



Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

---

## **Parallelverfahren:**

### **Bebauungsplan | Flächennutzungsplanänderung „Vor Hahn II“**

**Gemeinde Hohenstein | Ortsteil Holzhausen ü. Aar**



## **Gemeinsame Begründung**

### **Exemplar der frühzeitigen Beteiligung**

gem. § 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeit  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB Träger öffentlicher Belange  
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Nachbargemeinden

**Stand: August 2026**

## INHALTSANGABE

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0   | Anlass der Aufstellung .....                                                          | 1  |
| 1.1   | Verfahren.....                                                                        | 2  |
| 2.0   | Lage und Abgrenzung des Gebietes.....                                                 | 3  |
| 3.0   | Übergeordnete Planungen .....                                                         | 3  |
| 3.1   | Vorgaben des Regionalplanes .....                                                     | 3  |
| 3.1.1 | Siedlungsentwicklung .....                                                            | 7  |
| 3.2   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                         | 8  |
| 3.2.1 | Landschaftsplan .....                                                                 | 9  |
| 4.0   | Tabellarische Flächencharakteristik .....                                             | 9  |
| 5.0   | Städtebauliches Konzept .....                                                         | 10 |
| 5.1   | Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB.....                | 10 |
| 5.2   | Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV .....                                          | 11 |
| 5.3   | Versorgung .....                                                                      | 12 |
| 5.3.1 | Energie .....                                                                         | 12 |
| 5.3.2 | Telekom.....                                                                          | 13 |
| 5.3.3 | Wasserversorgung.....                                                                 | 13 |
| 5.3.4 | Brandschutz.....                                                                      | 14 |
| 5.4   | Entsorgung .....                                                                      | 15 |
| 5.4.1 | Abwasserableitung .....                                                               | 15 |
| 5.4.2 | Abfallwirtschaft .....                                                                | 18 |
| 6.0   | Begründung der Festsetzungen .....                                                    | 18 |
| 6.1   | Art der baulichen Nutzung .....                                                       | 18 |
| 6.2   | Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....                           | 19 |
| 6.3   | Grünordnung, Klima und Artenschutz.....                                               | 20 |
| 6.4   | Bauordnungsrecht .....                                                                | 22 |
| 7.0   | Immissionsschutz .....                                                                | 22 |
| 7.1   | Lärm.....                                                                             | 24 |
| 7.2   | Licht und Temperatur .....                                                            | 25 |
| 7.3   | Geruch.....                                                                           | 25 |
| 8.0   | Wasserwirtschaft.....                                                                 | 25 |
| 8.1   | Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete .....                 | 25 |
| 8.2   | Überschwemmungsgebiete/ Oberirdische Gewässer .....                                   | 26 |
| 8.3   | Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle ..... | 26 |
| 9.0   | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....                                         | 27 |
| 10.0  | Denkmalpflege.....                                                                    | 27 |
| 11.0  | Flurbereinigung .....                                                                 | 27 |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12.0</b>      | <b>Bergbau .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>27</b> |
| <b>13.0</b>      | <b>Belange der Gleichstellung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| <b>14.0</b>      | <b>Kampfmittel.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| <b>15.0</b>      | <b>Textliche Festsetzungen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>29</b> |
| <b>A</b>         | <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO .....</b>                                                                                                                                                                                      | <b>29</b> |
| <b>B</b>         | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO .....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>36</b> |
| <b>C</b>         | <b>Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des<br/>Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme<br/>der Frühzeitige Beteiligungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4<br/>BauGB .....</b> | <b>36</b> |
| <b>D</b>         | <b>Zuordnung von Kompensation .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>37</b> |
| <b>E</b>         | <b>Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>37</b> |
| <b>16.0</b>      | <b>Flächenbilanzen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>41</b> |
| <b>16.1</b>      | <b>Bilanz Bauflächen Planung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>41</b> |
| <b>16.2</b>      | <b>Bilanz Bestand ca. Angaben .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>41</b> |
| <b>17.0</b>      | <b>Zuordnung von Eingriff und Ausgleich .....</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>41</b> |
| <b>18.0</b>      | <b>Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung .....</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>42</b> |
| <b>18.1</b>      | <b>Vorgesehener Untersuchungsumfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>42</b> |
| <b>19.0</b>      | <b>Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und<br/>Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren.....</b>                                                                                                                              | <b>43</b> |
| <b>20.0</b>      | <b>Vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach KV vom 26.10.2018.....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>44</b> |
|                  | <b>Anlagen zur Begründung: .....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>45</b> |
| <b>Anlage I</b>  | <b>Giftige Gehölze und Pflanzen.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>46</b> |
| <b>Anlage II</b> | <b>Literatur- und Quellenangaben .....</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>47</b> |

**Weitere Anlagen/Gutachten liegen als eigenständige Dokumente der Begründung bei und sind Bestandteil der Begründung**

- III Schalltechnische Stellungnahme P 22035-2, vorgelegt durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH am 12.06.2026
- IV Immissionsschutzgutachten, vorgelegt durch *MHG*, Michael Herdt (öbv Sachverständiger) am 27.04.2026
- V Hydrogeologischer Bericht, vorgelegt von Institut für Geotechnik. Dr. J. Zirfas GmbH&Co.KG am 08.07.2026

