Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan mit paralleler 13. Flächennutzungsplanänderung

„Unter der Schindkaut I“

Ortsteil Steckenroth
Gemeinde Hohenstein

Begründung

Exemplar der

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mai 2019

Dipl. - Ing. Marcellus Schönherr | Fichtenhof 1, 35796 Weinbach | Telefon: (06474) 88 37 256 | Fax: (06474) 88 37 259

INHALTSANGABE

1.0 Anlass der Aufstellung 1

1.1 Siedlungsentwicklung 2

1.2 Verfahren 4

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes 5

3.0 Übergeordnete Planungen 6
- **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan** 6
- **3.1.1 Landschaftsplan** 7
- **3.2 Vorgaben des Regionalplanes** 7

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik 9

5.0 Städtebauliches Konzept 10
- **5.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB** 10
- **5.2 Begründung der Festsetzungen** 11
- **5.2.1 Art der baulichen Nutzung** 11
- **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen** 11
- **5.2.3 Grünordnung** 12
- **5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** 13

6.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV 13

7.0 Immissionsschutz 14

8.0 Wasserwirtschaft 15
- **8.1 Wasserversorgung** 15
- **8.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete** 16
- **8.3 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer** 16
- **8.4 Abwasserableitung** 17
- **8.5 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle** 17

9.0 Energieversorgung 18

10.0 Telekom 19

11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur 20

12.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege 20

13.0 Abfallwirtschaft 20

14.0 Flurbereinigung 20

15.0 Bergbau 20

16.0 Belange der Gleichstellung 20

17.0 Brandschutz 21

18.0 Kampfmittel 23

19.0 Planungsrechtliche Festsetzungen 23

20.0 Flächenbilanz 31

21.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung 31

22.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung 32

23.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung 34

23.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt 34
23.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)....34
23.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial 35
23.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion....35
23.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen 35

24.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen 36

25.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft 37

25.1 Bilanz nach Kompensationsverordnung 39

25.2 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich....40

ARTENVORSCHLAGSLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE 42

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.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenstein vom 11.12.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter der Schindkaut I und II" gemäß BauGB beschlossen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der ständigen Nachfrage nach Wohnraum und Eigentumsbauland der Einwohner von Hohenstein, insbesondere von Steckenroth.

Nachfolgende Angaben aus der HESSISCHEN GEMEINDESTATISTIK 2017
Einwohnerstatistik von Hohenstein Stand 31.12.2016

Einwohner gesamt:	6.218
Zunahme gegenüber 2015:	1,7%
Wanderungsbewegung:	491 Zugezogene; 394 Fortgezogene

Durch die in Hohenstein wohnenden Pendler ist die Gemeinde vor allem mit den Großräumen von Wiesbaden und Frankfurt am Main verbunden und gehört wirtschaftlich und sozialräumlich zum Rhein-Main-Gebiet.
Daher besteht Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken im vorliegend überplanten Bereich, der sich auszeichnet durch eine ruhige und attraktive Lage, bei sehr guter überörtlicher verkehrlicher Anbindung und guter Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten.

Es soll daher im Westen der Ortslage Steckenroth ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen aufgestellt werden.

Es ist vorgesehen, die avisierte neue Baufläche in 2 Bauabschnitten zu entwickeln.
Der Bauabschnitt I (vorliegende Planung) wird etwa 12 Baugrundstücke ausweisen. Der Bauabschnitt II (in einem späteren Verfahren weiter zu überplanen) wird dann etwa noch 8 Baugrundstücke ausweisen und soll nach Bedarf entwickelt werden.

(Berücksichtigung finden im Bauabschnitt und Planungsabschnitt II soll hier auch die Bereitstellung eines Angebots an bezahlbarem Wohnraum in Form von Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau und Kettenhausbebauung in begrenzten Bereichen. Hierdurch werden insbesondere auch die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.)

Zusätzlich wird ein Teilbereich einer Bestandsbebauung aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Bereich der Neuüberplanung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Eine Flächennutzungsplanänderung wird daher erforderlich und parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die neu zu schaffende Wohnbaufläche schließt sich in nördlicher Richtung unmittelbar an die bestehende Bebauung der Ortslage Steckenroth an.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Ein-

griffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zu berücksichtigen.
Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Die letzte Baulandausweisung in der Gemeinde Hohenstein erfolgte im Jahr 2014 im Ortsteil Breithardt, hier durch den Bebauungsplan "Wolfenborn II".

Im gesamten Gemeindegebiet sind durch die Gemeinde Hohenstein selbst keine erschlossenen Bauplätze verkäuflich.
In Steckenroth stehen daher ebenfalls keine durch die Gemeinde verkäuflichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung.
Die darüber hinaus noch vorhandenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und werden von den Eigentümern selbst genutzt.

Die vorliegend überplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hohenstein und ist somit verfügbar.

1.1 Siedlungsentwicklung

Der Raumordnungsplan setzt den max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die verschiedenen Städte und Gemeinden fest.
Der festgesetzte max. Bedarf an Siedlungsfläche für das Gemeindegebiet Hohenstein beträgt
laut Regionalplan 2010 max. 8 ha.

Seit Februar 2002 bis dato hat die Gemeinde Hohenstein folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt:

Wohnbaufläche Bebauungspläne im Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB seit 2002

Netto Flächen; ausgewiesene MI Flächen sind zu 50% eingerechnet

Ortsteil/B-Plan	Rechtskraft	Fläche
OT Beithardt:		
• Wolfenborn II	2014	ca. 1,69 ha
• Am Reuterweg	2005	ca. 0,17 ha
• Lanzenstein	2009	ca. 0,79 ha
• Balthsenauer Graben WA/MI	2012	ca. 0,72 ha
• Satzung Kirche MI	2006	ca. 0,04 ha
OT Burg-Hohenstein		
• Hartgesfeld II	2012	ca. 0,33 ha
• Satzung Kahlberg	2004	ca. 0,18 ha
• Satzung Hahnfeld	2004	ca. 0,20 ha

OT Holzhausen		
• Tiefegraben	2006	ca. 0,35 ha
OT Strinz-Margarethä		
• Katharinenwiese MI	2013	ca. 0,18 ha
• Satzung Pfalzstraße MI	2003	ca. 0,02 ha
• Waldstraße		ca. 0,54 ha
OT Born		
• Tropfenwiese	2009	ca. 0,64 ha
• Auf der Hohl WA/MI	2007	ca. 0,62 ha
• Im Dorf 2. Änd. MD	2008	ca. 0,03 ha
OT Hennethal		
• Am kurzen Graben	2003	ca. 0,92 ha
OT Steckenroth		
• Naßgewann	2006	ca. 0,74 ha
• Satzung Dorfanger	2003	ca. 0,11 ha
Summe:		**ca. 8,27 ha**

Vorliegende Planung, Wohnbaufläche:

OT Steckenroth Unter der Schindkaut I	**ca. 0,72 ha**
(Ggf. später zu entwickelnder Bauabschnitt II	*ca. 0,51ha*

Es sind daher incl. vorliegender Planung in der Summe entwickelt: ca. 8,99 ha

Zulässige Entwicklung von Gewerbefläche laut Regionalplan 2006 bis 2020:
Hohenstein > 5 ha

Gewerbefläche Bebauungspläne im Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB seit 2006

Ortsteil/B-Plan	Rechtskraft	Fläche
Breithardt, An der Altwiese	2007	ca. 1,67 ha
Steckenroth, Bremser	2015	ca. 0,36 ha
Summe:		**ca. 2,03 ha**

