



## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan und der zugehörigen 8. Flächennut- zungsplanänderung**

#### **„Katharinenwiese“**

**im Ortsteil Strinz-Margarethä  
der Gemeinde Hohenstein  
Rheingau-Taunus-Kreis**



## **Rechtsplan**

**Februar 2013**

## INHALTSANGABE

<b>1.0</b>	<b>Anlass der Aufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
3.2	Vorgaben des Regionalplanes .....	3
<b>4.0</b>	<b>Tabellarische Flächencharakteristik .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>5</b>
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB .....	5
5.2	Begründung der Festsetzungen .....	6
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen .....	6
5.2.3	Grünordnung .....	6
5.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
<b>6.0</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes .....</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>Verkehrstechnische Erschließung/ ÖPNV .....</b>	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>9</b>
8.1	Wasserversorgung .....	9
8.2	Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete .....	10
8.3	Überschwemmungsgebiete .....	10
8.4	Abwasserableitung .....	10
8.5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle .....	10
<b>9.0</b>	<b>Energieversorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>10.0</b>	<b>Telekom .....</b>	<b>12</b>
<b>11.0</b>	<b>Einrichtungen der sozialen Infrastruktur .....</b>	<b>12</b>
<b>12.0</b>	<b>Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege .....</b>	<b>12</b>
<b>13.0</b>	<b>Abfallwirtschaft .....</b>	<b>13</b>
<b>14.0</b>	<b>Bergbau .....</b>	<b>13</b>
<b>15.0</b>	<b>Gleichstellung .....</b>	<b>13</b>
<b>16.0</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>17.0</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>18.0</b>	<b>Kampfmittelräumdienst .....</b>	<b>15</b>
<b>19.0</b>	<b>Flurbereinigung .....</b>	<b>15</b>
<b>20.0</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>21.0</b>	<b>Flächenbilanz Tabelle .....</b>	<b>23</b>
21.1	Flächenbilanz Planung .....	23
21.2	Flächenbilanz Bestand .....	23

<b>22.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung.....</b>	<b>24</b>
<b>23.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....</b>	<b>24</b>
<b>24.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung.....</b>	<b>26</b>
24.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt .....	26
24.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch).....	26
24.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial.....	27
24.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.....	27
24.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen .....	27
<b>25.0 Maßnahmen im engeren Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen .....</b>	<b>28</b>
<b>26.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser) .....</b>	<b>28</b>
<b>27.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft .....</b>	<b>29</b>
<b>28.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich.....</b>	<b>31</b>
<b>Anlage 1.....</b>	<b>32</b>
<b>ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE .....</b>	<b>32</b>

## 1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird am südöstlichen Ortsrand von Strinz-Margarethä eine Siedlungserweiterungsfläche in Form einer gemischten Baufläche mit einer Gesamtgrößenordnung von rund 1,5 ha dargestellt.

Bedarfsorientiert soll jetzt der erste Abschnitt dieser Erweiterungsfläche unter der Bezeichnung „Katharinenwiese“ mit einer Fläche von rund 0,6 ha über die Aufstellung eines Bebauungsplanes entwickelt und umgesetzt werden, so dass etwa 8 neue Bauplätze entstehen können. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein in ihrer Sitzung vom 12.12.2011 gefasst. In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag wird ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erstellt und eine Umweltprüfung durchgeführt.

Dieser qualifizierte Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 0,6 ha und liegt am südöstlichen Rand der Ortslage.

Angrenzende Nutzungen:	nördlich:	Landwirtschaft
	südlich:	Bebauung „Pfalzstraße“, Landwirtschaft
	östlich:	Landwirtschaft
	westlich:	Bebauung „Pfalzstraße“

aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft (Mähwiese, Koppelweide), Wirtschaftswege, „Pfalzstraße“, Gartenbrache
-------------------	--

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

### **Gemarkung Strinz-Margarethä**

Flur 42

Flurstücke: 74 tlw., 75 tlw. (Weg), 78 tlw., 79, 80 tlw. (Weg), 96/5

Flur 43

Flurstücke: 1 tlw. (Wendehammer), 8 tlw. (Weg)

Flur 44

Flurstücke: 14 tlw. (Pfalzstraße), 27 tlw. (Weg)

### 3.0 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenstein ist das zu beplante Gebiet als gemischte Baufläche (Zuwachs) ausgewiesen. Eine kleine Teilfläche ist als Fläche für Landwirtschaft, eine weitere als Grünfläche Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung findet in einem parallelen Verfahren statt.

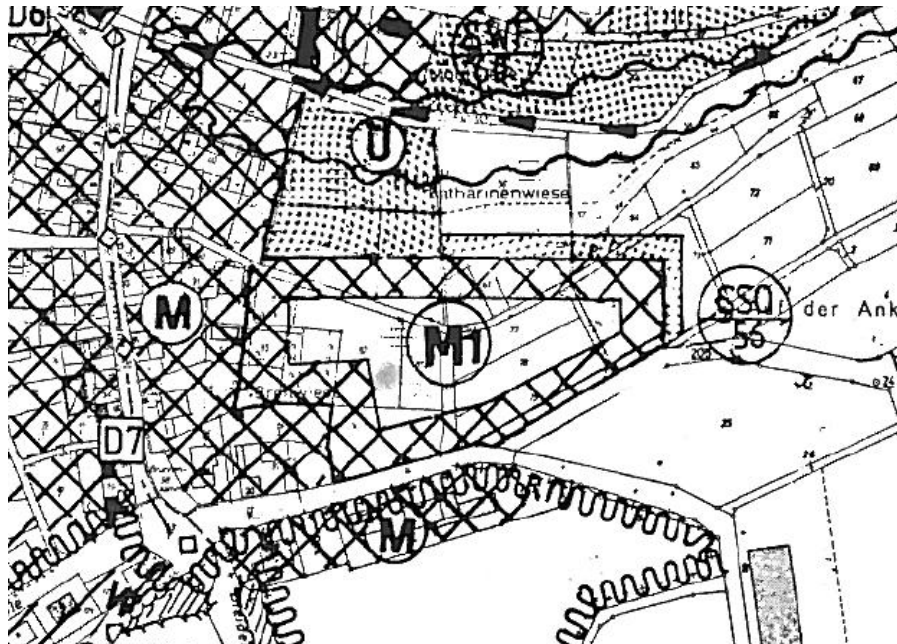
Weiterhin zeigt der Flächennutzungsplan im Bereich eine Signatur für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 (2) 10 BauGB, hier Streuobstwiese.