#### **Abbildungsverzeichnis**

|               |                                                                                          |    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb.: 1       | Digitales Orthofoto: Geltungsbereich Bebauungsplan und Umgebung (ohne Maßstab) .....     | 3  |
| Abb.: 2       | Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 und Regionalplanentwurf 2025 (ohne Maßstab) ..... | 4  |
| Abb.: 3       | Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 über Kataster (ohne Maßstab), .....               | 5  |
| Abb.: 4       | Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....                   | 9  |
| Abb.: 5 a +b: | Starkregen- und Fließpfadkarte, .....                                                    | 17 |
| Abb.: 6       | Darstellung Schutzzone WSG; .....                                                        | 26 |
| Abb.: 7       | Darstellung Kulturdenkmale; .....                                                        | 27 |

## 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 06.09.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor Hahn 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, auch speziell in den Ortsteilen, die zum einen ländliche Ruhe und die Nähe zur Kerngemeinde mit ihren kulturellen und sozialen Angeboten im Dienstleistungssektor und Einzelhandel wünschen, andererseits über die gut erreichbare Bundesstraße B 54 eine sehr gute Anbindung an die umgebenden größeren Städte haben.

Die Gemeinde Hohenstein im Rheingau-Taunus-Kreis (Hessen) ist wirtschaftlich primär durch eine Mischung aus klein- und mittelständischen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Sie liegt in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, was zu einer hohen Pendlerdynamik führt, fungiert jedoch selbst als Grundzentrum im ländlichen Raum.

In Hohenstein (Taunus) ist eine vielfältige Struktur aus Handwerksbetrieben, Dienstleistern, Gastronomie und lokalen Kleinunternehmen ansässig, die sich über die verschiedenen Ortsteile verteilt. Branchenschwerpunkte liegen im Bauwesen, Handwerk, medizinischen Dienstleistungen und regionaler Gastronomie.

Bis etwa zum Jahr 2000 konnte Hohenstein stabile Bevölkerungszahlen von deutlich über 6.000 Einwohnern verzeichnen. Seither findet eine, zwar jährlich geringe, aber stetige Abwanderung aus der Gemeinde statt, was neben der allgemeinen demographischen Entwicklung auch, und nach Ansicht der Verwaltung zu wesentlichen Anteilen, auf das seit längerem fehlende Angebot von freien Bauplätzen zurückzuführen ist. Die letzte Bauland Ausweisung fand im Jahr 2019 statt.

Insgesamt ist jedoch die Bevölkerung in Hessen laut Hessen Statistik stabil geblieben.

|                                                                                                  |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Einwohnerstatistik von Hohenstein;<br>Quelle: STATISTIK HESSEN: HESSISCHE GEMEINDESTATISTIK 2025 | Stand 31.12.2024          |
| Einwohner gesamt:                                                                                | 5.829                     |
| Abnahme gegenüber 2023                                                                           | 1%                        |
| Wanderungsbewegung                                                                               | 344 Zuzug;<br>372 Fortzug |
| Baugenehmigungen 2024 insgesamt                                                                  | 2                         |
| Baufertigstellungen 2024 insgesamt                                                               | 4                         |
| Fertig gestellte Wohnungen insgesamt einschl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden                  | 7                         |

Verschiedene Studien zeigen, dass aufgrund der Lebenshaltungskosten (Ausgaben für den täglichen Bedarf, insbesondere Mieten und Immobilienpreise in den Städten) der Trend zum Umzug aufs Land, hin zum Pendeln zum Arbeitsplatz anhält. Mit dem Ausschöpfen der Vorteile des Wohnens im Grünen wird sich das Pendleraufkommen weiter erhöhen. Die Wohnorte mit der besten Lebensqualität werden eine steigende Nachfrage nach günstigen Immobilien verzeichnen, zumal Homeoffice und andere Formen der mobilen Arbeit mehr Flexibilität ermöglichen.

Laut einer Pressemitteilung vom 11.10.2023 des BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) erhöhte sich aufgrund der genannten Sachverhalte sowohl die Zahl als auch der Anteil der Pendlerinnen und Pendler mit einem einfachen Arbeitsweg von mehr als 30 Kilometern gegenüber dem Vorjahr deutlich.

Zurzeit kann die Gemeinde Hohenstein im gesamten Gemeindegebiet keine freien Baugrundstücke anbieten.

Vor allem besteht Nachfrage nach Baugrundstücken in Bereichen, die sich auszeichnen durch eine ruhige und attraktive Lage, bei guter überörtlicher verkehrlicher Anbindung und guter Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten.