Darüber hinaus wurden folgende Sondergebiete entwickelt:

Steckenroth, Hofgut Georgenthal, Golfanlage (2002/2013) ca. 1,3 ha

Im Flächennutzungsplan rechtskräftig dargestellt aber bis heute noch nicht entwickelt

Ortsteil/B-Plan	Ausweisung FNP	Fläche W	Fläche G
Breithardt, Wolfenborn	G7		ca. 1,25 ha
B.Hohenstein, Hartgesfeld	W2	ca. 0,8 ha	
Holzhausen, Am Steinweg	W5	ca. 0,3 ha	
Tiefegraben	M3	0,5 ha	
S.-Margarethä, Katharinenwiese	M1	0,9 ha	
In den Gärten	W2	0,14 ha	
Born, Ober der Dell	M2	0,46 ha	

Rücknahme von im FNP rechtskräftig dargestellten Wohnbauflächen

Steckenroth, Nassgewann	W1	0,81 ha (vorliegendes Verfahren)

Im Rahmen ggf. noch folgender Bauleitplanverfahren ist das regionalplanerisch vorgegebene Ziel (Z 3.4.1-3) zu berücksichtigen.

Für die o.g. Wohnbau-/Mischbauflächen gilt überwiegend, dass die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und trotz Bemühungen, nicht erwerbbar sind, so dass im Rahmen folgender Bauleitplanungen diese Flächen zurückgenommen werden sollen.

Dichtewertberechnung Neuplanung vgl. auch Ziff. 5.1:	
Bruttofläche	0,72 ha (vorhandene Erschließung ausgenommen)
ca. Anzahl Baugrundstücke	12
WE / Grundstück	2
ca. Anzahl WE gesamt	24
WE/ha	33

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	11.12.2017
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	12.12.2018 - 22.01.2019
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	27.05.2019 - 28.06.2019
Satzungsbeschluß Bebauungsplan	
Feststellung der Flächennutzungsplanänderung	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB
"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:
Die Planung selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würde.
Die Auslegungsfrist beträgt jedoch aufgrund der Weihnachtsfeiertage und des Jahreswechsels 42 Tage.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Planung selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würde.
Die Auslegungsfrist beträgt daher 33. Tage.

Gegenüber des Verfahrens gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund verschiedener neuerer Erkenntnisse der Geltungsbereich verändert.
Die ursprüngliche Fläche für Geschoßwohnungsbau und Mehrfamilienhäuser soll nach Bedarf in einem späteren Verfahren weiter beplant werden.
Hinzu genommen wurde ein Bereich nördlich des Plangebietes, welcher zwar schon bebaut und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steckenroth" aus dem Jahr 1982 bereits überplant ist.
Die Hinzunahme dieses Bereiches erfolgt jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung, da für alle umliegenden Grundstücke eine 2-geschossige Bebauung zuglassen ist und dies auch den Eigentümern in diesem Bereich zugestanden werden soll.
Der Bebauungsplan 1. Änderung Steckenroth von 1982 wird dadurch obsolet.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Gemeinde gehört zum Naturpark „Rheingau-Taunus" im Rheingau-Taunus-Kreis gelegen.

Der Ortsteil Steckenroth der Gemeinde Hohenstein liegt östlich des Ortsteiles Breithardt, wenig exponiert und großräumig allseitig von Waldflächen umgeben.

Das zu beplanende Gebiet umfasst in der Summe ca. 1,6 ha und grenzt von Südwesten her unmittelbar an die bebaute Ortslage von Steckenroth an.
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Steckenroth

Flur 8,	Flurstück 3 (Bauabschnitt I)
	Flurstück 5 (öffentliche Grünfläche)
	Flurstück 1/2 tlw. (Wegeparzelle)
	(Flurstück 2 (Bauabschnitt II) entfällt)
Flur 1:	Flurstücke 191/2 tlw. Verkehrsfläche); 268; 269; 270; 271; 272, 273 (Weg)
	(ehemals 1. Änderung Bebauungsplan "Steckenroth")

Aktuelle Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)	
Umgebungsnutzung:	Nordosten:	bebaute Ortslage
	Südwesten:	Sportplatz
	ansonsten:	landwirtschaftliche Nutzung

Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab
Quelle: Bauamt Gemeinde Hohenstein

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

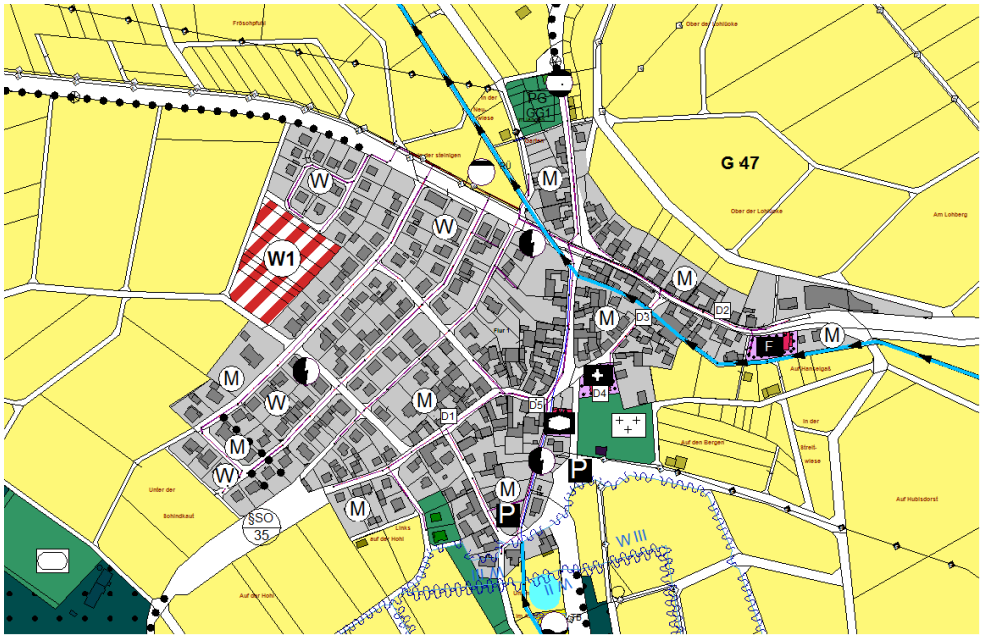
In dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenstein ist das zu beplanende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Im gleichen Zug wird die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche/Planung dargestellte Fläche W1 "Nassgewann" im Ortsteil Steckenroth zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Erläuterung:
Die Fläche W1 "Im Nassgewann" ist trotz langjähriger Bemühungen durch die Gemeinde nicht erwerbbar und daher auch nicht entwickelbar.
Um der gegebenen Nachfrage nach Bauland im Ortsteil gerecht zu werden und um dem öffentlichen Auftrag der Kommunen gerecht zu werden, nämlich unter anderem die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung der Einwohner zu sichern und zu gewährleisten, wurde mit vorliegender Planung ein Flächentausch vorgenommen. D.h. die derzeit dargestellte Siedlungserweiterungsfläche W1 "Im Nassgewann" wird zurückgenommen und umgewidmet, während die vorliegend überplante Fläche als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt wird.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.1.1 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan sind keine relevanten Entwicklungsziele für das Gebiet zu entnehmen.