Dazu trifft der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan folgende Aussage:

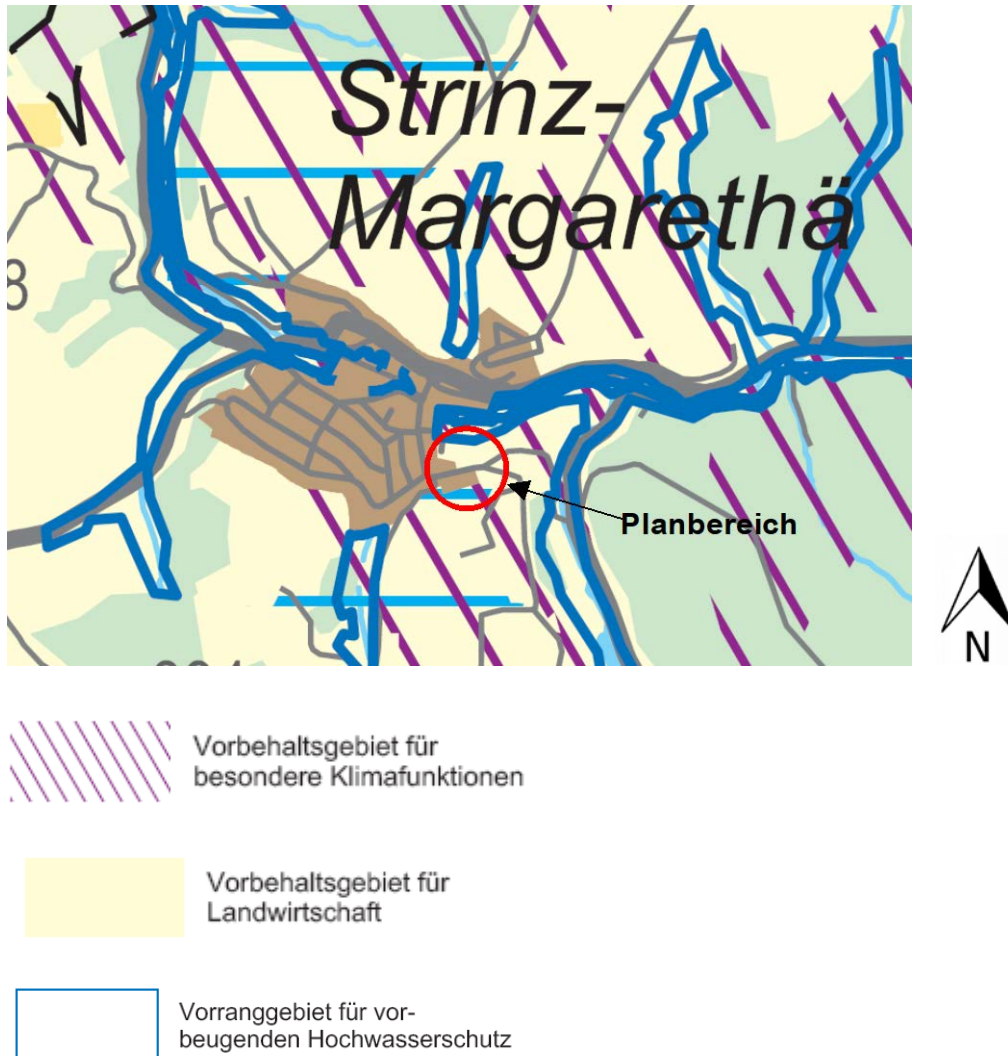
*„Erhaltung und Pflege von wertvollen kartierten Biotoptypen gem. § 23 HeNatG ohne flächenhafte Abgrenzung. Eine endgültige Beurteilung gem. § 23 HeNatG sowie die flächenhafte Abgrenzung muss gutachtlich im Einzelfall erfolgen“*

Tatsächlich befindet sich ein entsprechender Streuobstbestand nicht im Planbereich, sondern auf dem direkt südlich benachbarten Flurstück 25/2 der Flur 44.

Skizze 1: ohne Maßstab: Darstellung der rechtskräftigen Siedlungsflächenausweisung (hier: M1) im Flächennutzungsplan.



### 3.2 Vorgaben des Regionalplanes



Im rechtsgültigen Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Die Umgebung von Strinz-Margarethä ist von den Signaturen, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, überlagert. Die Ortslage selbst ist hiervon ausgenommen. Das Plangebiet stellt sich als schmaler Streifen direkt im Anschluss an die Ortslage dar, der nicht von der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert ist.

Die Gemeinde Hohenstein liegt im übrigen Ordnungsraum.

Der den Verdichtungsraum umgebende Teil des Ordnungsraumes ist so zu gestalten, dass er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann, weitere negative Verdichtungsfolgen vermieden und die Naturpotentiale erhalten bleiben.

Hohenstein OT Strinz-Margarethä ist Kleinzentrum.

Der max. Bedarf an Siedlungsflächen beträgt für Hohenstein bis zum Jahre 2020 bei einer Siedlungsdichte im ländlichen Siedlungstyp von ca. 25-40 WE/ha, laut RPL 2010, 8 ha.

Vorliegende Planung erfolgt zur Deckung des Eigenbedarfs im Ortsteil Strinz-Margarethä.

Das konkrete Ziel der Planung ist es, ca. 8 Bauplätze auszuweisen, um den Bedarf an Bauflächen abzudecken.