Insofern besteht das begründete öffentliche Interesse der Kommune darin, dem gegenwärtigen Abwanderungstrend vor allem auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels entgegen zu wirken und durch Nutzung einer günstigen verkehrlichen Anbindung an überörtliche Straßen in Verbindung mit der Bereitstellung von bezahlbarem attraktiven Wohnraum (vorliegend Südhangelage), dem § 1 Abs. 6 BauGB zu entsprechen die Attraktivität der Kommune zu erhalten und zu fördern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Es soll daher im Osten des Ortsteils Holzhausen (Gemeinde Hohenstein) ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen aufgestellt werden, der auch nicht wesentlich störendem Gewerbe in moderatem Umfang einen Standort anbietet. Nicht zuletzt soll auch die Bereitstellung eines Angebots an bezahlbarem Wohnraum durch die Zulässigkeit von angemessener Bebauungsmöglichkeiten (Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung) in definierten Bereichen vorgesehen werden. Hierdurch werden insbesondere auch die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

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

Dieser Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 4 BauGB. Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltprüfung ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

## 1.1 Verfahren

|                                                                      |                           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                | 06.09.2021                |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung     |                           |
| Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB                       | 17.08.2026 bis 18.09.2026 |
| Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB                       |                           |
| Feststellung Flächennutzungsplanänderung<br>Satzungsbeschluss B-Plan |                           |

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 Auslegungsfrist beträgt 33 Tage.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Die Auslegungsfrist beträgt -*folgt*- Tage.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Hohenstein-Holzhausen liegt im westlichen Hintertaunus, etwa 20 km nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden und ca. 30 km südlich der Kreisstadt Limburg an der Lahn.

Das zu betrachtende Gebiet des Bebauungsplanes umfasst in der Gesamtfläche ca. 3,5 ha.

Das südexponierte Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Holzhausen:

Flur 7; Flurstücke Nr.: 396/2; 397/1; 398: 399; 403; 404; 405; 407; 408; 416; 422/1; 423/1; 424/1;  
425/4; 426/1; 426/2; 426/3; 427;1; 427/2; 427/3;

Wegeparzellen Nr.: 395/2 tlw.; 395/3; 406; 409; 421/3 tlw. 421/4.

Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung, vornehmlich beweidetes Grünland

Umgebungsnutzung: Ortslage, landwirtschaftliches Gehöft, landwirtschaftliche Nutzung

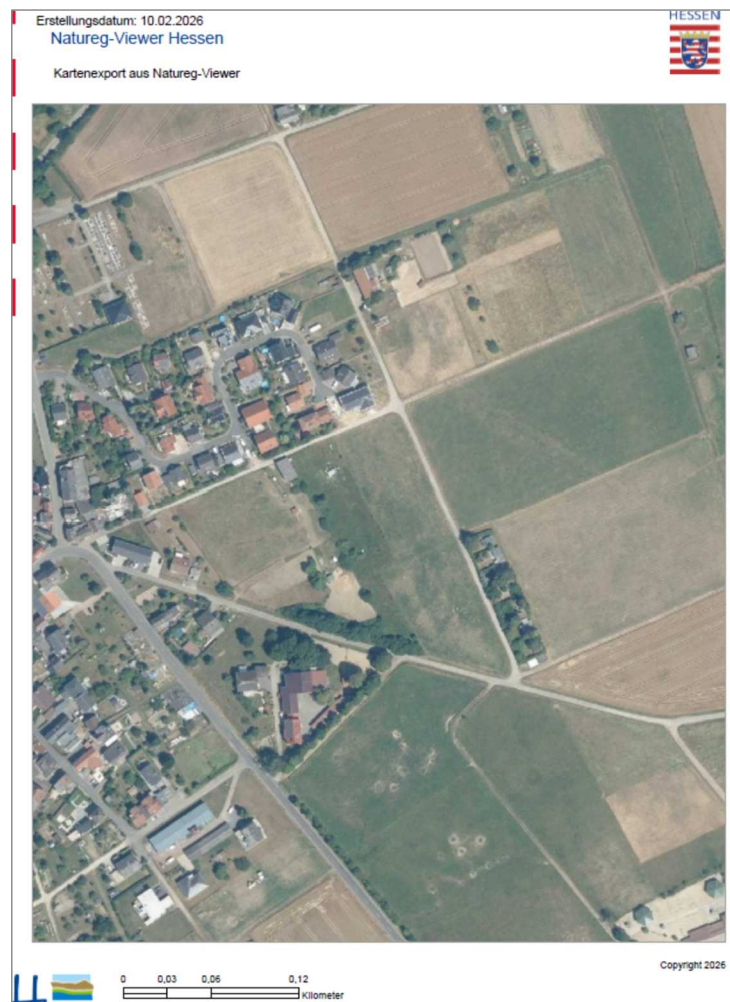


Abb.: 1 Digitales Orthofoto: Geltungsbereich Bebauungsplan und Umgebung (ohne Maßstab)  
Quelle Natureg Viewer, abgerufen am 10.02.2026

## 3.0 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben des Regionalplanes

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

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

Zentralität: Hohenstein-OT Breithardt, Grundzentrum-Kleinzentrum

Strukturraum: Ordnungsraum

Lage im Raum: Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main

Das Plangebiet ist dargestellt als Vorranggebiet Siedlung Bestand tlw.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 6.3-2), tlw.

tlw. überlagert von einem

Vorbehaltsgebiet für bes. Klimafunktionen (G 6.1.3-1).