3.2 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 enthält für die Gemeinde Hohenstein folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität:	Hohenstein, zentraler OT Breithardt: Kleinzentrum
Strukturraum:	Ordnungsraum
Lage im Raum:	Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main

Das Plangebiet ist dargestellt als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 10.1-11), überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G 4.6-3).

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab)

Darstellungen in der Plankarte:

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 10.1-11)
Auszug aus dem ROP Südhessen 2010:
".... In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen.....für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen Vorranggebiete Planung in den Ortsteilen ausgewiesen sind.....bis zu 5 ha möglich."

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G 4.6-3)
Auszug aus dem ROP Südhessen 2010:
" ..... sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. ...."

Begründung:
Das Plangebiet stellt die Inanspruchnahme eines kleinen Teilkompartiments einer landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Das Gelände stellt die räumliche Verbindung zwischen Ortslage und Sportplatz dar, an den sich eine Waldfläche anschließt.

Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten hin kontinuierlich ab. Insofern ist, in Verbindung mit der direkt angrenzenden Bebauung des derzeitigen Ortsrandes von Steckenroth keine Barrierewirkung von strömenden Luftmassen zu verzeichnen.
Es ist daher davon auszugehen, dass sich Frisch- und Kaltluftströme in Richtung Osten bewegen und durch die vorgesehene Bebauung in direkter Ortsrandlage und ca. 80 m Tiefe, die Luftströmung nicht nachhaltig und spürbar beeinträchtigt wird.
Zumal die Bodenfunktion im Wasserhaushalt, hier bezogen auf die Verdunstungsleistung nur optimal übernommen werden kann, wenn eine Fläche tiefgründig durchwurzelbar und mit möglichst dichter Vegetation bestanden ist.
Die vorgesehene Bebauung begünstigt darüber hinaus eine Nutzung von regenerativer Energie (Solartechnologie) und wirkt sich so begünstigend auf die zukünftige

Energiebilanz aus, was eine Eingriffsminderung im Bereich des Schutzgutes Klima nach sich zieht.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Unter der Schindkaut I“
Gemarkung	Steckenroth
Ausweisungsziel	Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
Lage	Westlicher Ortsrand
Fläche	Gesamtgeltungsbereich ca. 1,5 ha
Topographie	Relativ eben
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland, Bolzplatz
Umgebungsnutzung	Bebaute Ortslage, landwirtschaftliche Nutzung, Sportplatz
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan	Ohne bes. Einschränkung
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	Naturpark Rhein-Taunus
Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010	Keine
Wald	Nicht direkt betroffen
Gewässer	Nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstrassen	Nicht betroffen
Bergbau	Nicht bekannt
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen an die an die L 3373 und über die L 3274 an die B 54 bzw. über die L 3032 an die B 275
Besonderheiten	Nicht bekannt

5.0 Städtebauliches Konzept

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

Das Ziel der Planung ist es mit Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 500 m², ca. 12 Bauplätze im Bauabschnitt I und ca. 8 Baugrundstücke im Bauabschnitt II auszuweisen, um den bereits erläuterten Bedarf an Bauflächen für die Bevölkerung von Hohenstein abzudecken.

Es werden im Regionalplan als Zielvorgabe im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha formuliert.
Lässt man die die Möglichkeit des zugelassenen optionalen Geschosswohnungsbau außer Acht, dann ergeben sich bei 20 Baugrundstücken mit je 2 Wohneinheiten insgesamt 40 vorbereitete Wohneinheiten. Bezogen auf die Bruttofläche von ca. 1,2 ha ergibt sich ein Dichtewert von ca. 33 Wohneinheiten je ha.
Die Zielvorgabe Z3.4.1-9 des Regionalplanes ist damit eingehalten.
Die Dichte der Wohneinheiten der vorliegenden Planung trägt der Ortsrandlage und der Eigenart des Ortsteiles, insbesondere der Eigenart hinsichtlich der Dichte der direkt angrenzenden Wohnbebauung Rechnung.

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, soll dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die in dem Plan dargestellte Parzellierung der Grundstücke ist als vorläufige Aufteilung in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Es ist vorliegend eine zweigeschossige Bebauung geplant.

Die nordöstlich angrenzende Bestandsbebauung, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steckenroth" aus dem Jahr 1982 überplant ist, gilt zurzeit eine 1-geschossige Bebauung bei einer Ausnutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5.
Vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Neuplanung, wie auch die sonstige umliegende Bebauung planungsrechtlich eine Zweigeschossigkeit vorsieht, wurde der Bereich der o.g. 1. Änderung "Steckenroth" in die vorliegende Planung mit aufgenommen, um eine Ungleichbehandlung der Eigentümer der hiervon betroffenen Grundstücke zu vermeiden. Weiterhin wurden für diese Grundstücke die Baugrenzen und die Geschoßflächenzahl entsprechend angepasst, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und positiv Einfluss auf die angestrebten Dichtevorgaben durch das Regierungspräsidium zu nehmen.

Die geplante Bebauung soll mit Anschluss an die bestehende "Heimannstraße" erfolgen, die so ausgeführt wurde, dass eine Weiterentwicklung an dieser Stelle ohne Probleme erfolgen kann.

Zur Eingrünung sollen laut Planzeichnung Grünflächen angelegt werden, welche vor allem im nordwestlichen Bereich die Funktion einer Ortsrandeingrünung erfüllen
Um die Kommune zu entlasten und eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche zu ermöglichen, wird die vorgesehene Ortsrandeingrünung als private Grünfläche ausgewiesen.
Auf eine Ausweisung einer Ortsrandeingrünung in Richtung Südwesten wird mit Augenmerk auf die vorgesehene Weiterüberplanung für den Bauabschnitt II und auch auf den hinter der Sportanlage angrenzenden Wald verzichtet. Durch diese örtliche Gegebenheit ist von Südwesten her nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen, da hier keine Sichtbeziehungen gegeben sind.

Unterstützt wird das grünplanerische Konzept wirkungsvoll durch die bestehende Grünstruktur südöstlich des Plangebietes, die zum Erhalt festgesetzt wird und hier die Funktion einer Ortsrandeingrünung gut übernimmt.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Allgemeines Wohngebiet
Durch diese Festsetzung (WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) soll ein Bereich entwickelt werden, der tatsächlich vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Daher sind Wohngebäude zulässig, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Friseur, Nagelstudio etc.).

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden, noch der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen.
Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereinen, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.
Real sollen vorliegend Ein- und Zweifamilienhäuser verwirklicht werden (sowie bei Bedarf in einem späteren 2. Bauabschnitt auch Geschoßwohnungsbau in einem eingeschränkten Bereich als auch Kettenhausbebauung in einem definierten Bereich).

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

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

Allgemeines Wohngebiet:
Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird in dieser Planung ausgenutzt.

Die Geschoßflächenzahl mit GFZ = 0,8 bleibt entsprechend der Planungsabsicht einer offenen ländlichen und nur mittel verdichteten Bebauung deutlich unter den Möglichkeiten der BauNVO.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen (um Mietshäuser, in einem durch ein- und zweigeschossige Bebauung geprägtes Umfeld, zu vermeiden) pro Ein- bzw. Zweifamilienhaus auf 2 Wohnungen festgesetzt.
Die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzung greift die Vorgaben der direkt angrenzenden Bebauung bewusst nicht auf, da sich die städtebaulichen Ziele gegenüber einer Planung aus dem Jahr 1982 grundlegend verändert haben und die Bauleitplanung unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorrangig dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgen muss. Vielmehr wird der Bereich aus der 1. Änderung "Steckenroth" in die vorliegende Planung mit einbezogen und entsprechend der übrigen umgebenden Bebauung neu überplant.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird entsprechend der jeweiligen Zulässigkeiten auf 10,5 m zum Höhenbezugspunkt, hier die Oberkante Bordstein der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

Die entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Geschossigkeit dokumentieren damit die Planungsabsicht der Gemeinde.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden aus städtebaulichen Gründen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
(Das Angebot einer Mehrfamilienhausbebauung etc. soll einem 2 Planungs- und Bauabschnitt bedarfsentsprechend vorbehalten sein).