Bislang liegen der Gemeinde Hohenstein 7 Interessensbekundungen ortsansässiger Bürger für die neu geplanten Bauplätze vor

Mit der Festlegung eines Mischgebietes (Mi) i. S. d. § 6 BauNVO, soll dieses Gebiet dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

#### 4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Katharinenwiese“
Gemeinde Gemarkung	Hohenstein Strinz-Margarethä
Ausweisungsziel	Mischgebiet § 9 (1) BauGB i.V. mit § 6 BauNVO
Lage	südöstlicher Ortsrand von Strinz-Margarethä
Fläche	ca. 0,6 ha
Topographie	nordexponierte Mittel- bis Unterhanglage Höhe ca. 300 m über NN
Aktuelle Nutzung	Intensivlandwirtschaft
Umgebungsnutzung	Wohnnutzung, Landwirtschaft
Regionalplan 2010	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
F-Plan, derzeit rechtskräftig	gemischte Baufläche gem. § 5 (2) 1 BauGB Fläche für Landwirtschaft § 5 (2) 9a BauGB Grünfläche Ortsrandeingrünung § 5 (2) 5 BauGB
Schutzgebiete gem. § 23 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen
FFH Gebiet	Nicht betroffen
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Nicht betroffen
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3894)	Nicht betroffen
Gewerbegebiete;	Nicht betroffen
Freihaltezonen für Leitungstrassen	Nicht bekannt
Bergbau	Nicht bekannt

Altlasten	Nicht bekannt und nicht zu erwarten
Erschließung	Im Zug des Bauleitplanverfahrens geplant
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Nicht erforderlich
Sonstige Besonderheiten	Keine

## 5.0 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

Im Zuge einer sinnvollen städtebaulichen Planung ist hier die Weiterentwicklung des sich direkt anschließenden Wohngebietes vorgesehen. Die vorliegende Bauleitplanung greift die Vorgaben der sich anschließenden Wohnbebauung auf und modifiziert diese sinnvoll. Die Planung trägt der bestehenden Nachfrage nach Eigentumsbildung über Bauland Rechnung.

Das konkrete Ziel der Planung ist es, ca. 8 Bauplätze auszuweisen, um den Bedarf an Bauflächen abzudecken. Derzeit bestehen 7 Interessensbekundungen ortsansässiger Bürger.

Mit der Festlegung eines Mischgebietes (Mi) i. S. d. § 6 BauNVO, soll dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Die in dem Plan dargestellte Parzellierung der Grundstücke ist als vorläufige Aufteilung in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Nach Möglichkeit sollen hier 8 Parzellen für Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen entstehen, die mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen.

#### *Einwohnerbilanz:*

Bei einer max. Ausnutzung mit 2 WE pro Grundstück ergibt sich der Maximalwert:

$$12 \text{ WE} * 2,5 \text{ E/WE} = 30 \text{ E}$$

Das Neubaugebiet soll über einen Anschluss an die „Pfalzstraße“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden. Zur harmonischen Einbindung in die bereits präsente Bebauung orientieren sich die städtebaulichen Festsetzungen an der schon vorhandenen Bebauung.

Der rechtskräftige Regionalplan gibt als Dichtevorgaben im ländlichen Siedlungsbereich folgende Schwellenwerte: 25 – 40 WE/ha. Die vorbereitete Ausnutzung entspricht somit sowohl der Umgebungsnutzung als auch den Vorgaben der Regionalplanung.



## 5.2 Begründung der Festsetzungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet ausgewiesen. Da dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll, entspricht die Störanfälligkeit des neu ausgewiesenen Gebietes in vollem Umfang der Umgebungsnutzung. Aus diesem Grund ist nicht mit Konflikten zu rechnen und es ist daher kein Anspruch auf Nachbarschaftsschutz abzuleiten.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Die nach der BauNVO in Mischgebieten zulässige GRZ von 0,6 wird in dieser Planung mit GRZ 0,4 unterschritten. Dies trägt dazu bei die zulässigen Versiegelungen auf ein Mindestmass zu begrenzen und trägt der Ortsrandlage Rechnung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nutzt mit 0,6 GFZ die Möglichkeiten der BauNVO ebenfalls nicht voll aus. Damit wird, im Zusammenhang mit der festgesetzten Geschossigkeit und der festgesetzten max. Gebäudehöhe den topographischen Gegebenheiten im Baugebiet Rechnung getragen und auf die Kubatur der entstehenden Gebäude entsprechend Einfluss genommen. Im Weiteren wird durch die Festsetzung der Ortsrandlage Rechnung getragen.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe und der zusätzlich festgesetzten Dreigeschossigkeit kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und die umgebende Landschaftsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie (Hanglage), rechtlich unterstützt werden. Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen ist die nächstgelegene Straßengradiente.

Es ist eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke kann hier auf den Verdichtungsgrad im Baugebiet eingewirkt werden. Es wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### 5.2.3 Grünordnung

Die Grünordnung als Teildisziplin der Landespflege dient zum einen der Planung und Entwicklung räumlich und funktionell ausgerichteter Landschaftselemente unter Berücksichtigung des ökologischen, sozialen, wirtschaftlichen und technischen Wissensstandes. Neben der Verwendung als Sammelbegriff in der städtebaulichen Entwicklung bezeichnet sie auch einen Vorschriftenkatalog zur Definition, dem Erhalt und der Pflege von Grün- und Gartenanlagen im öffentlichen und privaten Umfeld.

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.

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

Auf mindestens 20% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub-

baum zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin, anzupflanzen. Diese Festsetzung gewährleistet lineare Grünstrukturen im Straßenbereich mit zumindest teilweiser Verschattungswirkung auf die Straßendecke und damit Minimierung von Aufheizungseffekten im Straßenraum.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Ortsrandeingrünung wird im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebietes kontinuierlich mit entwickelt.

#### **5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und an die bestehende Ortslage erfolgt über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 der HBO.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht dem angestrebten Charakter des Baugebiets gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und Farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

##### **Dächer:**

Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 15-45° zulässig. Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltmächer.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Diese können begrünt werden.

Dachdeckungsmaterialien sind nur in den Farben schwarz, schiefergrau, braun und rot zulässig. Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden glänzende und reflektierende Dachmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

##### **Fassaden:**

Die Unzulässigkeit von Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende / reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen trägt dem Landschaftsschutz, bzw. dem visuellen Erleben der Dorfkulisse Rechnung.

##### **Gestaltung der Grundstücksflächen:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre maximale Größe wird auf 0,5 m<sup>2</sup> (Höhe x Breite) begrenzt.

Die Vorgartenbereiche sind, sofern sie nicht für notwendige Zufahrten und Stellplätze straßenmäßig zu befestigen sind, gärtnerisch anzulegen. Die übrigen Grundstücksflächen sind als Gärten und Grünflächen anzulegen. Einfriedungen in Form von Zäunen

sind im Vorgartenbereich bis zu einer max. Höhe von 1,25 m einschließlich Sockel zulässig. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

## 6.0 Belange des Immissionsschutzes

Der geplante Geltungsbereich enthält keine Nutzungen, die unter Immissionsschutzaspekten von Belang sind.