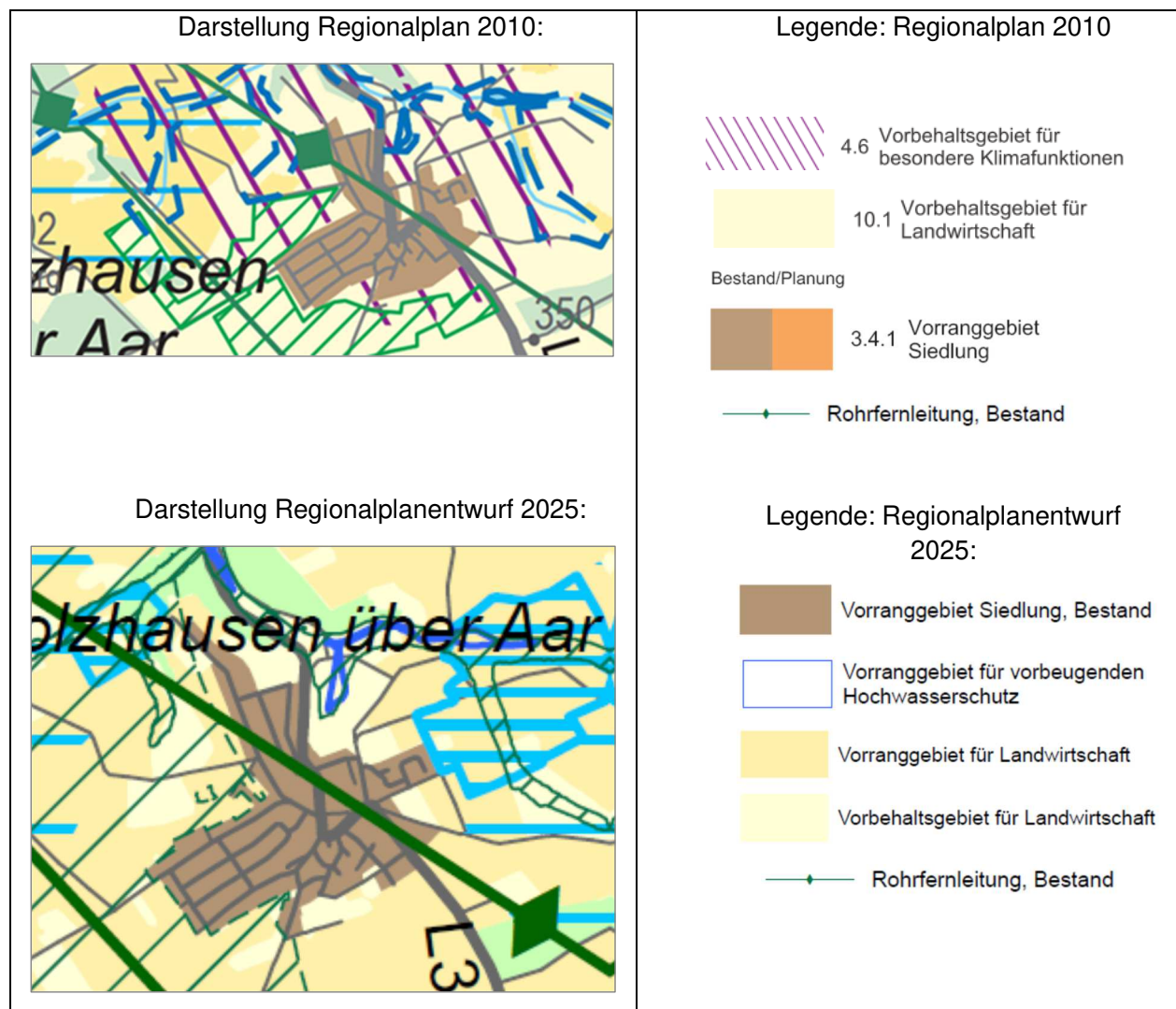


Abb.: 2 Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 und Regionalplanentwurf 2025 (ohne Maßstab)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, abgerufen am 10.02.2026



