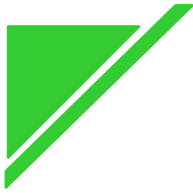


Ingenieurbüro Marcellus Schönherr



Sadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung



BAD SCHWALBACH

Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans TP 4 „Vorm Beutelstein“

**Entwurf
Stand: Oktober 2017**

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	Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche	5
5.0	Darstellung in umweltbezogenen Plänen	5
6.0	Übergeordnete Planungen	5
6.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	5
6.2	Flächennutzungsplan	5
7.0	Erschließung / Ruhender Verkehr	6
8.0	Brandschutz	6
9.0	Immissionsschutz.....	8
10.0	Denkmalpflege	8
11.0	Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB	9
11.1	Begründung der Festsetzungen	10
12.0	Textliche Festsetzungen	12
13.0	Umweltbezogene Auswirkungen	17
Anlage 1	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung	21

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Für den Planbereich „Vorm Beutelstein“ wurde in den 70er Jahren d. v. H. der qualifizierte Bebauungsplan TP 4 der Stadt Bad Schwalbach aufgestellt. Der Bebauungsplan setzte hier den nordöstlichen Bereich entlang der „Rheinstraße“ als allgemeines Wohngebiet fest. Im südwestlichen Teilbereich, für die Bebauung an der „Eichendorfstraße“, wurde ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Osten zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem reinen Wohngebiet wurde an der „Ruhlebenstrasse“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt, um die Möglichkeit zu einer Erweiterung der benachbarten Orthopädischen Klinik zu eröffnen.

Im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens wurde ein Teil des ursprünglich geplanten reinen Wohngebietes entlang der „Eichendorfstraße“ von der Genehmigung ausgenommen.