Grundsätzlich sind unterschiedliche Nutzungen gemäß BauNVO einander so zuzuordnen, dass Beeinträchtigungen von sich nicht vertragenden Nutzungen vermieden werden.

Es erfolgt deshalb eine Nutzungszuordnung, welche gewährleistet, dass Belästigungen weitestgehend vermieden werden.

Bei der geplanten Nutzungszuordnung gem. BauNVO werden keine unterschiedlichen Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Von der direkt angrenzenden Nutzung ist eine Lärmbelästigung nicht zu erwarten. Vorliegende Bauleitplanung weist ein Mischgebiet aus, das dadurch gekennzeichnet ist, dass die gewerbliche Nutzung und das Wohnen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Entsprechend wird vom Gesetzgeber auch ein höherer Störungsgrad zugestanden, wobei die gesetzlichen Richtwerte: 60 dBA tags und 50/45 dBA nachts eingehalten werden müssen. Zumal im Mischgebiet das Wohnen und das nicht störende Gewerbe nicht nur qualitativ gleichwertig, sondern auch quantitativ erkennbar vorhanden sein müssen.

Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass durch die bereits vorhandene Zimmerei (Montage auf Baustellen vor Ort) unzulässige Immissionen ausgehen. Die gesetzlichen Vorgaben hierzu sind jedoch einzuhalten.

Der landwirtschaftliche Betrieb südlich des Plangebietes betreibt ausschließlich Acker- und Feldfruchtanbau, so dass hierdurch keine Geruchsmissionen zu erwarten sind. Der Betrieb liegt etwa 100 m vom Plangebiet entfernt.

Gemäß TA-Lärm DIN 18005 sollen folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

Gebiete in denen vorwiegend	tagsüber	55 dB(A)
Wohnungen untergebracht sind	nachts	40 dB(A)

Für Mischgebiete erhöht sich der Beurteilungspegel um jeweils 5 dB(A)

<b>Anmerkung:</b>	<i>Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.</i>
-------------------	---

## 7.0 Verkehrstechnische Erschließung/ ÖPNV

Für die innere Erschließung wird eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Diese Erschließung berücksichtigt ebenfalls eine mögliche Anbindung für den zweiten Entwicklungsabschnitt. Die sich, aus dem zu erwartenden Zuwachs von etwa 30 Einwohnern ergebende Verkehrszunahme kann laut Stellungnahme von Hessen Mobil über die vorhandene verkehrliche Anbindung an die L 3034 abgewickelt werden.

Für den ruhenden Verkehr werden die Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein durch die Hauseigentümer bereitgestellt.

Die Haltestelle der Regionalbuslinie im Ortskern liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes. Ferner ist ein örtliches Anrufsammeltaxensystem vorhanden.

## 8.0 Wasserwirtschaftliche Belange

### 8.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Strinz-Margarethä wird über die Förderung der eigenen Tiefbrunnen I und II mit Trinkwasser versorgt. Durch Ausweisung des Baugebiets könnte ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf von bis zu

$16 \text{ WE} * 2,5 \text{ E/WW} * 0,15 \text{ m}^3/\text{Pd} * 365 \text{ d/a} = 2.190 \text{ m}^3$  entstehen.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sind 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 3,0 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft.

Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

Im Rahmen der Baugenehmigung für die späteren Wohnhäuser ist in die zusätzlichen Genehmigungsbedingungen der Hinweis aufzunehmen, dass die unmittelbare Verbindung der Rohrnetze für Trinkwasser und Regenwasser aus seuchenhygienischen Gründen gem. DIN 2001 nicht zulässig ist. Die Nachspeisung mit Trinkwasser muss der DIN 1988 entsprechen.

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

Bei Anschluss an die Trinkwasserversorgung wird dies durch die Gemeindeverwaltung abgenommen.

## 8.2 Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines geplanten oder rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebietes.

## 8.3 Überschwemmungsgebiete

Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

## 8.4 Abwasserableitung

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Das anfallende häusliche Abwasser wird über gemeindeeigene Sammler der Kläranlage Strinz-Margarethä zugeführt werden. Diese ist mit einer Kapazität von 1.500 EGW ausreichend dimensioniert. Der Aufwand für eine Entwässerung im Trennsystem trotz vorhandenem und ausreichend dimensioniertem Mischsystem ist –auch in Anbetracht der kleinen Planfläche– nicht vertretbar.

**Aufgrund der veralteten SMUSI-Berechnung aus dem Jahr 1990 für das Ortsnetz von Strinz-Margarethä und der vorgesehenen Entwässerung im Mischsystem ist eine Aktualisierung der Schmutzfracht-Simulationsberechnung erforderlich.**

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden wie unter 8.1 beschrieben, Brauchwassernutzungssysteme vorgeschlagen. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Es sollen deshalb pro 1 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen, mindestens jedoch 3,0 m<sup>3</sup> errichtet werden.

## 8.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

## 9.0 Energieversorgung

Bei den Versorgungsstrassen wird der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten und vorhandene Trassen in den Plan nachrichtlich übernommen. Außerdem wird im Straßenraum genügend Platz für die Versorgungsstrasse zur Verfügung gestellt.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigt die Syna nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten, nach DIN 1998, bereitzustellen ist.

## **9.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna Betriebsleitung Idstein, aus der in Betrieb befindlichen Transformatorstation, sichergestellt.

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

Für die Projektierung der Bepflanzung wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Die bestehenden und projektierten (soweit bekannt) Versorgungsanlagen der Syna sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Vorhandene Erdkabel und Gasleitungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen der Syna muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen.

Zur Zuordnung der Bestandsunterlagen Strom und Gas in das Verfahrensgebiet sind diese bei der Zentralen Planauskunft der Syna in 65929 Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4 Telefon: 069 3107 2189, E-Mail: geo.servicesvna.de einzuholen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna einzusehen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist der Syna nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zur Verfügung zu stellen.

In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der Syna der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen.

## **9.2 Gasversorgung**

Der Ortsteil Strinz-Margarethä ist an die Gasversorgung durch das Versorgungsnetz der Syna angeschlossen. Die Gasversorgung kann nach Angaben der Syna durch Verlegung der Versorgungsanlagen in gesicherten Trassen erfolgen.

## **10.0 Telekom**

Die Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom bereitgestellt.