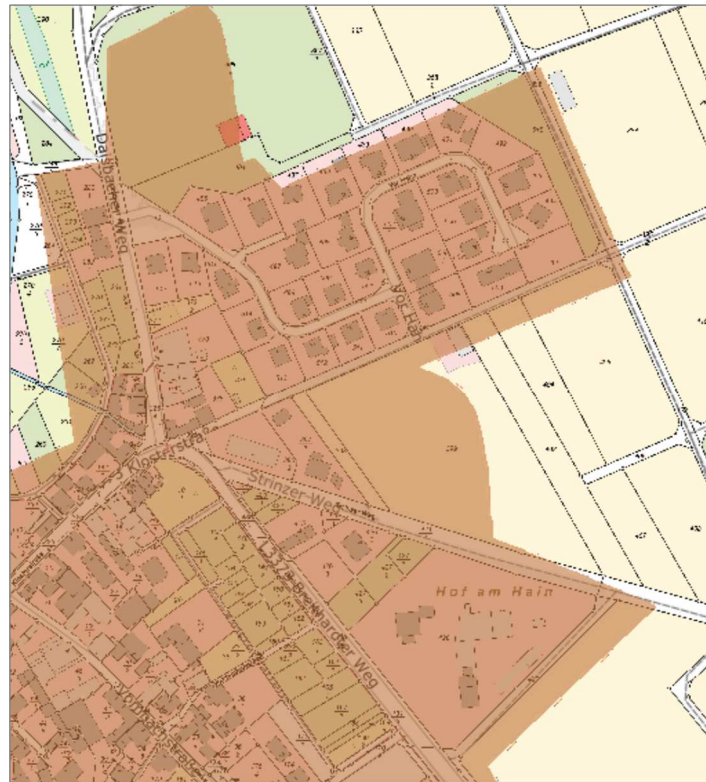


Abb.: 3 Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen 2010 über Kataster (ohne Maßstab),  
Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 10.02.2026

#### Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen (G 6.1.3-1)

Auszug aus dem ROP Süd Hessen 2010:

*G4.6-1 Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, berücksichtigen. Damit will die Region einen Beitrag zur Minderung der weltweiten Klimaveränderungen leisten. Den bereits eingetretenen und nicht mehr vermeidbaren Auswirkungen des Klimawandels soll durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaadaptation Rechnung getragen werden.*

*G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.*

*G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.*

#### Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Die VBG sollen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher Belastung sichern und sind damit insbesondere in Verdichtungsräumen von Bedeutung.

Jedoch unterliegt der Ortsteil Holzhausen keiner erhöhten stofflichen oder thermischen Belastung. Die Autobahn liegt in ausreichender Entfernung, die bauliche Inanspruchnahme der Planfläche behindert nach aktuellem Kenntnisstand weder Kaltluftströme noch Kaltluftleitbahnen.

Die vorliegende Planung bereitet außerdem keine Nutzungen vor, die sich durch Emissionen negativ auf die Luftqualität auswirken könnten.



Die Planung berücksichtigt wo möglich, klimarelevante Festsetzungen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (G 6. 3-2)

Auszug aus dem ROP Südhessen 2010:

*G10.1-1 Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.*

*G10.1-2 Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliegt die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfüllt auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus kann sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.*

*G10.1-3 Die der Landwirtschaft zugeordneten Funktionen sollen sich gegenseitig ergänzen.*

*G10.1-11 In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.*

Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Eine Inanspruchnahme der VBG ist unter Einhaltung des im vorgenannten Grundsatz 10.1-11 beschriebenen Rahmens, bzw. nach der unter Z3.4.1-5 formulierten Zielvorgabe der Regionalplanung, zulässig. Dies eröffnet der Kommune den hier in Anspruch genommenen Handlungsrahmen. Die Flächeninanspruchnahme liegt deutlich unter der vorgegebenen Darstellungsgrenze von 5 ha und schließt direkt an die bebaute Ortslage an. Weiterhin ist der Bereich durch die deutliche Hanglage einer ackerbaulichen Nutzung unzutraglich, da im Falle einer ackerbaulichen Nutzung ein erhöhtes Erosionsrisiko zu befürchten wäre.

Bei der Entscheidung der Kommune zur hier vorliegenden Planung wird der öffentliche Belang „die Attraktivität der Gemeinde zu erhalten und zu fördern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen“ als entsprechend hoch gewichtet. Die weitere Entwicklung soll sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur ausrichten, um damit zugleich auch die bestmögliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

Diese Entscheidung berücksichtigt auch, dass in der Gesamtbetrachtung der öffentliche Belang der Agrarstruktur insgesamt höher zu gewichten ist als der private Belang einzelner Landwirte.

Da die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche für Siedlungszwecke gegenüber dem Umfang der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen als marginal zu bezeichnen ist, wird seitens der Kommune nicht von signifikant negativen agrarstrukturellen Auswirkungen ausgegangen.

Konkret ist 1 Landwirt im Haupterwerb von der Planung betroffen. Dieser hat seine Eigentumsflächen bereits an die Kommune verkauft. Insofern geht die Verwaltung nicht davon aus, dass durch die Inanspruchnahme der Fläche, bzw. durch deren Ankauf, eine erhebliche oder wesentliche Veränderung für diesen einzelnen Landwirt in Form von Verringerung der Fläche, einhergehend mit Verringerung von Agrarförderung und/oder landwirtschaftlicher Produktion anzuhalten ist.

Insofern wägt die Gemeinde ab, dass der Belang des Erhaltens der vorliegenden Fläche als landwirtschaftliche Fläche hinter dem Belang der kompakten Siedlungsentwicklung zurück stehen muss.

### 3.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Raumordnungsplan setzt den max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die verschiedenen Städte und Gemeinden fest.

Der Regionalplan formuliert für die Gemeinde Hohenstein folgende Vorgaben:

Dichtewert Wohneinheiten je Hektar, Mind. WE/ha = 25 – 40 WE

Max. Bedarf Wohnsiedlungsfläche 8 ha

Der künftige maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Hohenstein insgesamt beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 <sup>1</sup> nach gegenwärtigem Kenntnisstand

Wohnsiedlungsfläche 4 ha

Gewerbefläche 3 ha.