Abb. 1: Bebauungsplan TP 4 "Vorm Beutelstein" (1976), ohne Maßstab

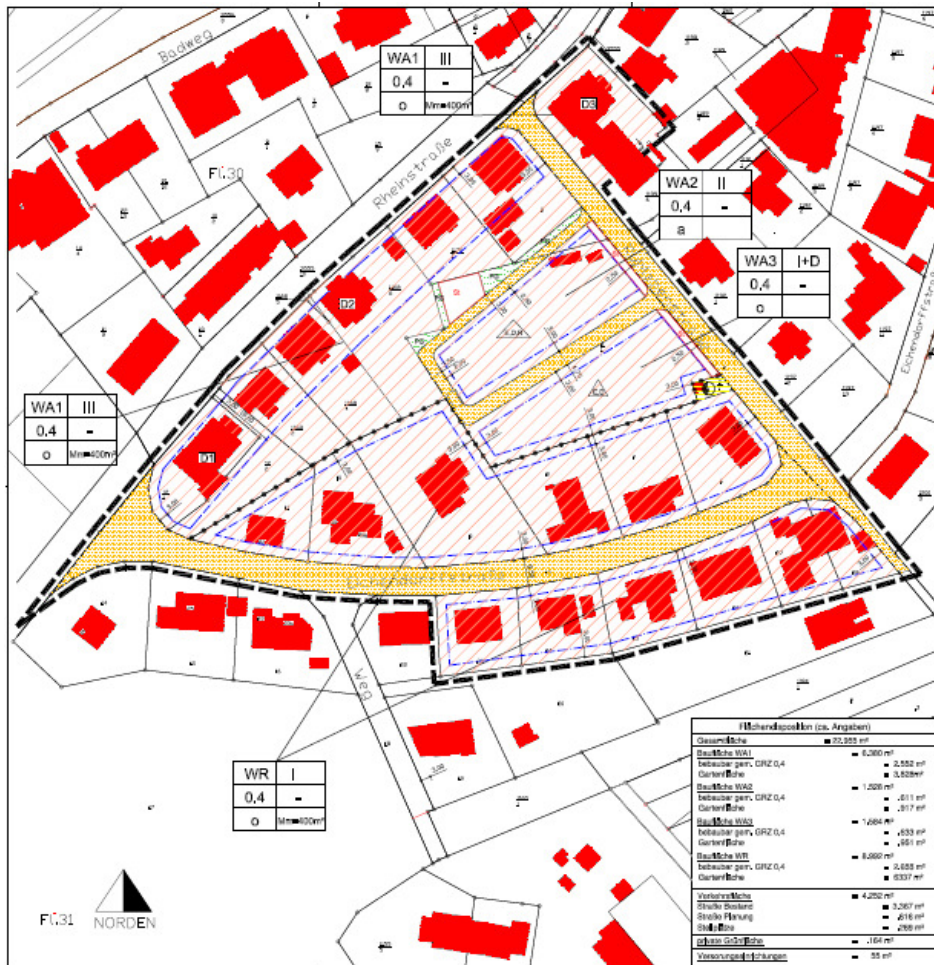


Im Jahr 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes TP 4 "Vorm Beutelstein" mit dem Planungsziel, das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, obsolet gewordene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik im Rahmen der Mobilisierung von Baulandpotential für Wohnzwecke im Innenbereich in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Bebauung mit drei denkmalgeschützten Gebäuden entlang der Rheinstraße durch die Aufnahme einer hinteren Baugrenze städtebaulich neu geregelt.

Zu diesem Zeitpunkt sollte eine zu hohe bauliche Verdichtung und mögliche Teilung der Grundstückspartellen durch die Aufnahme einer Grundstücksmindestgröße verhindert werden.

Abb. 2: 1. Änderung Bebauungsplan TP 4 "Vorm Beutelstein", ohne Maßstab



Dieses Planungsziel wird inzwischen nicht weiter verfolgt, da der Aspekt der behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. Es besteht nunmehr auch im Bereich des Planungsgebietes „Vorm Beutelstein“ die Absicht, sowohl die Wohnnutzung, als auch die Nutzung von Nebenanlagen maßvoll auszuweiten. Einige Grundstücke sind bereits historisch bedingt über die Bebauungsgrenze hinaus mit Nebengebäuden bebaut worden.

Die bestehenden Baugrundstücke sind entlang der „Rheinstraße“ teilweise bis zu 40 m tief. Der Wunsch hier moderat eine weitere Bebauung zuzulassen, vorausgesetzt die Erschließung und vor allem der Brandschutz können gewährleistet werden, erscheint mit entsprechender Regelung städtebaulich vertretbar.

Ziel und Zweck der aktuellen Planung ist es, zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in städtebaulich

und liegenschaftsrechtlich geordneter Weise auf den Grundstücken zu ermöglichen, sofern sie ausreichend tief sind und eine ausreichende und gesicherte Erschließung der Gebäude „in zweiter Reihe“ durch entsprechende Baulasten oder Grunddienstbarkeiten erreicht werden kann. Darüber hinaus eröffnet sich hierdurch die Möglichkeit, die vorhandenen Gebäude durch Anbauten erweitern zu können, vorausgesetzt die Belange des Denkmalschutzes bleiben dabei gewährleistet.

Der Aufstellungsbeschluss zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes (2. Änderung) wurde am 22.06.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

2.0 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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.
- 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 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen wäre.

Die städtebauliche Nachverdichtung ist spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches ein wichtiger Baustein der baulichen 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; entstehende Kosten können von einer größeren Zahl von Einwohnern bzw. Bewohnern getragen werden.

- Aus der Perspektive der Stadt dient die behutsame Nachverdichtung der Innenentwicklung, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastruktureinrichtungen.
- Aus der Perspektive der Eigentümer werden zusätzliche Nutzflächen in vorhandenen Immobilien kostengünstig ermöglicht, da neue Nutz-/Wohnflächen i. d. R. an bereits vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen werden können.
- Die betroffenen Nutzer empfinden die Wohnqualität in den gewachsenen Quartieren und der vertrauten Lage oft als besser als die in einem Neubaugebiet.