Zusätzlich ist noch folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger eingeleitet wird um den zeitlichen Ablauf und die Abstimmung der Lage sowie die Dimensionierung der Leitungszonen zu koordinieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldewesens sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist die Baumaßnahme mindestens 6 Monate vor Baubeginn bei dem zuständigen Fernmeldeamt anzuzeigen.

## **11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in der Ortslage von Strinz-Margarethä bereits vorhanden.

Die sozialkulturellen Angebote der Gemeinde Hohenstein sind ausreichend.

## **12.0 Archäologie und der paläontologischen Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflüge I- in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unver-

ändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

### **13.0 Abfallwirtschaft**

Für das Baugebiet wird die Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen. Die Abfallentsorgung ist sichergestellt.

### **14.0 Bergbau**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Bergwerkfeldes.

### **15.0 Gleichstellung**

Es wird ein Mischgebiet entwickelt. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen oder benachteiligen.

### **16.0 Brandschutz**

#### 1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 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.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

#### 2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Ar-



beiblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- 2.3 Zur Löschwasserversorgung für landwirtschaftliche Anwesen – kleiner 10.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum landwirtschaftlich genutzten Gebäuden - muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
- 2.4 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Gebäude bis drei Geschosse und größer 1600 m<sup>2</sup> der Bruttogrundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung sowie für landwirtschaftliche Anwesen – größer 10.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m<sup>3</sup> betragen.

### 3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 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.
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 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.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

### 4. Planung Löschwasserversorgung:

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

### 5. Sicherstellen des zweiten Rettungsweges:

- 5.1 Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist

sicherzustellen, dass der örtlich zuständigen Feuerwehr ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) in einem angemessenen Zeitraum (20 min. = 5 min. Ausrückzeit und 15 min. Fahrtzeit) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. Rettungsweg herzustellen.

- 5.2 Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzstelle des Rheingau-Taunus-Kreises, -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, zu erfragen

Hinweis:

Der Hochbehälter für Strinz-Margarethä liegt auf einer Geländehöhe von 351,78 m ü NN und fasst rund 300 m<sup>3</sup>, davon entfallen 150 m<sup>3</sup> auf die Brandreserve.

Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung liegt der Einsatzstandort der Feuerwehr etwa 650 m vom Plangebiet entfernt, des Weiteren sind die entsprechenden Rettungsmittel (Drehleiter) in Taunusstein-Hahn (ca. 15 min Fahrtzeit) vorhanden.

## 17.0 Bodenordnung

Die Gemeinde ist bzw. wird Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 18.0 Kampfmittelräumdienst

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass eine dezidierte Flächenabsuchung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen

## 19.0 Flurbereinigung

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen dem Flurbereinigungsverfahren F 1936 Hohenstein-Strinz-Margarethä. Beim weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ist die Grenze des Flurbereinigungsverfahrens gegebenenfalls entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes abzuändern. Diesbezüglich ist eine frühzeitige Absprache mit dem Amt für Bodenmanagement zu treffen.

Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG oder § 187 ff BauGB. Die Zustimmung nach § 34 FlurbG oder § 187 BauGB wird gem. Stellungnahme vom Amt für Bodenmanagement vom 7.11.2012 erteilt.

## 20.0 Planungsrechtliche 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				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,4	0,6	III	O (offen)	Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bau-schlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzerien sowie Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

#### 2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe  $F_{hmax}$  = 8,00 m
- Sonderfall Pultdach Außenwandhöhe  $AWH_{max}$  = 8,00 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Sockelhöhe an der straßenseitigen Fassadenseite beträgt 0,50 m vom geplanten Gelände bis zur Oberkante des Fertigfußbodens Geschoß I und max. 0,50 m über dem Bezugspunkt.

Höhenbezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen (OK Fertigausbau) und der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengradiente der Erschließungsstrasse.

### **3. Zulässigkeit von Einzelhäusern**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO].

#### **Definition Einzelhaus:**

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper, mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer max. Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschoße oder Wohnungen ist unerheblich.

### **4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgenden Mindestwert nicht unterschreiten:

	Minimum
Einzelhäuser	400 m <sup>2</sup>

### **5. Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

### **6. Nebenanlagen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) i.V.m. § 14 BauNVO u. § 23 BauNVO**

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Beachtung der unmittelbar geltenden baurechtlichen Vorschriften zulässig. Gewächshäuser, Gartengerätehütten, sowie Anlagen zur Freiflächengestaltung, z.B. Pergolen, Lauben oder Pavillons sind auf der, der Erschließungsstraße (Pfalzstraße) abgewandten rückwärtigen Grundstücksseite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Größe dieser Anlagen ist auf insgesamt 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum sowie 2,50 m Höhe zu begrenzen.

### **7. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

#### **7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:**

Die Grundstückszufahrten und – zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

#### **7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen**

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

- 7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung
- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist mindestens ein Baum im Vorgartenbereich, zur Straße hin anzupflanzen.
  - b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - c) Laut Planzeichnung ist die Extensivierung einer intensiven Frischwiese festgesetzt. Düngemittel und Pestizideinsatz sind unzulässig.  
Mahd **ein** Mal jährlich **und nicht vor dem 15. Juli** mit Abtransport des Mähgutes. Beweidung ist unzulässig.  
Nachsaat einer Kräuter-/Blumenmischung für frische/feuchte Standorte (z.B. HESA 9.110). Es ist ein hoher Kräuteranteil von 20% vorzusehen. Nachsaatmenge 0,5g/m<sup>2</sup>.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO**

### **1. Bauform**

#### **1.1 Dächer**

Firstausrichtung West-Ost zur Nutzung von Sonnenenergie ist erwünscht

Es sind **Flach-, Sattel-,** Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von **0- 45°** zulässig. Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeldächer.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Diese können begrünt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.

Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, schiefergrau, braun und rot zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.

Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Pro Wohnung ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

## 1.2. Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien.

## 1.3. Solarenergienutzung

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind generell zulässig.

## 2. Gestaltung der Grundstücksflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m<sup>2</sup> (Höhe x Breite) begrenzt.

Die Grundstücksfreiflächen sind als Gärten und Grünflächen anzulegen. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m einschl. Sockel zulässig.