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, um eine Riegelwirkung der baulichen Anlagen auszuschließen, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird. Die Festsetzung soll auch die Durchlüftung des Baugebietes im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene fördern.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximaler Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Erfahrung hat gezeigt, dass im Gemeindegebiet Grundstücke um die 500 m² Größe nachgefragt werden. Die Gemeinde kann hier bei Bedarf beim Verkauf steuernd Einfluss nehmen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen.
Die Stellplätze sind vorzugsweise als Schotterrasen oder mit Rasenkammersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.
Zur Straßenbegrenzung ist für Carports und Garagen jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten um die gewünschten Sichtweiten für die Anwohner zu gewährleisten.
Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Länge und Breite befestigt werden.

5.2.3 Grünordnung

Das Plangebiet umgebend werden teilweise private Grünstreifen ausgewiesen, die die Funktion einer Ortsrandeingrünung erfüllen. Teilweise wird als Ortsrandeingrünung ein vorhandener Grünzug, bestehend aus z.T. bereits älteren Obstgehölzen als öffentliche

Grünfläche in die Planung einbezogen und zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch soll eine effektive Flächenausnutzung bei guter Eingrünung gewährleistet werden.
Auf eine Ausweisung einer Ortsrandeingrünung in Richtung Südwesten wird mit Augenmerk auf die vorgesehene Weiterüberplanung für den Bauabschnitt II und auch auf den hinter der Sportanlage angrenzenden Wald verzichtet. Durch diese örtliche Gegebenheit ist von Südwesten her nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen, da hier keine Sichtbeziehungen gegeben sind.
Für die entsprechenden Grünflächen trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen, die die angestrebten Funktionen gewährleisten.
Zur inneren Durchgrünung sind ebenfalls grünordnerische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass entsprechend der zulässigen Nutzung ein angemessener Anteil der Grundstücksfreiflächen entsprechend gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) begrünt wird.
Die Ortsrandeingrünung wurde hinsichtlich Umfang und Ausdehnung so gewählt, um einerseits eine wirkungsvolle Eingrünung zu gewährleisten, andererseits aber nicht über Gebühr weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nehmen zu müssen. Da die vorgesehene Dichte der Wohneinheiten je ha ohnehin im Mittel der gesetzlich vorgeschriebenen Werte liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Hausgärten an sich, mit den hier getroffenen Eingrünungsfestsetzungen im Zusammenhang mit der Größe des entstehenden Baugebietes, ihrerseits eine Überleitung zur freien Landschaft darstellen und gewährleisten.

5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

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 Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zelt- und Krüppelwalmdächer mit Dachgauben oder Zwerchhäusern. Die weitere Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern trägt dem derzeitigen Trend der Bauweise Rechnung. Aufgrund der Zulässigkeit dieser sehr verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 0° bis 50° festgesetzt.
Die Begrünung von Dächern ist möglich.

Zur Grenzlinie der Straßenparzelle wird die Errichtung einer Einfriedung verbindlich festgesetzt, da sich in der Vergangenheit in Neubaugebieten im Gemeindegebiet gezeigt hat, dass ohne Abgrenzung von Eigentum und öffentlicher Fläche hier vermehrt Konflikte durch Überfahren etc. auftreten.

6.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die geplante <u>innere Erschließung</u> orientiert sich an dem Zuschnitt der zur Verfügung stehenden überplanbaren Fläche und an dem vorhandenen Straßenanschluss an die bestehende Ortslage über die "Heimannstraße".
Alle weiteren umgebenden bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Planung unberührt und stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung.

Die Ausführung der Erschließungsstraßen für das zu entwickelnde Baugebiet erfolgt in Breiten von 7,5 m bzw. 6 m mit Gehweg.
Entlang des nördlich, das Plangebiet flankierendem Feldwegs ist ein Bereich mit dem Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrten" versehen, um so darauf einzuwirken den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu behindern. Aus demselben Grund ist hier ein Ausfahrverbot für KFZ in den Feldweg vorgesehen.

Die Planung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der lokalen Erforderlichkeiten.

Der Parkraumbedarf für Anwohner ist grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums zu decken. Abweichend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
Die Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. So genannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen. Gefangene Stellplätze sind daher ausdrücklich unzulässig.
Bei Herstellung von barrierefreiem, altengerechtem Wohnraum gilt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Eine Ausweisung für den ruhenden Besucherverkehr innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kann aufgrund der ausreichend breit dimensionierten Planstraßen problemlos erfolgen.

Die äußere Erschließung ist durch Anbindung des Plangebietes über innerörtliche Straßen an die L 3373 und über die L 3274 an die B 54 bzw. über die L 3032 an die B 275 (Wiesbaden/Idstein) gewährleistet.
Für die mittelbar betroffene L 3373, welche in die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung fällt, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Gleiches gilt für die weiteren klassifizierten Straßen, welche zukünftig auch der Erschließung des Plangebietes dienen (L 3274 und B 54 sowie die L 3032 und die B 275).

Die Gemeinde Hohenstein mit ihren Ortsteilen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Ortsteil Steckenroth wird durch die folgenden Buslinien angefahren: Nr. 245; Nr. 225; Nr. 247
Haltestellen in Steckenroth: Wiesbadener Str. / Ecke Zum Schindwald und Haus des Dorfes Brunnenstraße / Ecke Friedhofstraße.
Beide Haltestellen liegen etwa 500 m fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Es ist zu gewährleisten, dass die Wirtschaftswege auch während der Bauarbeiten für den landwirtschaftlichen Verkehr zugänglich und befahrbar bleiben.

7.0 Immissionsschutz

Allgemeines Wohngebiet
Läden, Schank- und Speisewirtschaften (gem. § 4 Abs 2 Nr. 2 tlw. BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO) sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereinen, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

Damit ist im allgemeinen Wohngebiet nicht von einer geruchs- oder Lärmentwicklung auszugehen, die über das zulässige Maß hinaus geht.
Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.
Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

Der südwestlich liegende Sportplatz liegt etwa 60 m Luftlinie entfernt. Lärmschutzrechtliche Konflikte werden nicht gesehen.
Für die in Richtung Sportfläche gerichteten Fassaden sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen gem. den gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.

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

	tags	nachts
allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Licht und Temperatur
Es ist nach Verwirklichung des Vorhabens durch Straßenbeleuchtung von einer moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden (vgl. Umweltbericht Ziff. 3.3).

8.0 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Hohenstein unterhält im Ortsteil Steckenroth mit der Pumpstation "Borngasse" eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung.
Eventuell erforderliche Fehlmengen werden durch den Wasserbeschaffungsverband Rheingau Taunus abgedeckt.

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig ca.
12 Grst. * 2,0 WE/Grst. * 2,5 P/VVE * 0,15 m^3/(P d) * 365 d/a = ca. 3.285 m^3/a
Trinkwasser betragen.