Gem. § 13a Absatz 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

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

Der § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung nach § 13a Absatz 3 Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 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.

Dabei sind folgende Planungen zu betrachten:

- Bebauungsplan TP 23 "Schmidtberg/Adolfstraße" Satzungsbeschluss am 10.10.2016. Der Bebauungsplan weist eine Mischgebietsfläche aus. Die anrechenbare überbaubare Grundfläche ist mit 3.333 m² zu beziffern.
- Bebauungsplan TP 7 "Vorm Grohberg" für den Bereich "Parkblick". Satzungsbeschluss voraussichtlich in 2017. Der Bebauungsplan weist eine Wohnbaufläche aus. Die anrechenbare überbaubare Grundfläche der Planung beträgt 1.448 m².
- Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt 2.258 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird somit nicht erreicht.

Eine kumulative Wirkung ist demnach nicht zu berücksichtigen.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrandbereich von Bad Schwalbach, südlich der Rheinstraße.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstü-

cke mit einer Größe von insgesamt ca. 8.530 m²:

Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 30

Flurstücke 3555/25 tlw.; 3555/26 tlw.; 3555/17; 3555/12; 3555/13; 3555/14; 3555/15;
3555/16 (Rheinstraße)

Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 31

Flurstücke: 13/1 tlw.; 12/1; 12/2; 1168/2; 1168/4; 1168/6; 1170/1; 3 (Eichendorffstraße)
2/1 tlw. (Ruhlebenstraße)

Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 38

Flurstück 17/2 tlw. (Rheinstraße)

4.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche

Alle im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind bereits bebaut.

5.0 Darstellung in umweltbezogenen Plänen

Siedlungsfläche ohne umweltrelevante Restriktionen.

6.0 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan weist für den Geltungsbereich „Siedlungsfläche – Bestand“ aus.
Die Stadt Bad Schwalbach liegt als Mittelzentrum im Ordnungsraum der so gestaltet
werden soll, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

6.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwal-
bach dargestellt als Wohnbaufläche.

7.0 Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Bundesstraße 275 grenzt zwischen den Netzknoten 5814 049 und 5814 053 von ca. Stat.-km 2,177 bis 2,422 im Nordwesten an das Plangebiet. Die äußere Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen (Eichendorffstraße, Ruhlebenstrasse), die innerhalb der Ortsdurchfahrt durch Anbindung bei Stat.-km 2,209 und 2,392 an die B 275 mit dem überörtlichen Straßennetz verknüpft sind. Die beiden Anbindepunkte sind ausreichend ausgebaut.

Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt.

Die Infrastruktur für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

8.0 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)						–
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 96 m³ 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.

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

9.0 Immissionsschutz

Durch die vorbereitete Nutzung ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Der Störgrad der vorbereiteten Nutzung entspricht dem Störgrad der Umgebungsnutzung.

10.0 Denkmalpflege

Bodendenkmäler:

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

Kulturdenkmäler / Denkmalgeschützte Häuser:

Rheinstraße 9, Villa Conradi (außerhalb des Geltungsbereiches)

1894 als Villa Conradi erbaut, 1965 Umbau und Anbau. Zweifarbiges Backsteinmauerwerk unterstreicht Massivität und klare Geometrie des kubischen Baukörpers. Drei Geschosse mit Sockel, Walmdach mit spitzgiebeligen Zwerchhäusern. Zur Rheinstraße Risalit mit dreistöckiger Veranda. Schmale Bänder und Ornamentfrieße in dunklerem Stein sowie die filigrane Eisenkonstruktion wirken der Schwere der Gesamtform entgegen. Für die späte, preußische Periode kurz vor 1900 typischer, auffallender Bau.