**Talseitig sind Einfriedungsmauern bis max. 1,50 m einschließlich Sockel zulässig.**

## C. **Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG (zu § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes)**

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten, die auf den Grundstücken zu errichten sind.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen müssen über einen Überlauf an die örtliche 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). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und 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 Rückhaltefassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mind. 3,0 m<sup>3</sup> betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

## **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 zu einer Entscheidung zu schützen.

### **2. Verlegung von Leitungen**

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

### **3. Abfallwirtschaft**

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

### **4. Stellplätze**

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hat gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein zu erfolgen. Hiernach hat die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu betragen bei

Einfamilienhäuser:        2    Stellplätze je Wohnung

Mehrfamilienhäuser:    1,5 Stellplätze je Wohnung

Hintereinander liegende Stellplätze, bei denen der dahinter liegende Stellplatz ausschließlich über den davor liegenden Stellplatz befahren werden kann, sind unzulässig.

### **5. Anfallender Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub soll gem. §6 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. 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. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen

### **6. Nutzung von Erdwärme**

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich (zuständig: Untere Wasserbehörde).

Bei einer Erdwärmesonderanlage bis 30 kW Heizleistung ist ein Abstand der Bohrungen von 5 Meter zu allen Nachbargrundstücken einzuhalten, damit der Wärmeentzug ausschließlich innerhalb des eigenen Grundstückes erfolgt.

## 7. Straßenbeleuchtung

Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten vom Typ HSE/T (Natriumdampfhochdrucklampen) mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Dies wirkt sich weniger störend auf nachtaktive Insekten aus und senkt den Energiebedarf.

Auf weiße Lichtquellen mit hohem Blauanteil im Spektrum ist nach Möglichkeit zu verzichten. Es sind Lichtquellen mit großer Wellenlänge des Lichts zu bevorzugen. Die Abstrahlung des Lichts nach oben ist zu reduzieren. Energiesparende Leuchtmittel sind zu verwenden.

## 8. Energieeinsparung

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards, bzw. Niedrigenergiehäuser, KFW-40-Häuser oder Plusenergiehäuser empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein, d.h. die Firstrichtung Ost-West sollte eingehalten werden um optimale solare Gewinnung zu erhalten. Eine Erschließung der Gebäude von Norden, ermöglicht, die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Die Vorschriften durch das EnEV und das EE-Wärmegesetz zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind einzuhalten.

## 9. 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.

## E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 58.521 Wertpunkten (siehe Pkt. 27) wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 58.536 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte von der Ökokonto-Maßnahmenplanung „Flurbereinigungsverfahren Hohenstein-Holzhausen VF 1545; Ökokontomaßnahme Michelbach und Seitengewässer“ der Gemeinde Hohenstein zugeordnet.

Teilflächen B, C, D, E, F, G, H, I, J teilweise, hier: 21 m<sup>2</sup>



Entsprechend dem Anerkennungsbescheid zur Ökokontomaßnahme „Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Hohenstein-Holzhausen VF 1545“ Stand August 2012 wird folgendes festgesetzt:

1. Die mit Natursteinen befestigte Gewässersohle ist in unregelmäßiger Verteilung auf mind. 2/3 der Maßnahmenstrecke aufzureißen. Erdbauliche Eingriffe in die Uferböschungen sind in unregelmäßiger Verteilung auf mind. ½ der Maßnahmenstrecke vorzunehmen. Auf ca. 3-5% der Strecke des Michelbaches sind Strukturanreicherungen mit Gestein oder Totholz einzubringen
2. Als Fläche mit Bindungswirkung gilt:
  - im Zuge des Michelbachs ein im Mittel 15 m breiter Geländestreifen dessen Achse die Mitte der derzeitigen Gewässerparzelle bildet.Nach Abschluss der Renaturierungsarbeiten wird durch die Flurbereinigung die Gewässerparzelle, orientiert am tatsächlichen Gewässerverlauf und an der vorgenannten Breitenangabe, neu eingemessen. Nach der Neueinmessung der Gewässerparzelle, gilt diese dann als Maßnahmenfläche.
3. Im Bereich der Maßnahmenfläche gelten folgende Bindungen:
  - das Gewässer und beiderseits ein mind. 2 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante des tatsächlichen Gewässerverlaufs, ist ohne Nutzung und Pflege der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Dieser Streifen ist bei angrenzender Weidenutzung auszuzäunen.
  - Tränkestellen am Gewässer sind nur punktuell und in angemessener Anzahl zulässig.
  - Zulässig bleibt die Erfolg versprechende Anzahl invasiver Arten.
  - In dem Uferstreifen, der außerhalb der 2 m – Zone, aber noch innerhalb der Maßnahmenfläche liegt ist:
    - keine Düngung zulässig
    - keine Beeinträchtigung/Zerstörung des Grünlandes durch unsachgemäße Be- / Überweidung zulässig.
    - natürlich vernässte Zonen sind aus einer Nutzung auszunehmen
4. Zur Abnahme der Fließstrecken-Renaturierung muss durchgehend der beidseitig 2 m breite Sukzessionsstreifen entlang des Gewässers für mindestens eine Vegetationsperiode aus der Nutzung genommen gewesen sein.

Weitere Beschreibung der bestehenden Verhältnisse sowie der geplanten Maßnahmen und Entwicklungsziele: siehe Plan Gemeinde Hohenstein; Flurbereinigungsverfahren Hohenstein-Holzhausen (VF 1545); Ökokontomaßnahme Michelbach und Seitengewässer.

## 21.0 Flächenbilanz Tabelle

### 21.1 Flächenbilanz Planung

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>5.900 m<sup>2</sup></b>		
<hr/>			
<b><u>Baufläche Mi</u></b>			<b>= 3.740 m<sup>2</sup></b>
bebaubar gem. GRZ 0,4	=	1.496 m <sup>2</sup>	
Freifläche	=	2.244 m <sup>2</sup>	
davon max. Nebenanlagen (Zufahrten und Stellplätze)		748 m <sup>2</sup>	
davon min. Freifläche		1.496 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Bauplätze		8 Stück	
<hr/>			
<b><u>Verkehrsfläche</u></b>			<b>= 1.900 m<sup>2</sup></b>
Straße	=	1.600 m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	=	300 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
<b><u>Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u></b>			<b>= 260 m<sup>2</sup></b>
<hr/>			

### 21.2 Flächenbilanz Bestand

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>5.900 m<sup>2</sup></b>		
<hr/>			
Versiegelte Fläche Asphalt (Pfalzstraße)	=	410 m <sup>2</sup>	
Schotter	=	680 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
Mähwiese	=	3.775 m <sup>2</sup>	
Wiesenbrache mit Obstbäumen*	=	505 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
Wiesenweg	=	185 m <sup>2</sup>	
Straßenbegleitgrün	=	315 m <sup>2</sup>	
Brennholz	=	30 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
*10 Obstbäume (Kronendurchmesser ca. 30 cm, neu gepflanzt)			

## 22.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Da durch die vorgesehene Bebauung freie Landschaft in Anspruch genommen wird, welche im Sinne des Biotopverbundes hätte aufgewertet werden können, bzw. welche als Habitat in Anspruch hätte genommen werden können, muss im Rahmen der Bebauungsplanung eine angemessene Durchgrünung sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden, um eine Mindestbiotopfunktion bei landschaftsge rechter Gebietseinbindung zu gewährleisten.