Für den Ortsteil Steckenroth, wie auch für das gesamte Gemeindegebiet Hohenstein erfolgt derzeit eine hydraulische Prüfung, deren Erkenntnisse noch nicht vorliegen.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung in Steckenroth wird durch zwei Tiefbrunnen sichergestellt. die Speicherung erfolgt im Hochbehälter (Inhalt 300 m^3, davon 150 m^3 als Löschwasser, max. Wsp 391,94 m ü NN).
Die Fördermenge der Nachspeisung durch die Tiefbrunnen beträgt ca. 7 m^3/h.

Bei Bedarf können zusätzlich 10 m³/h über eine Verbindungsleitung von Breithardt nach Steckenroth geliefert werden.

Um die Löschwasserversorgung im Leitungsnetz in Steckenroth an allen Stellen zu gewährleisten, wurden Hydrantenüberprüfungen durchgeführt und eine hydraulische Netzüberprüfung in Auftrag gegeben. Abschließende Ergebnisse stehen noch aus.

Als alternative Möglichkeit den Brandschutz im vorliegend geplanten Gebiet sicher zu stellen, ist der Bau einer Zisterne (100 m³) möglich, die durch eine stillgelegte Schürfung gespeist werden kann. Zum jetzigen Planungsstand soll diese Zisterne jedoch noch nicht genau verortet werden. In der Planzeichnung wird lediglich die ungefähr mögliche Lage skizziert.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Die verbindlich festgesetzten Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der optional an eine Versickerungsanlage (der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist von den jeweiligen Bauherren zu führen) bzw. an das vorhandene Mischwassersystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild KEIN TRINKWASSER zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme der Brauchwassersysteme ist gem. Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.
Die Trinkwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des RPAU Wiesbaden

8.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Bestehende, rechtskräftige Trinkwasserschutzgebiete betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

8.3 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.
Da sich das Plangebiet relativ mittig und in deutlicher Entfernung, zwischen dem Breithardter Bach und dem Diebbach befindet, sind keine Überschwemmungen zu befürchten bzw. können gänzlich ausgeschlossen werden.

8.4 Abwasserableitung

Das anfallende häusliche Abwasser wird im vorhandenen Mischsystem abgeführt.
Die Verwirklichung eines Trennsystems ist einerseits hinsichtlich der Größe des avisierten neuen Baugebietes nicht ökonomisch aber vor allem steht kein Vorfluter in erreichbarer Nähe zur Ableitung von getrennt erfasstem Oberflächenwasser zur Verfügung.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Sammler, der der Kläranlage Breithardt zugeführt wird. Die gemeindliche Kläranlage ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Derzeit wird eine aktuelle Berechnung der SMUSI (Schmutzwassersimulationsmodell) durchgeführt.

Das anfallende Regenwasser auf Privatflächen und öffentlichen Flächen im Neubaugebiet, bzw. bei Neubaumaßnahmen im Bestand, soll mittels Regenrückhalteräumen (Z.B. Staukanälen) auf 10 l / (s x ha) gedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, um die Belastungsspitzen für Kanal und Vorfluter zu reduzieren.
Für Erschließungsflächen kleiner 2.500 m² hat eine Drosselung des Regenwasserabflusses auf Q_{ab} = 2,5l/s zu erfolgen.
Die Auslegung der Regenrückhaltung gemäß DWA-A117 muss dem Genehmigungsantrag beigefügt werden.

Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.
Für die einzelnen Baugrundstücke ist die Errichtung von Regenwasserzisternen verbindlich vorgeschrieben.
Durch diese Maßnahme wird der Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen begrenzt.
Um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, sind optional Brauchwassernutzungssysteme möglich. Die Brauchwassernutzung hat mit einem privaten und geeichten Schmutzwasserzähler zu erfolgen. Das Wasser von den Dachflächen könnte dann als Brauchwasser wie z. B. für die Gartenbewässerung, Autowäsche oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Es sollten deshalb ggf. pro 1,0 m^2 projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 5,0 m^3 vorgesehen werden.

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises.

8.5 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen.

Der Gemeinde liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

9.0 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Vorhabenträger/Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.
Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungstrassen bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem wird in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrassen zur Verfügung gestellt.
Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzmaßnahme 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 Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist beauftragten Baufirmen die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne der Versorgungsträger anzufordern.

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.
Die Gasversorgung kann ebenfalls durch einen Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.
Die Strom- und Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich.

Bei den Versorgungstrassen wird ein Abstand von 2,50 m zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen sowie deren Schutzzonen in den Plan übernommen, soweit der Geltungsbereich betroffen ist. Außerdem wird in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Es wird in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitgestellt.

Nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorgungsträger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form vorzulegen.

10.0 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom bereitgestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Folgendes ist sicherzustellen:

1. 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.
2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet bei dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweis: aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher ebenfalls sicherzustellen, dass

3. für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
4. entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, eingetragen wird.
5. der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
6. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
7. die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, bzw. Veränderungen mit der Telekom abzustimmen sind.

11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) befinden sich im Ortsteil Steckenroth im Bereich "Haus des Dorfes", für Kinder zwischen 1 bis 6 Jahre. Die zuständige Grundschule ist im Ortsteil Hohenstein-Breithardt angesiedelt.

12.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

13.0 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.
Die geplanten Straßenquerschnitte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter der Schindkaut I + II" sind für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

14.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

15.0 Bergbau

Nach den Unterlagen des zuständigen Bergamtes sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen, befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung und ist bisher kein Bergbau umgegangen.

16.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, das allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

17.0 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 ab zustimmen.

1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

1.4 In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
Eine Feuerwehrzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.
Dies ist insbesondere notwendig um:
1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

1.5 Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen

2. Löschwasserversorgung:

2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ ≤ 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m3 /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m3 betragen

2.3 Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ > 0,7 und ≤ 1,2 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m3 /h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m3 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. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

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.

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.
Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen" heran zu ziehen.
Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten können nach heutigem Kenntnisstand eingehalten werden

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

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) besond. Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)**		**Gewerbegebiete (GE)**			**Industriegebiet (GI)**
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	**N ≤ 3**	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschossflächenzahl (GFZ)	**0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7**	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassenzahl (BMZ)		--	--	--	--	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	**m³/h**	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	**48**	**96**	**48**	**96**	**96**	
mittel	**96**	**96**	**96**	**96**	**192**	
groß	**96**	**192**	**96**	**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 Bedachung oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung

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

Hinweis:
Für das Plangebiet muss eine Wassermenge von mind. **800 l/min. (48 m³/h)** über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Der Löschwasserbedarf wird durch eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ gesichert.

18.0 Kampfmittel

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

19.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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]

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 GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe FH max. = 10,5 m

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

Unterer Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang. Eine Einliegerwohnung ist zulässig.
Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten. Eine Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte ist zulässig.

5. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Verfahrensfreie Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbauten Raums für die Gartengestaltung, -nutzung wie Gartenhäuser, Gewächshäuser, Pergolen sind jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich (von der Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig.
Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu

Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.
Abweichend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
Bei Herstellung von barrierefreiem, altengerechtem Wohnraum gelten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.
Gefangene Stellplätze sind unzulässig.
Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenstein in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB]

6.1 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.

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

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

6.3.1 Es ist eine private Grünfläche, PG Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage" festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen und von Versiegelungen frei zu halten. Hier sind je angefangener 50 m² Fläche mindestens 3 Sträucher und je angefangener 100 m² mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen, oder in Reihe einzubringen. Versiegelungen oder bauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

6.3.2 Es ist eine öffentliche Grünfläche ÖG Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage" mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

6.3.3 Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.