Rheinstraße 12, Villa Priester

An der oberen Rheinstraße 1866 errichtet; zunächst Villa Diefenbach, dann Villa Priester. Kleine Kurvilla in ansprechenden Proportionen. Vierachsige Hauptfassade mit Lisenengliederung, betonte Mittelzone mit dominantem, in flacher Giebelform anschließendem Zwerchhaus. Die Rundbogenfenster wiederholen sich formal im durchbrochenen Rankenwerk zierlicher gusseiserner Veranden, ebenso in den kleinen Gauben, Haustür mit Verglasung und eiserner Gitterfüllung. Hölzerner Gartenpavillon.

Rheinstraße 15, zweigeschossiger Backsteinbau

Zweigeschossiger Backsteinbau der 2. Hälfte des 19. Jh., ursprünglich wohl zweifarbigsteinsichtig, jetzt geschlämmt. Asymmetrische Fassade durch Übergiebelung der leicht vorgezogenen äußeren Achse. Zeittypische Detailformen, sonst überwiegend in Putz, Holz und Eisen ausgeführt, werden hierin das Material Backstein übersetzt, so dass eine homogene Wirkung entsteht. Profilierte Gewände, Konsolgesims, Lisenen und Verdäpfeiler erhalten durch Formziegel Feingliedrigkeit.

Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG vom 28. November 2016) sind zu beachten.

Für das überplante Gebiet gilt nach § 18 Absatz 2 HDSchG Umgebungsschutz.

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

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

Realisiert werden soll im Planbereich eine höhere Wohnraumverdichtung bzw. zulässige Bebauung durch Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, so dass ein Wohnquartier mit guten Qualitäten entsteht.

Unter der Prämisse, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann soll hier eine Bebauung in zweiter Reihe, auch für Nebengebäude oder Anbauten ermöglicht werden.

Der Stellplatzbedarf für Anlieger kann durch ein Angebot von Garagenstellplätzen, bzw. Stellplätzen auf der überplanten Fläche selbst, gedeckt werden.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach sollen "gefangene" Stellplätze in Garagen, d.h. erreichbar über einen davor liegenden Stellplatz, zulässig sein.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach.

Die verkehrliche Erschließung der Bebauung erfolgt über die "Rheinstraße" bzw. für das Flurstück Nr. 3 im nördlichen Geltungsbereich ggf. auch über die "Ruhlebenstraße".

Zur Sicherung der Wohnqualitäten und der Durchgrünung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen

Die bestehenden und noch zu planenden Versorgungsleitungen der Syna GmbH sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Baumaßnahme ist möglichst frühzeitig mit den verschiedenen Versorgungsträgern bzgl. aller erforderlicher Eckpunkte abzustimmen und zu koordinieren. Eigenmächtige Veränderungen an den verschiedenen Versorgungstrassen sind unzulässig.

Schutzstreifen zu Versorgungstrassen sind einzuhalten.

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. Abfallbehälter müssen am Tage der Abholung an der "Rheinstrasse" bzw. "Ruhlebenstrasse" bereitgestellt werden.

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 ist derzeit kein Konflikt zwischen Bestand und Planung erkennbar.

Durch vorliegende Planung soll im Zuge einer Nachverdichtung ein Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken auch durch Mehrfamilienhäuser bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Denkmalgeschützte Gebäude, befinden sich im Geltungsbereich. Bezüglich der entsprechenden Gebäude sind die Vorschriften des HDSchG zu beachten.

Die Erforderlichkeit eines formellen Bodenordnungsverfahrens (Umlegung) ist derzeit nicht erkennbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.

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

Das Plangebiet liegt am Rand der zentralen Ortslage. Es besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit der ÖPNV-Einrichtungen. Im Einmündungsbereich der „Eichendorff-/Rheinstraße“ befindet sich Haltestellen des Busverkehrs.

11.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Realisiert werden soll im Bereich eine höhere Wohnraumverdichtung durch die Zulässigkeit der Errichtung von Anbauten, Gebäuden oder Nebengebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Die Festsetzungen entsprechen weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung). Die zulässige Verdichtung ergibt sich durch die Änderung der Baugrenze in vorliegender Planung.