<sup>1</sup>Laut Beschluss Nummer 6 des Grundsatzpapiers zur Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zu Kapitel 2 „Bevölkerungsentwicklung“ und zu Kapitel 5.1 „Siedlungsflächen“ (Drucksache X/35, beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 13.07.2023) gelten die maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 und nicht bereits ab dem 01.01.2018.

Die Kommune führt ein Leerstandskataster:

Leerstandskataster Gemeinde Hohenstein in Privatbesitz

|                   |    |                   |   |
|-------------------|----|-------------------|---|
| Breithardt        | 9  | Strinz-Margarethä | 4 |
| Burg Hohenstein   | 7  | Born              | 7 |
| Holzhausen ü. Aar | 11 | Hennethal         | 6 |
| Steckenroth       | 1  |                   |   |

Die letzte Baulandausweisung der Gemeinde Hohenstein erfolgte im Ortsteil Steckenroth im Jahr 2019.

Im gesamten Gemeindegebiet stehen durch die Gemeinde Hohenstein selbst keine erschlossenen verkäuflichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die noch vorhandenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und sind nicht erwerbbar. In Holzhausen gibt es zurzeit 9 unbebaute Grundstücke in privater Hand, jeweils ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Es sind nach Aussage des Bauamtes z.Zt. (Stand Januar 26) 19 Interessenten aus Hohenstein für freie Baugrundstücke registriert. Aktuell liegen der Verwaltung außerdem 21 Anfragen von Zuwanderungswilligen vor.

Insgesamt werden also aktuell 40 Bewerber für Bauland geführt. Davon haben 6 Bewerber als Wunschort Holzhausen angegeben, 17 Bewerber haben keine Angaben zu einem Wunschort gemacht.

In einer Bewertung potenzieller Siedlungsflächen in den verschiedenen Ortsteilen im Rahmen der Beteiligung zur Offenlage des Regionalplanes, sowie unter Berücksichtigung bereits vorliegender Anfrage aus der Bevölkerung nach Bauland, hat sich die Stadt bereits intensiv mit der Siedlungsentwicklung auseinander gesetzt und die Erfordernisse sowie die Möglichkeiten zur Zielverwirklichung geprüft.

Es ist bei der Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen, dass die Kommune seit mehr als 6 Jahren keine Wohnbauflächen mehr entwickelt hat, so dass hier aktuell hohe Defizite entstanden sind und ein signifikanter Entwicklungsstau zu unterstellen ist, was durch die Anzahl an Nachfragen untermauert wird.

Seit 2021 bis dato hat die Gemeinde Hohenstein folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt:

**Vorliegende Planung, Wohnbaufläche:**

- OT Holzhausen „Vor Hahn II“ WA ca. 3,3 ha  
wobei davon ca. 0,5 ha als Bestandsreglung zu sehen sind (bereits bebaut), und ca. 0,7 ha im Regionalplan 2010 als Siedlungsfläche Bestand dargestellt sind, so dass effektiv ca. 2,1 ha Neuentwicklung vorgesehen sind.

Zu berücksichtigende Wohnbauflächen Bebauungspläne im Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB seit 2021

ausgewiesene MI Flächen sind zu 50% eingerechnet.

| <b>OT/B-Plan</b>     | <b>Rechtskraft</b>  | <b>Fläche</b> |
|----------------------|---------------------|---------------|
| OT Breithardt        | keine Entwicklung   |               |
| OT Burg Hohenstein   | keine Entwicklung   |               |
| OT Holzhausen        |                     |               |
| • Vor Hahn II        | vorliegende Planung | ca. 2,1 ha    |
| OT Strinz-Margarethä | keine Entwicklung   |               |
| OT Born              | keine Entwicklung   |               |
| OT Hennethal         | keine Entwicklung   |               |
| OT Steckenroth       | keine Entwicklung   |               |

In der Summe, incl. vorliegender Planung und der weiteren im Verfahren befindlichen Planungen, entwickelt:

|               |            |
|---------------|------------|
| Wohnbaufläche | ca. 2,1 ha |
| Gewerbefläche | ca. 0,3 ha |

**Dichtewertberechnung zur vorliegenden Neuplanung**

Nettofläche: 1,7 ha (Erschließung ausgenommen); Mischbauflächen zu 50 % berechnet.

| <b>Betrachtung:</b>       | <b>Maximal</b> | <b>Minimal</b> | <b>Durchschnitt</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| ca. Anzahl Baugrundstücke | 36             | 31             | 34                  |
| WE / Grundstück           | 3              | 1              | 2                   |
| ca. Anzahl WE gesamt      | 108            | 31             | 70                  |
| WE/ha                     | 63             | 18             | 40                  |

- Im Falle der Realisierung von Mehrfamilienhausbebauung ist per se auch bei Minimalbetrachtung von einem höheren erzielten Dichtewert auszugehen, da die Nutzungseinheiten je Parzelle höher sind. Dies ist derzeit nicht konkret einschätzbar und nicht in die Betrachtung aufgenommen.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Hohenstein zeigt folgende Darstellungen im Plangebiet: Mischbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Freizeitgärten sowie eine Abgrenzung zu einem WSG III im Feststellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.