6.3.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

6.3.5 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 44 BNatSchG durchzuführen.

6.4 Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Grundstückseinfriedungen, Artenschutz

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von 10 bis 15 cm hergestellt werden.
Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna anzubringen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Bei ein- oder zweigeschossiger Bauweise sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 50° zulässig.
- Bei zweigeschossiger Flachdachbauweise sind Staffelgeschosse unter Einhaltung der max. Firsthöhe zugelassen.
- Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
- Freistehende Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigte Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.
- Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun, und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen.
- Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- Glashausanbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmen Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent herzustellen.

2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt.
- Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

3. Einfriedungen

- Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen sind durch transparente Materialien einzufrieden.
- Alternativ kann auch eine Lebendeinfriedung in Form von Schnitthecken durch Laubgehölze erfolgen, Koniferen sind unzulässig.
- Eine Kombination beider Einfriedungs-Arten ist zugelassen.
- Einfriedungen sollen wo möglich einen Flurabstand von 10 bis 15 cm aufweisen.

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

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m^2 projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 5,0 m^3 betragen.

3. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs soll eine Zisterne mit 100 m^3 Fassungsvermögen hergestellt werden, die aus einer stillgelegten Schürfung gespeist werden kann. Die Zisterne kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht verortet werden. Ihre Lage ist in der Planzeichnung daher nur skizziert.

4. Das anfallende Regenwasser auf Privatflächen und öffentlichen Flächen im Neubaugebiet, bzw. bei Neubaumaßnahmen im Bestand, soll mittels Regenrückhalteräumen (z.B. Staukanälen) auf 10 l / (s x ha) gedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, um die Belastungsspitzen für Kanal und Vorfluter zu reduzieren.
   Für Erschließungsflächen kleiner 2.500 m² hat eine Drosselung des Regenwasserabflusses auf Q_{ab} = 2,5l/s zu erfolgen.
   Die Auslegung der Regenrückhaltung gemäß DWA-A117 muss dem Genehmigungsantrag beigefügt werden.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

1.
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme
Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Baches im Wald (Hirschstruth), Wald Abt. 428 B 1, Abnahme und Anerkennungsbescheid vom 20.06.2011, AZ: FD III.2-09-61-05-09/200553-rh
Zugeordnet werden 10.574 Biotopwertpunkte

2.
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme
Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Baches im Wald (Hohewald / Hinterscheid), Wald Abt. 412 A 1, Abnahme und Anerkennungsbescheid vom 06.09.2013, AZ: FD III.22-200557-2009-rh
Zugeordnet wird der gesamte Ausgangswert: 70.536 Biotopwertpunkte

3.
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme durch Ankauf von Ökopunkten aus einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme von Hessen Forst.
Nutzungsverzicht im Wald, Staatswald-Kernfläche, Gemeinde Burg Hohenstein, Wald Abt. 228 A 1 (tlw.) und 229 D 1
Zugeordnet werden 43.318 Biotopwertpunkte
Der Nachweis ist gegenüber der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu führen.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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 § 21 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.

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.
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.
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 ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.
Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungsprä-

sidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll 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.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.
Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:
Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer
(jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen 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 sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

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

6. Retentionszisternen

Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

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

8. Erdwärme

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

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Immissionsschutz

Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:
Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden.
Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Siebdrucke, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.
Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012)

12. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung "Steckenroth", hier betroffen Flur 1, Flurstücke 191/2 tlw. Verkehrsfläche); 268; 269; 270; 271; 272, 273 (Weg), werden für diesen bezeichneten Bereich obsolet.

20.0 Flächenbilanz

Planung: ca. Angaben

Gesamtfläche	**= 15.440 m²**		
Baufläche WA	**= 9.345 m²**		
bebaubar gem. GRZ 0.4		=	3.738 m²
Freifläche		=	5.607 m²
davon Zufahrten und Stellplätze etc. max. 1.869 m²			
davon Freifläche min. 3.738 m²			
Verkehrsfläche	**= 2.145 m²**		
Private Grünfläche	**= .310 m²**		
Öffentliche Grünfläche	**= 2.920 m²**		
Fußweg	**= . 60 m²**		
Asphalt	**= .390 m²**		
Wiesenweg Bestand	**= .270 m²**		

Bestand: ca. Angaben

Gesamtfläche	**= 15.440 m²**
Bestand 1. Änd. Steckenroth	**= 4.270 m²**
Grünfläche	**= 10.190 m²**
Wiesenweg	**= .270 m²**
Asphaltierter Feldweg	**= .390 m²**
Schotterzufahrt	**= .320 m²**

21.0 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, muss im Rahmen der Bebauungsplanung eine angemessene Durchgrünung sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden, um eine Mindestbiotopfunktion bei landschaftsgerechter Gebietseinbindung zu gewährleisten.
Dies entspricht gleichsam den Zielsetzungen des RROP-M für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes 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 Freiflächen 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 dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.
Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um 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 max. Höhenentwicklung der Baukörper auf 10,5 m über Straßenniveau begrenzt und eine ausreichende innere und äußere Begrünung des Baugebietes festgelegt.

22.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.
Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.
Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstige 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 Biotopschutzpotentiales

L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes

K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

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.
- GRZ
- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen 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 vorgesehen werden.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
- Anpflanzungsfestsetzungen

W

- Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung wird empfohlen, bei Neubauten das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoiren aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- 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.

- Es sind verbindlich private Regenwasserzisternen festgesetzt.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen wo möglich.

B,L,K

- Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Es sind private Grünflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

W, B

- Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- Anpflanzungsfestsetzungen.
- Einsatz insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung.

L

- Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- Durchgrünung entsprechend der Festsetzungen.
- bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme (Erschließung und Bebauung).
- Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen wo möglich.
- optimierte Erschließung unter Berücksichtigung kurzer Wege.
- Die Höhenentwicklung der Baukörper ist begrenzt.

K

- Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie wird empfohlen, emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

W,L,K

- Auf flachen oder flach geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

23.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

23.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung für die Neuausweisung von

Bebaubar gem. GRZ	2.358 m²
Verkehrsfläche neu	1.005 m²
Summe	3.363 m²

entspricht ca. 22 % des Plangebietes

(die Bestandsflächen der 1. Änderung Steckenroth sind hier unbeachtet)
Ca. 22 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung zusätzlich vollständig entzogen. Diesem Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens und der optionalen Brauchwassernutzung eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt gegenüber.

23.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven 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,
die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um	ca. 0,4° C,
das mittlere Tagesminimum um	ca. 0,6° C,
das mittlere Tagesmaximum um	ca. 0,3° C.

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektive Temperaturerhöhung nur sehr geringfügig ist.
Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.
Darüber hinaus erwärmen nach LORENZ, 1973, verschiedene Oberflächen unterschiedlich. Während bspw. Asphalt ca. 80% der einfallenden Strahlung absorbiert, beträgt dieser Anteil bei einer weißen Mauer nur ca. 20%. Bei vorliegender Planung und gut durchlüftet, ist die Aufheizung durch Bausubstanz daher wenig relevant.

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 spürbar beeinträchtigt.

23.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich ausschließlich auf für den Arten- und Biotopschutz weniger bedeutende Lebensräume (beweidete Grünflächen ohne nennenswerte Gehölzelemente).
Insgesamt werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt. Trotzdem muss festgehalten werden, dass die in Anspruch genommenen Bereiche eine Lebensraumfunktion aufweisen und naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellen.