Zur Sicherung der Wohnqualität und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 BauNVO ausgeschlossen. Außerdem ausdrücklich ausgeschlossen werden "nicht störende Handwerksbetriebe". Dies geschieht, um damit regelmäßig entstehendes Konfliktpotential bzgl. Immissionen oder Verkehrsaufkommen zu verhindern oder zu minimieren.

Sonstige nicht störende Gewerbe gem. § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen.

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, Stell-

plätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt, wie auch der zugrunde liegende Bebauungsplan (1. Änderung) mit GRZ = 0,4 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus. Dies entspricht der Intention der Planung (Nachverdichtung im Innenbereich).

Auf die Festsetzung der GFZ (Geschoßflächenzahl) soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden.

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 maximal zulässigen Firsthöhe, gemessen vom Bezugspunkt aus. Damit und in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise und Grundflächenzahl wird auf die Kubatur der entstehenden Gebäude hinreichend Einfluss genommen.

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“ zu erreichen, wurde deshalb die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe gewählt.

Insgesamt soll durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener Verdichtungsgrad erreicht werden und durch die grünordnerischen Bestimmungen zu einer Integration des Siedlungsgefüges in das Landschaftsgefüge beigetragen werden.

Die Bauweise wird nach § 22 Absatz 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Hausformen darf daher nur bis max. 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen eingegrenzt.

12.0 Textliche Festsetzungen

Hinweis: die Änderungen der vorliegenden Planung hinsichtlich des zugrunde liegenden Bebauungsplanes sind zur besseren Transparenz in roter Schrift dargestellt.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 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				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 4 BauNVO	
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	III	o (offene Bauweise: bis max. 50 m Länge)	Nachfolgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen: Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 3 Anlagen Verwaltungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen. Außerdem ausdrücklich ausgeschlossen nach § 1 Absatz 9 i.V.m. Absatz 5 BauNVO werden nicht störende Handwerksbetriebe, Bauschlossereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien und Drehereien.

2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Ein Mindestmaß für einzelne Baugrundstücke wird nicht festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO)

Es gelten nachfolgende Höhenbeschränkungen:

max. Firsthöhe FH max. = 14,50 m

Definition und Ermittlung Firsthöhe:

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Hinweis: Rechtmäßig vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Zuge von Aus- und Umbaumaßnahmen ist eine Befreiung im Sinne des § 31 Absatz 2 BauGB im Einzelfall möglich.

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

Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Bei Errichtung von Garagen unmittelbar an die B 275 (Rheinstrasse) angrenzend, ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze in Richtung Rheinstrasse einzuhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind insgesamt zulässig.

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

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach sollen "gefangene" Stellplätze in Garagen, d.h. erreichbar über einen davor liegenden Stellplatz gem. § 4 Absatz 3, zulässig sein.

5. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude **direkt anschließend an die Rheinstraße** ist die Firstrichtung parallel zur Straße verbindlich.

6. Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB

6.1 Nicht versiegelte Grundstücksflächen:

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

- 6.2 Pflanzbindung:
Mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
Vorhandene gesunde **Laubgehölze** sind im Bestand zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken. **Abgängige Laubbäume sind durch standortgerechte Laubgehölze 2. oder 3. Ordnung zu ersetzen, Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, STU 12 - 16 cm.**
- 6.3 Abgrabungen, Stützmauern:
Abgrabungen, und Einschnitte in die Vorgärten, sowie Stützmauern und Abböschungen für Zufahrten sind zulässig.
- 6.4 **Artenschutz**
Im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind je Grundstück 1 Fledermausquartier (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 1 Nistkasten und Halbhöhle in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.
- 6.5 **Solarenergieanlagen**
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen wenn die Belange des Denkmalschutzes gewahrt bleiben.

