aufwertung zu beurteilen
Biotop	es sind keine besonderen Biotop betroffen
Landschaftsbild	für den Betrachter ist nicht mit Beeinträchtigungen des Landschaftsausschnittes zu rechnen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG finden nicht statt.

Wechselwirkungen

Bauliche Anlagen	<->	direkte Vernichtung oder Beeinträchtigung von Arten
Bautätigkeit	<->	Beeinträchtigung von Arten, Begünstigung von synantropen Arten
Bodenabtrag	<->	Erosion, Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen

5.3.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden:

Schutzgüter

Maßnahmen

Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen

- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen

Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild

- Festsetzung von Pflanzbindungen
- Versickerung / Speicherung des anfallenden Niederschlags von Dach- und Hochflächen
- Reduzierung der zu entsorgenden Erdmassen durch wiedereinbau vor Ort
- Verwendung wärmeisolierender Baustoffe zur Energieeinsparung und damit Emissionsreduzierung
- zur Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen womöglich versickerungsfähige Materialien zu verwenden

5.3.7 Eingriffsregelung:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Maßnahme erfolgt nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen

Bestand				Planung			
Typ Nr. Nutzung	m ²	WP/m ²	Summe m ²	Typ Nr. Nutzung	m ²	WP/m ²	Summe m ²
10.710 Gebäude	145	3	435	10.710 Gebäude	200	3	600
10.530 Schotter	140	6	840	10.520 Zufahrt	100	3	300
6.910 Grünland int.	400	21	8400	11.225 Freifläche	650	21	13650
6.910 Grünland 1schürig**	370	25	9250	9.130 Wiesenbrache	165	39	6435
9.220 Brombeer/Holunder	60	36	2160	4.110 Einzelbaum	6	31	186
4.110 1 Apfelbaum*	6	31	186	4.110 1 Apfelbaum*	6	31	186
Summe	1115		21271		1115		21357
Differenz							86

* zuzgl. darunter liegender Biototyp
** Aufwertung aufgrund der einschürigen Bewirtschaftung

5.3.8 Maßnahmen zum Ausgleich

Ein vorhandener Obstbaum im südöstlichen Planbereich ist zum Erhalten festgesetzt. Gemäß Planzeichnung ist ein Bereich von 165 m² als Wiesenbrache der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Weiterhin sind 2 hochstämmige Obstbäume auf dem Gelände anzupflanzen. (Kompensationsmaßnahme).

5.3.9 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Wesentlich zur Beurteilung der Eingriffswirkungen durch Bebauung ist die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen.

Die Bebauung stellt prinzipiell einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der jedoch in vorliegendem Fall durch die Planung bereits minimiert ist, da bereits bebaute Fläche nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen in Anspruch genommen wird und die zu erwartende Mehrversiegelung nur gering ist.

Entsprechend wird auch der Wasserhaushalt (Versickerung und Grundwasserneubildung) durch die Planung nur sehr geringfügig beeinflusst.

Ebenso bereitet die Planung keine weitere wesentliche Zerstörung von Lebensräumen vor, da bereits bebaute/befestigte Flächen in Anspruch genommen werden.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Insbesondere kommt es auch nicht zu einer Störung oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Kleinklimatisch sind in nur unwesentlichem Umfang zusätzliche Aufheizungen zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses, an Stelle der bestehenden landwirtschaftlichen Halle, ebenfalls nur unwesentlich verändert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist somit nicht zu erwarten. Die dargelegten Eingriffswirkungen werden den Landschaftshaushalt in vertretbarem Maße belasten.

Insgesamt ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

5.4 Alternativen zur beabsichtigten Planung

Eine Standortalternativendiskussion steht nicht zur Debatte, da im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden hier eine bereits bebaute Fläche genutzt werden soll.

5.5 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme

Die sich aufgrund der Bestandsituation sowie der Planinhalte ergebende Problemstellung erzeugt kein Erfordernis, besondere technische Verfahren zur Bestimmung der Umweltauswirkungen einzusetzen bzw. anzuwenden.

Monitoring

Da keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen prognostiziert werden können, werden Maßnahmen zur Überwachung von künftigen Auswirkungen grundsätzlich nicht erforderlich.