Durch die Neuanlage von gut strukturierten Hausgärten und Baumpflanzungen sowie dem Anbringen von Quartiermöglichkeiten, werden neue, bisher im Plangebiet nicht vorkommende Habitate geschaffen, die den vorkommenden ubiquitären Arten als Trittstein- Brut- und Nahrungshabitat dienen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Es tritt somit im Bezug auf das Arten- und Biotopschutzpotential durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung ein.

Um keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen und damit keine doppelte Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen zu erheben, wurde eine vorlaufende Ersatzmaßnahme in Anspruch genommen und die entsprechende Fläche hier zugeordnet.

23.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da

1. die vorhandene Sichtexponiertheit mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild durch Eingrünung und Anpassung der baulichen Anlagen ausreichend minimiert werden kann.
2. Elemente von besonderer naturräumlicher und kultureller Eigenart oder mit besonderer Prägefunktion nicht vorhanden sind.
3. das geplante Baugebiet sich gut an den vorhandenen Siedlungsverbund anschließt und daher keinerlei Zersiedelungseffekte auftreten.
4. der erlebnis- und erholungswirksame Freiraum des Gemeindegebietes nicht eingeschränkt wird, da die Fläche auch bisher nicht der Erholung zur Verfügung stand und alle Wegeverbindungen erhalten bleiben.
5. die vorgesehenen Ortsrandeingrünungen in Anbetracht der weiteren baulichen Entwicklung ausreichend zur landschaftlichen Einbindung beitragen.

23.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten, so dass deren Funktions- und Leistungsfähigkeit im Wesentlichen erhalten bleiben.

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 Geltungsbereiches, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) nur teilweise erbracht werden.
(siehe auch entspr. Kapitel im Umweltbericht)

24.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Aufgrund der geringen Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf das Klima und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich i. S. des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Hierzu werden u. a. nachfolgende Maßnahmen festgesetzt (vgl. auch Ziff 22. der Begründung sowie die entspr. Kapitel im Umweltbericht):

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
2. Es sind private und öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Begrünungsmaßgaben sowie eine innere Durchgrünung festgesetzt.
3. Die Sicherung von Wanderwegen von Kleintieren, in dem Grundstückseinfriedungen für Kleintiere passierbar bleiben und durchgehende Beton- und Mauersockel ausgeschlossen sind, sowie Artenschutzhilfsmaßnahmen festgesetzt sind.
4. Verbindliche Festsetzung von privaten Regenwasserzisternen.

Auswirkungen der Minimierungsmaßnahmen:
Bei maximal möglicher Bebauung ergibt sich eine Mindestfreifläche die dauerhaft zu begrünen ist. Dadurch ergibt sich hier eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima.
Außerdem sind private bzw. öffentliche Grünflächen verbindlich festgesetzt, mit den entsprechenden positiven Auswirkungen.

Aus faunistischer Sicht werden hier Arten gefördert, die auf Strukturreichtum der Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten angewiesen sind.
Hohlräume in Blüten und Stängeln dienen verschiedenen Insekten als Überwinterungsquartier. Viele Tierarten sind auf ganzjährig vorhandene höher gelegene Pflanzenteile angewiesen.
Wesentliche Bedeutungen haben Hausgärten, vor allem auch in Verbindung mit Gehölzpflanzungen v.a. Obstbäumen, aufgrund ihres relativen Strukturreichtums auch als Nahrungsbiotop in Jahreszeiten in denen Wirtschaftsgrünlandflächen nach Mahd keine bzw. kaum Blüten aufweisen. Darüber hinaus stellen Hausgärten Rückzugsbiotope mit anschließendem Ausbreitungspotential zur erneuten Besiedelung von umgebenden Flächen dar.
Nicht zuletzt sind Hausgärten wichtige Fortpflanzungshabitate für einige Vogelarten, Hummeln oder Webspinnen.

Zur ökologischen Bedeutung von strukturreichen Hausgärten in Verbindung mit den Anpflanzungsfestsetzungen und der privaten/öffentlichen Grünflächen ist insbesondere zu nennen:

- Nahrungsbiotop
- Fortpflanzungshabitat Kleinsäuger und Insekten
- Überwinterungshabitat
- Ansitz- und Singwarte für Vögel
- Nistmöglichkeit
- Ausbreitungsweg für Flora und Fauna
- Klimaregulierung und Wind- und Sichtschutz
- Filterung von Luftschadstoffen
- Verringerung von Bodenerosion
- Regulierung des Wasserhaushaltes durch Minderung des Oberflächenabflusses

Der Eingriff in Boden und Wasserhaushalt durch die maximal zulässig bebaubare Fläche incl. Erschließung wird also durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt minimiert indem:

- Durch Gehölzanpflanzung die Windgeschwindigkeit vermindert wird.
- Aufheizungseffekte durch Beschattung (Gehölze) vermindert werden und damit einhergehend Temperatur Extrema vermindert werden.
- Verdunstung durch die festgesetzten Maßnahmen vermindert wird, im Gegensatz dazu die Taubildung gefördert wird.
- Im Gesamten die Oberbodenfeuchte im Bereich der Freiflächen gefördert wird.
- Die Schneeschmelze verzögert wird.
- Die Erosion durch Wind und Wasser vermindert wird.

Durch die Etablierung von Gehölzen in Verbindung mit strukturreichen Hausgärten wird demnach gegenüber der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zumindest keine Verschlechterung, in Teilen eine Verbesserung des Bodenfeuchteregime durch Veränderung des Mikroklimas erreicht.
Damit einhergehend ist von positiven Einflüssen auf die Stoffumsetzungsprozesse im Boden auszugehen (z.B. ist eine Austrocknung des Bodens mit Einschränkungen der mikrobiellen Aktivität verbunden, was durch die festgesetzten Maßnahmen verbessert wird). Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse sind zentrale Ökosystemprozesse, die Einfluss auf die Nährstofffreisetzung, Humusbildung und Emission von Treibhausgasen haben.
Das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt wird durch die festgesetzten Maßnahmen im Bereich der Hausgärten beachtet.

25.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.
Die Kompensation lässt sich erreichen
- durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang)
- durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale aber „gleichwertige“ Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor. Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbal-argumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.
Vorliegend wird der Eingriff/Ausgleich anhand der Kompensationsverordnung nach Punkteschema bewertet.

Die vorangegangenen Ausführungen führen aus, dass die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, sowie Klima und Luft, durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Maßnahme subjektiv marginal. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch die Inanspruchnahme von intensiv genutzten Flächen nicht nachhaltig beeinträchtigt, da Ausweichhabitate für die Tierwelt zur Verfügung stehen bzw. durch die Planung entstehen. Eine dauerhafte und strukturreiche Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten kann für die beweidete Grünland-Fläche angenommen werden. Kleinsäuger und Insekten finden jedoch in der direkten Umgebung ausreichend gleichwertige Habitate. Die Eingriffswirkung auf Säugetiere und Avifauna kann daher als untergeordnet bezeichnet werden.

Darüber hinaus entstehen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen neue Habitate in Form von privaten Grünflächen und Hausgärten, die vielen Arten Lebensraum bieten (siehe auch Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen Ziff. 22.0 und 24.0).