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

1. Bauform

- 1.1 Dächer
Hat das Baugrundstück mehr als 15 % Gefälle oder ist das Kellergeschoss talseitig über 0,50 m sichtbar, so darf der Neigungswinkel des Daches 35° nicht überschreiten. Wird die Sicht des Kellergeschosses durch Anschüttung verdeckt, so gilt das gleiche, wenn der Böschungswinkel von der Oberkante Anschüttung bis zur Baugrenze 30° übersteigt.
Unzulässig sind Dacheindeckungen in hellen Farbtönen.
Es sind ausschließlich durchgehende Dachaufbauten (Gaupen) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 6/10 der Gebäudelänge betragen, wobei der Mindestabstand vom Ortgang zwei Meter betragen muss. Die Ansichtsfläche der Dachaufbauten ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden.
Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- 1.2 **Fassaden**
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien aus Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig sofern die Belange des Hessischen Denkmalschutzgesetzes berücksichtigt sind.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 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.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Auf Ebene der Bauantragsstellung ist im Falle von vorgesehener Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen ob dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.
2. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
3. Das Baugebiet wird im bestehenden Mischsystem entwässert.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 - 25 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.

Die Anwesen "Rheinstrasse Nr. 15 und Nr. 12" unterliegen dem Denkmalschutz.

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 nach Möglichkeit 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. Entwässerung

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

5. 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.

6. Artenschutz

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

7. Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet, hier in Zone III bzw. Zone C.

Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidquelle) 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.

Für die Zone III sind die gesetzlichen Vorgaben und Verbote gem. § 4 der o.g. Verordnung einzuhalten

8. 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.

13.0 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 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

In Anspruch genommen wird eine bebaute Fläche mit entsprechenden, teilweise durch Gehölze bestockte, Freiflächen / Gärten innerhalb der Stadtlage.

Die Habitateigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind trotz Gehölzbestand als gering bis mittel 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. Um die Verbotstatbestände "Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG) und damit verbundene Einwirkungen zu vermeiden, wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck wird durch die vorliegende Planung im Nahbereich nur unwesentlich verändert, da die rückwärtigen Grundstücksbereiche von der öffentlichen Straße her nicht bzw. nur wenig einsehbar sind. Der Betrachter erwartet, hier innerhalb der bebauten Stadtlage, auch Bebauung vorzufinden. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist der Bereich nicht öffentlich nutzbar.

Als produktives Kaltluftentstehungsgebiet oder -leitbahn kann die betroffene Fläche nicht eingestuft werden.

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

Die Planung bezieht sich auf durch vorangegangene Bau- und Erschließungsmaßnahmen veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer weiteren nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Für die in Anspruch genommenen Bereiche ist bei Planverwirklichung von einem Verlust von Boden mit Funktionen im Naturhaushalt auszugehen. Im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend gewichtet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden städtischer Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt durch Bautätigkeiten, Nutzungseinflüsse, Brände, Kriege usw. vielfältige Aspekte aufweisen und nicht mit natürlich gewachsenen Böden im Außenbereich gleichzusetzen sind.

Die Bodenfunktion „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ ist nicht mehr vorhanden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass eine eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Es werden daher vielmehr Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt:

- Zum Schutz des Bodengefüges sollten Baueinrichtungsflächen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollten wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorsehen werden.

Oberflächengewässer und damit Uferschutzstreifen sind nicht betroffen.

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.

Die Verbote und Gebote der entsprechenden Heilquellenschutzverordnung für die betroffene Zone III und Zone C sind einzuhalten und unter Lit. D Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen entsprechend fixiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann unter Berücksichtigung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlastenflächen im Planbereich vor.

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

aufgestellt
Weinbach im Oktober 2017

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Heike Mendel
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

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

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

a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme	tro	fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle
Geisepitter
Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Birnen

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

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 (zweigrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	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	- Bibernelle	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	- Jungfernebe			

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