Dies entspricht ebenso den Zielsetzungen des regionalen Raumordnungsplanes für den Siedlungsbereich und denen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Diesbezügliche Festsetzungen müssen sich sowohl auf private und öffentliche Frei- bzw. Grünflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden. Zur Sicherung eines angemessenen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten um damit der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken. Der rationelle sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken. Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die maximale Höhenentwicklung der Baukörper über Straßenniveau begrenzt sowie durch entsprechende Festsetzungen einer ausreichende innere und äußere Begrünung und Durchgrünung des Baugebietes festgelegt.

## 23.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- |     |   |
|-----|---|
| W = | Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses) |
| B = | Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutspotentiales                                 |
| L = | Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes  |
| K = | Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene                                    |

- W Der anfallende unbelastete Erdaushub soll nach Möglichkeit gem. § 6 KrW-/AbfG auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.
- W,B,L,K GRZ = max. 0,4
- W,B,L,K Minimierung der vollversiegelten Fläche der Erschließungsstraßen
- W,B,L,K Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- L,K,B Teile der Außenwände der Gebäude können begrünt werden.
- L Putze und Anstriche sind in weiß oder gedeckten landschaftskonformen Farben auszuführen.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken
- K Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- K Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.  
Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist auf jedem Grundstück je angefangener 200 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.
- W,L,K Auf Dächern mit 0 - 20° Dachneigung (Nebengebäude, Garagen) kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
- W Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf

dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.

L,B,K Grundstückseinfriedungen sollten nach Möglichkeit derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

## 24.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

### 24.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von 3.844 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche, Neuanlage Straße inklusive zulässige Nebenanlagen). Davon sind im Bestand bereits 1.090 m<sup>2</sup> versiegelt, so dass die Planung einen Eingriff von 2.754 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorbereitet.

Ca. 46 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch Voll- und Teilversiegelung zusätzlich entzogen. Diesem Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

### 24.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Auf Grund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiver Bausubstanz wird es zu Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt pro 10 % versiegelter Fläche,

die mittlere Lufttemperatur um ca.	0,2° C an,
die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um	0,4° C,
das mittlere Tagesmaximum um	0,3° C.
das mittlere Tagesminimum um	0,6° C,

Nimmt man als Bezugsbereich den eigentlichen Geltungsbereich, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (46% des Geltungsbereiches) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	0,92°C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	1,84°C
mittleres Tagesmaximum:	1,38°C
mittleres Tagesminimum:	2,76°C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind.

Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes ist von einer nur geringen und aus gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus tolerierbaren bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

#### **24.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial**

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich auf gering- bis mittelwertige Grünlandbiotop.

Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt, auch wird ausschließlich noch weitläufig repräsentiertes, intensiv genutztes, Grünland beansprucht. Trotzdem muss festgehalten werden, dass auch dieses eine Lebensraumfunktion aufweist und eine naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellt.

#### **24.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion**

Auf Grund der Unterhandlage hat das Plangebiet einen relativ kleinen ästhetischen Wirkraum und eine entsprechend geringe Wirkung auf den betroffenen Landschaftsbildauschnitt.

Im Südosten, an das Plangebiet angrenzend, trägt ein vorhandener Gehölzsaum zur Eingrünung bei.

Durch die Festsetzung einer lockeren Bebauung mit entsprechender Ein- und Durchgrünung kann die optische Wirkung stark minimiert werden.

Die Restwirkung ist in Bezug auf das Landschaftsbild gering, die Ortsrandlage verschiebt sich geringfügig.

#### **24.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen**

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotoppotential sowie das Lokalklima werden nur gering beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann jedoch innerhalb des Geltungsbereichs, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust von naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) nur teilweise erbracht werden.

## **25.0 Maßnahmen im engeren Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen**

Aufgrund der aufgezeigten Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen. Hierzu ist auf mind. 20 % der Grundstücksfreifläche standorttypische Gehölze anzupflanzen. Dabei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, wovon mind. 1 Baum im Vorgartenbereich zur Straße hin anzupflanzen ist, um günstige Verschattungseffekte für die Asphaltfläche der Straße zu erreichen.
2. Eine Firstausrichtung der neu entstehenden Gebäude von West nach Ost zur Gewinnung von Sonnenenergie ist erwünscht. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind generell zulässig.
3. Für die Straßenbeleuchtung wird empfohlen, geschlossen gerichtete Leuchten mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden, die sich weniger störend auf nacht-aktive Insekten auswirken und den Energiebedarf senken.
4. Für alle dazu geeigneten Flächen (Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.) sind teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zu verwenden. Das auf befestigten Flächen der Grundstücksfreifläche anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Darüber hinaus ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Umwandlung einer intensiv genutzten Mähwiese in eine extensiv genutzte Mähwiese. Es soll eine 1-malige Mahd (**frühestens ab dem 15. Juli**) ohne Düngung erfolgen, siehe auch entsprechendes Kapitel im Umweltbericht.

## **26.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)**

Durch den Eingriff für die mögliche Überbauung im geplanten Wohngebiet und die erforderliche innere Erschließung werden mit Ausnahme der Gartenbrache und der Wirtschaftswege ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) in Anspruch genommen.