Es erscheint jedoch angemessen, die Umsetzung der Festsetzungen in Bezug auf die Anpflanzungen auf dem Baugrundstück zu überwachen.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Vor der Horst“, die innerhalb der Ortsdurchfahrt Langenseifen an die L 3374 anbindet. Laut Stellungnahme von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement ist der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ausgebaut.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauantrages ist zu prüfen, inwieweit der Betrieb einer Sirene zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte nach DIN 180065 im Ortsteil Langenseifen führen können und ob ggf. auf „stille Alarmierung“ mittels Funkmeldeempfängern zurückgegriffen werden kann.

Bei Übungen sind aus Gründen des Lärmschutzes die Folgetonhörner (Martinshörner) der Einsatzfahrzeuge stumm zu schalten.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Wasserversorgung

Das Feuerwehrgerätehaus ist an die öffentliche Wasserversorgung bzw. an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Entsprechende Regelungen erfolgen im Zuge des Bauantrages für das Gebäude.

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann hergestellt werden. Ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Kanalisation kann sichergestellt werden.

Ein Trinkwasserhausanschluss für das geplante Feuerwehrhaus, sowie bedarfsweise ein Hydrant auf dem Gelände, ist, laut Stellungnahme der Stadtwerke Bad Schwalbach, über die Trinkwasser-Verteilleitung in der Straße „Von der Horst“ ohne weitere Erschließungsmaßnahmen möglich.

Bei der Wasserversorgung ist darauf zu achten, dass sowohl durch die Leitungsführung als auch durch die Nutzung die Gefahr einer Verkeimung des Wassers vermieden wird.

8.2 Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Es sind weder Trinkwasserschutzgebiete noch Uferrandstreifen und Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern betroffen.

8.3 Abwasserableitung

Die kommunale Kläranlage für Fischbach/Langenseifen ist, laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.02.2012, ausreichend bemessen, das zu erwartende anfallende Abwasser kann schadlos behandelt werden.

Die abwasserseitige Erschließung ist im Rahmen des Bauantrages sicherzustellen. Die Projektierung und Neuverlegung eines Kanalsammlers aus der „Lorcher Straße“ ist dabei erforderlich.

Ein Kanal-Hausanschluss an den neuen Sammler ist im Rahmen des Bauantrages zu

gewährleisten.

Es ist zu prüfen, inwieweit die abwasserseitige Erschließung der Kapelle „In der Trift“ Flurstück 21/1 bei der Planung und Dimensionierung Berücksichtigung findet.

Sofern im Rahmen des Bauantrages ein Waschplatz zur Reinigung von Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen ist, ist die Indirekteinleitung der betreffenden Abwässer in den öffentlichen Kanal der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.4 Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet. Es sind keine Wasserschutzzonen ausgewiesen.

9. Brandschutz

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 § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung (2002) in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mind. 96 m³betragen.

Die Löschwasserversorgung ist, laut Stellungnahme der Stadtwerke Bad Schwalbach

vom 05.03.2012, über das öffentliche Trinkwassernetz bis zu einer Menge von 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden gewährleistet.

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 80-100 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 Überfluthydranten 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 Straße 7
65307 Bad Schwalbach

abzustimmen.

10. Denkmalschutz

Gemäß § 20 (3) HDSchG sind Bodendenkmäler wie Mauern-, Steinsetzungen-, Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung archäologische Denkmalpflege – Schloss Biebrich / Ostflügel in Wiesbaden 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.

11. Hinweise

Hingewiesen wird auf:


- Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 42 (3) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser

Bad Schwalbach, den 26. Juni 2012

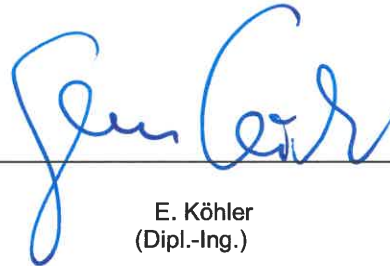
Bad Camberg, den 26. Juni 2012

Für den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

SLE-Consult
Rudolf Dietz Straße 13
65520 Bad Camberg



M. Hußmann
(Bürgermeister)



E. Köhler
(Dipl.-Ing.)

Anlagen:

Anlage 1 Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anlage 1

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Speierling

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen

Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne

Ross-Kastanie

Walnuss