Es bleibt jedoch auch nach Anrechnung der Minimierungsmaßnahmen durch die vorbereitete Versiegelungsmöglichkeit ein Eingriff in Boden und Wasserhaushalt bestehen. Beeinträchtigt werden die Bodenfeuchte im versiegelten Bereich und damit verbunden die Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse im versiegelten Bereich.
Dabei kommt es, wie bereits aufgeführt, zu einem Verlust von infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche.
Ca. 22 % des Plangebietes können der Grundwasserneubildung insgesamt durch Versiegelungen vollständig entzogen werden.
Um keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen und damit keine doppelte Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen zu erheben, wird eine vorlaufende Ersatzmaßnahme zur Kompensation herangezogen.

25.1 Bilanz nach Kompensationsverordnung

GVBl. I 2005 S. 624 vom 13.09.2005, gültig bis 31.12.2018
Die Bilanzierung wird gem. § 8 der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 (GVBl Hessen lNr. 24 vom 09.11.2018, S 652 nach den Regeln der KV vom 2005 erstellt).

Aus der Bilanzierung ausgenommen ist der bebaute Bestandsbereich aus dem Bebauungsplan 1. Änderung Steckenroth, sowie die Fläche des Flurstückes Nr. 5. da hier lediglich eine Bestandssicherung erfolgt und kein weiterer Eingriff vorbereitet wird.

Bestand					**Planung**				
Typ	**Nutzung**	**m²**	**BP/m²**	**Summe BW**	**Typ**	**Nutzung**	**m²**	**BP/m²**	**Summe BW**
6.200	Grünland*	6.965	28	195.020	10.715	GRZ	2.358	6	14.148
10.610	Wiesenweg	305	21	6.405	10.530	Stellplätze/Zufahrten	1.179	6	7.074
					11.223	Freifläche min	2.358	20	47.160
					11.223	PG	310	20	6.200
					10.530	Fußweg	60	6	360
					10.510	Straße	1.005	3	3.015
10.530	Schotterweg	320	6	1.920	10.510	Zufahrt	320	3	960
Summe		**7.590**		**203.345**			**7.590**		**78.917**
Differenz									**-124.428**

Grünland*: Der Biotopwert wurde aufgewertet, da einerseits durch die Standweidenutzung mit selektiver Beweidung das Artenspektrum negativ verschoben ist, andererseits die Nutzung durchaus in Richtung extensive Bewirtschaftung gesehen wird.

25.2 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

I.
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme
Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Baches im Wald (Hirschstruth), Wald Abt. 428 B 1, Abnahme und Anerkennungsbescheid vom 20.06.2011, AZ: FD III.2-09-61-05-09/200553-rh
Bezug: Anerkennungsbescheid vom 02.02.2010
örtliche Abnahme am 25.05.2011

Zugeordnet wird der Wert: **10.574 Biotopwertpunkte**

Das Konto ist damit ausgeschöpft

II.
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme
Umwandlung einer Fehlbestockung im Zuge eines Baches im Wald (Hohewald / Hinterscheid), Wald Abt. 412 A 1, Abnahme und Anerkennungsbescheid vom 06.09.2013, AZ: FD III.22-200557-2009-rh
Bezug: Anerkennungsbescheid vom 02.02.2010
örtliche Abnahme am 11.07.2012

Zugeordnet wird der gesamte Ausgangswert: **70.536 Biotopwertpunkte**

Das Konto ist damit ausgeschöpft

III
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme durch Ankauf von Ökopunkten aus einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme von Hessen Forst.
Nutzungsverzicht im Wald, Staatswald-Kernfläche, Gemeinde Burg Hohenstein, Wald Abt. 228 A 1 (tlw.) und 229 D 1

Zugeordnet werden: **43.318 Biotopwertpunkte**

Der Nachweis ist gegenüber der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu führen.

Die Ausbuchung der entsprechenden Ökopunkte ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

aufgestellt:

Weinbach, im Mai 2019

SLE Schönherr
Fichtenhof
35796 Weinbach

Heike Mendel
(Dipl.-Ing.)

Anhang: - Artenvorschlagsliste standortgerechter heimischer Gehölze

Anhang

ARTENVORSCHLAGSLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

-unverbindlich-

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bäume erster Ordnung (hochwüchsig)

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/ /

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	2	-	4	5	-
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	2	-	4	5	6
Castanea sativa	Edelkastanie	1	-	3	4	-	-
Fagus sylvatica	Rotbuche	1	2	3	4	5	6
Fraxinus excelsior	Esche	1	2	-	-	5	6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1	2	3	4	5	-
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	2	3	4	5	6
Salix alba	Silber-Weide	-	-	-	-	-	6
Tilia cordata	Winter-Linde	-	2	-	4	5	-
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	-	2	-	4	5	-
Ulmus glabra	Berg-Ulme	-	2	-	-	5	6

Bäume zweiter Ordnung (mittelwüchsig)

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/ /

Standort:

1 mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Acer campestre	Feld-Ahorn	-	2	-	4	5	-
Acer monspessulanum	Franz”sischer Ahorn	-	-	-	4	-	-
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	-	-	-	-	5	6
Betula pendula	Sand-Birke	1	2	-	4	5	6
Carpinus betulus	Hainbuche	1	2	3	4	5	6
Malus domestica	Wildapfel	-	-	-	-	5	-
Populus tremula	Espe	1	-	3	4	5	6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	2	-	4	5	-
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	-	-	-	4	-	-
Prunus padus	Trauben-Kirsche	-	-	-	-	-	6

Pyrus pyraster	Wildbirne	-	-	-	4	-	-
Salix caprea	Sal-Weide	1	-	-	-	-	6
Salix fragilis	Bruch-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix purpurea	Purpur-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix triandra	Mandel-Weide	-	-	-	-	-	6
Sorbus aria	Mehlbeere	1	-	3	4	-	-
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	1	2	3	4	5	6
Sorbus torminalis	Elsbeere	-	-	3	4	-	-
Ulmus minor	Feld-Ulme	-	2	-	4	-	-

Sträucher

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/ /

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Berberis vulgaris	Berberitze	-	-	-	4	-	-
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	-	-	-	4	5	-
Corylus avellana	Hasel	1	2	-	4	5	6
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	6
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	-
Cytisus scoparius	Besenginster	1	2	3	4	-	-
Daphne mezereum	Seidelbast	-	2	-	4	-	-
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-	-	-	4	5	6
Frangula alnus	Faulbaum	1	2	-	-	5	6
Ilex aquifolium	Stechpalme	1	2	3	-	5	-
Ligustrum vulgare	Liguster	-	-	3	4	-	-
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	-	-	-	4	5	-
Prunus spinosa	Schlehe	-	-	3	4	5	-
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	-	2	-	-	-	-
Ribes rubrum	Schw. Johannisbeere	-	-	-	-	5	6
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	-	-	-	-	5	-
Rosa canina	Hunds-Rose	1	2	3	4	5	-
Rosa corymbifera	Busch-Rrose	-	2	-	4	-	-
Rosa obtusifolia	Flaum-Rose	-	2	-	4	-	-
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	-	-	-	4	-	-
Salix aurita	Öhrchen-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix cinerea	Grau-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix viminalis	Korb-Weide	-	-	-	-	-	6
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-	2	-	4	5	6
Sambucus racemosa	Traubiger Holunder	1	2	-	4	5	6
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	-	2	-	4	-	-
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	-	-	-	4	5	6

Obstgehölze

Äpfel
Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter Geisepitter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario Gräfin von Paris
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

Sauerkirschen
Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

Süßkirschen
Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle

Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Birnen
Pastorenbirne

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

Sonstige Bäume

Speierling
Walnuss

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

Bodendecker

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

Schlingpflanzen

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

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung (ggf. Kletterhilfe)

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

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:
Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

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