## Bilanzierung der Eingriffe und Teilausgleich gem. Kompensationsverordnung

### a) Bestand

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	WP
Versiegelte Fläche Asphalt (Pfalzstraße)	10.510	3	410	1.230
Wirtschaftswiese, intensiv	6.910	21	3515	73.815
Frischwiese, intensiv	6.320	27	260	7.020
Brennholzlager	10.530	6	30	180
Wiesenbrache	9.130	39	505	19.695
Straßenbegleitgrün	2.600	20	315	6.300
Wiesenweg	10.610	21	185	3.885
Schotter	10.530	6	680	4.080
<b>Summe</b>			<b>5.900</b>	<b>116.205</b>

### b) Planung

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	WP
bebaubare Fläche MI	10.710	3	1.496	4.488
Überschreitung GRZ für Nebenanlagen	10.520	7	748	5.236
Garten MI	11.223	20	1.496	29.920
Wirtschaftsweg	10.530	6	300	1.800
Frischwiese extensiv	06.310	44	260	11.440
versiegelte Fläche Asphalt	10.510	3	1.600	4.800
<b>Summe</b>			<b>5.900</b>	<b>57.684</b>

### c) Differenz

Bestand	116.205 WP
Planung	<u>57.684 WP</u>
<b>Differenz</b>	<b>58.521 WP</b>

Für das ermittelte Punktwertdefizit sollen Maßnahmen aus einer Ökokonto-Maßnahmenplanung der Gemeinde Hohenstein herangezogen werden.

## 27.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des §1 und §1a BauGB müssen Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitstellen und zuordnen. Die Gemeinde Hohenstein hat unter Berücksichtigung des Handlungsrahmens zur Planung, Anerkennung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Leitlinie) vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten umfangreiche vorlaufende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits in Ökokonten eingebucht.

Gemäß den Hinweisen im Bescheid zum weiteren Verfahren können die Ökokontomaßnahmen auch ganz oder teilweise als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Bauleitplanung in Anspruch genommen werden, soweit die Rahmenbedingungen der Eingriffs-Ausgleichsplanungen im Bauleitplanverfahren ansonsten eingehalten werden.



Vorliegende Planung nimmt Maßnahmen einer Ökokonto-**Maßnahmenplanung** in Anspruch.

Eine Bilanzierung der im engeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Eingriffswirkungen hat eine Biotopwertdifferenz von 58.521 Biotopwertpunkten ergeben.

Von der Ökokonto-Maßnahmenplanung „Flurbereinigungsverfahren Hohenstein-Holzhausen VF 1545; Ökokontomaßnahme Michelbach und Seitengewässer“, abgestimmt mit dem Amt für Bodenmanagement (Flurbereinigung) Limburg werden zugeordnet:

Teilflächen B, C, D, E, F, G, H, I, J teilweise, hier: 21 m<sup>2</sup>

**Summe Aufwertung:**

**58.536 WP**

Entsprechend dem Anerkennungsbescheid zur Ökokontomaßnahme „Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Hohenstein-Holzhausen VF 1545“ Stand August 2012 wird folgendes festgesetzt:

1. Die mit Natursteinen befestigte Gewässersohle ist in unregelmäßiger Verteilung auf mind. 2/3 der Maßnahmenstrecke aufzureißen. Erdbauliche Eingriffe in die Uferböschungen sind in unregelmäßiger Verteilung auf mind. ½ der Maßnahmenstrecke vorzunehmen. Auf ca. 3-5% der Strecke des Michelbaches sind Strukturanreicherungen mit Gestein oder Totholz einzubringen
2. Als Fläche mit Bindungswirkung gilt:
  - im Zuge des Michelbaches ein im Mittel 15 m breiter Geländestreifen dessen Achse die Mitte der derzeitigen Gewässerparzelle bildet.Nach Abschluss der Renaturierungsarbeiten wird durch die Flurbereinigung die Gewässerparzelle, orientiert am tatsächlichen Gewässerverlauf und an der vorgenannten Breitenangabe, neu eingemessen. Nach der Neueinmessung der Gewässerparzelle, gilt diese dann als Maßnahmenfläche.
3. Im Bereich der Maßnahmenfläche gelten folgende Bindungen:
  - das Gewässer und beiderseits ein mind. 2 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante des tatsächlichen Gewässerverlaufs, ist ohne Nutzung und Pflege der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Dieser Streifen ist bei angrenzender Weidenutzung auszuzäunen.
  - Tränkestellen am Gewässer sind nur punktuell und in angemessener Anzahl zulässig.
  - Zulässig bleibt die Erfolg versprechende Anzahl invasiver Arten.
  - In dem Uferstreifen, der außerhalb der 2 m – Zone, aber noch innerhalb der Maßnahmenfläche liegt ist:
    - keine Düngung zulässig
    - keine Beeinträchtigung/Zerstörung des Grünlandes durch unsachgemäße Be- / Überweidung zulässig.
    - natürlich vernässte Zonen sind aus einer Nutzung auszunehmen
4. Zur Abnahme der Fließstrecken-Renaturierung muss durchgehend der beidseitig 2 m breite Sukzessionsstreifen entlang des Gewässers für mindestens eine Vegetationsperiode aus der Nutzung genommen gewesen sein.

Weitere Beschreibung der bestehenden Verhältnisse sowie der geplanten Maßnahmen und Entwicklungsziele: siehe Plan Gemeinde Hohenstein; Flurbereinigungsverfahren Hohenstein-Holzhausen (VF 1545); Ökokontomaßnahme Michelbach und Seitengewässer.

Die Teilflächen B, C, D, E, F, G, H, I, J teilweise, hier: 21 m<sup>2</sup> sind damit nicht mehr Bestandteil des Ökokontos.

Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen.

## 28.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 58.521 Wertpunkten (siehe Pkt. 27) wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 58.536 Wertpunkten der verfügbaren Biotopwertpunkte von der Ökokonto-Maßnahmenplanung „Flurbereinigungsverfahren Hohenstein-Holzhausen VF 1545; Ökokontomaßnahme Michelbach und Seitengewässer“ der Gemeinde Hohenstein zugeordnet.

Die Teilflächen B, C, D, E, F, G, H, I, J teilweise, hier: 21 m<sup>2</sup> sind damit nicht mehr Bestandteil des Ökokontos.

aufgestellt:

Hohenstein, im Februar 2013

Für die Gemeinde Hohenstein

Bad Camberg, im Februar 2013

SLE Consult  
Rudolf-Dietz-Straße 13  
65520 Bad Camberg

---

Hans-Jürgen Finkler  
(Bürgermeister)

---

Egon Köhler  
(Dipl.-Ing.)

Anlage 1

## Anlage 1

### 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
Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Corylus colurna	- Baumhasel	tro	fr	fe
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	- Gold-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  
Ross- und Esskastanie

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	- 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

Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.