Abb.: 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.2.1 Landschaftsplan

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

## 4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

|                                          |                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezeichnung                              | „Vor Hahn II“                                                                                                                                 |
| Gemarkung                                | Holzhausen                                                                                                                                    |
| Ausweisungsziel                          | Wohngebiet § 4 BauNVO; eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO; Mischgebiet § 6 BauNVO                                                       |
| Lage                                     | östlicher Ortsrand                                                                                                                            |
| Fläche                                   | Gesamtgeltungsbereich ca. 3,5 ha                                                                                                              |
| Topografie                               | südexponierte Hanglage                                                                                                                        |
| Aktuelle Nutzung                         | Landwirtschaftliche Nutzung, Bestandsbebauung                                                                                                 |
| Umgebungsnutzung                         | Bebaute Ortslage, landwirtschaftliche Nutzung                                                                                                 |
| Regionalplan 2010                        | Vorranggebiet Siedlung Bestand tlw., Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft tlw. überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen |
| F-Plan, derzeit rechtskräftig            | Mischbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Freizeitgarten                                                                                 |
| L-Plan                                   | Ohne bes. Einschränkung                                                                                                                       |
| Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG | Keine                                                                                                                                         |

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010      | Keine                              |
| Hess. Biotopkartierung               | Baumhecke am südöstlichen Ortsrand |
| Wald                                 | Nicht betroffen                    |
| Gewässer                             | Nicht betroffen                    |
| Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471) | Angrenzend, Immissionsgutachten    |
| Freihaltezonen für Leitungstrassen   | Nicht betroffen                    |
| Bergbau                              | Nicht bekannt                      |
| Altlasten                            | Nicht bekannt                      |

## 5.0 Städtebauliches Konzept

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

Das Ziel der Planung ist es, mit den ländlichen Gegebenheiten angepassten Grundstücksgrößen und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern. Dabei berücksichtigt die Planung die von der Kommune angestrebte Mischung der Art der baulichen Nutzung, die dem ländlichen Charakter auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gerecht werden soll.

Neben einem allgemeinen Wohngebiet (WA), welches vornehmlich einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird auch in einem Teilbereich eine Mischbebauung (MI) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) zugelassen.

Die Intention der Kommune ist, hier gezielt die Möglichkeit zu bieten Wohnen und Arbeiten zu verbinden, durch die dezidierte Festsetzung (Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im MI sowie Beschränkung im GEE hinsichtlich zulässiger Emission) die Gebiete zu sichern und jeweils vor unzumutbaren Konflikten zu schützen. D.h., es sind im MI Betriebe erlaubt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die aber eine lebendige Struktur im Quartier fördern, in der Nahversorger (z.B. Bäckereien) oder Praxen (Friseur, Physiotherapie, Arzt, sonstige medizinische, kosmetische, handwerkliche Angebote) direkt fußläufig erreichbar sind und Arbeitsplätze nah an den Wohnort rücken. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich Ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Die gesetzlich zulässigen Immissionswerte sind hierbei jeweils geregelt und einzuhalten.

Es erfolgt weiterhin eine Bestandsüberplanung zur städtebaulichen Regelungen bereits bestehender baulicher Anlagen und Nutzungen sowie zur Entschärfung einer Spitzkehre der Verkehrsfläche „Strinzer Weg“. Im beplanten, bereits durch bauliche Anlagen geprägten Bestandsbereich befindet sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung (Verwaltung einer ambulanten Pflege).

Bei der vorliegenden Planaufstellungsentscheidung kommt der öffentliche Belang der Kommune zum Tragen „die Attraktivität der Gemeinde im Gesamten“ zu erhalten und zu fördern und dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken.

Diese Entscheidung berücksichtigt auch, dass in der Gesamtbetrachtung der öffentliche Belang der Agrarstruktur insgesamt höher zu gewichten ist als der private Belang einzelner Landwirte.

Da die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche für Siedlungszwecke gegenüber dem Umfang der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen als marginal zu bezeichnen ist, hält die Kommission die Planung für verträglich.

Die vorliegende Bauland-Ausweisung soll, wie erläutert, per se den Bedarf an Bauflächen für die Bevölkerung der Gemeinde Hohenstein und insbesondere Holzhausen abdecken und dabei auch die Möglichkeit zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für junge Familien bieten. Daher sind Bereiche dargestellt in denen eine Mehrfamilienhausbebauung zugelassen werden soll.

Damit werden sowohl die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und auch die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt. Die Bauleitplanung zielt weiterhin darauf ab, durch die Möglichkeit der Eigentumsbildung in attraktiver Lage die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet positiv zu beeinflussen.

Die in dem Plan dargestellte Parzellierung der Grundstücke ist als vorläufige Aufteilung in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, ist also nicht rechtsverbindlich und kann sich beim späteren Verkauf der Grundstücke verändern. Sie dient lediglich der überschlägigen Dichtewertberechnung.

In die weitere Planung fließt im Rahmen der Ergebnisse des Umweltberichtes die Berücksichtigung umweltbezogener Belange ein.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die Gegebenheiten der Umgebungsbebauung aufgreifen und sinnvoll modifizieren, dies unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse und Erkenntnissen.

Es soll versucht werden unter Berücksichtigung der ländlichen Praxis und Nachfrage bezüglich der Grundstücksgrößen und dem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu generieren, einen guten Konsens zu erreichen und zu einem angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen sowie zu einer optimalen Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.

Hohenstein-Holzhausen ist Teil des Bündnis hessischer Städte und Gemeinden für den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, mit dem Ziel den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. In diesem Zusammenhang versucht die Planung, soweit möglich anhand verschiedener Instrumente, entsprechende Ziele in die Bauleitplanung zu integrieren.

Die im Regionalplan als Zielvorgabe formulierten Dichtewerte sind in der Planung berücksichtigt (vgl. Ziff. 3.1.1 dieser Begründung).

Die vorgesehene Dichte der Wohneinheiten der Planung trägt der Ortsrandlage und der Eigenart hinsichtlich der Dichte der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung. Im Übrigen ist hier auch die Intention, hochwertige Grundstücke in attraktiver Lage bereit zu stellen, in die Planung eingeflossen.

## **5.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie die in der Planzeichnung dargestellte innere Erschließung des Plangebietes. Dabei soll im Zuge der vorliegenden Planung die bestehende Spitzkehre im Bereich Strinzer Weg / Breithardter Weg entschärft werden. Das dort verortete Kriegerdenkmal bleibt davon unberührt und erhalten.

Über die innerörtliche Erschließung und die L 3373 besteht eine Anbindung an die überörtliche Infrastruktur (B 54 bzw. B 417) und darüber an die Autobahn (A3) bzw. an die ICE Verbindung der Bahn mit Haltestellen in Limburg Süd und Wiesbaden HBF.

Die Gemeinde Hohenstein mit ihren Ortsteilen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es gibt sowohl eine Anbindung an den Regionalverkehr der Bahn als auch verschiedene Buslinien, die genutzt werden können.

Hohenstein-Holzhausen wird unter anderen durch die Buslinien 245, 247 und 248 angefahren. Sie verbinden den Ort mit den umliegenden Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis, insbesondere mit Aarbergen, Bad Schwalbach und Taunusstein.

Die Haltestellen sind Festerbachstraße und Babbelborn. Der DB Regio Bus Mitte (Bus) Bus Fahrplan für die 248 Strecke, Hohenstein-Holzhausen über Aar Babbelborn, bietet Pendlern einen zuverlässigen Abfahrtsplan.

Ab Festerbachstraße ist über Linie 247 und 245 Aarbergen (Ortsteile) und Taunusstein Busbahnhof zu erreichen und über die Linie 245 Wiesbaden Hbf, über die Linie 207 Bad Schwalbach NAO Schule.

Hohenstein hat keine direkte Anbindung an das Schienennetz.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger soll gem. der geltenden Stellplatzsatzung (2008) der Kommune auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Um Konflikten durch parkende PKW in der Umgebung des Plangebietes vorzubeugen, wird festgesetzt, dass alle, entsprechend der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, auch hergestellt werden müssen. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen wird zugunsten des fließenden Verkehrs im Bereich der innerörtlichen Erschließung, deren Ausbau auch den § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigen soll, nicht in Aussicht gestellt.

Zur Abschätzung des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Plangebiet wird üblicherweise die Einwohnerzahl rechnerisch ermittelt. Es wird prognostisch die Zahl von 150 Personen zugrunde gelegt. Laut Aussage STATISTISCHEM BUNDESAMT „EUROPA IN ZAHLEN / DATEN / VERKEHR / STRAßENVERKEHR“, abgerufen am 20.02.2026, erreicht aktuell die Auto-Dichte in Deutschland einen Stand von 590 Pkw je 1.000 Einwohner. Danach ist vorliegend mit einem, durch das neue Baugebiet zu erwartenden, zusätzlichen Pkw-Aufkommen von ca. 89 Pkw zu rechnen. Da das Baugebiet aber direkt an den Strinzer Weg anbindet, ist nicht davon auszugehen, dass sich dies negativ auf den Ortskern auswirken wird. Eine signifikant regelmäßige Belieferung durch LKW kann nach heutigem Planungsstand nicht angenommen werden.

Es ist also davon auszugehen, dass der zu erwartende Mehrverkehr, der aus vorliegender Planung entsteht, von der Anzahl der Fahrbewegungen her über die vorhandenen Erschließungsanlagen problemlos abgewickelt werden kann und die örtlichen Wohnstraßen nicht signifikant belastet.

Alle umgebenden bestehenden Wirtschaftswege stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zur Verfügung.

### **5.3 Versorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Energie und Telekommunikation kann aus derzeitiger Sicht über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

In den Straßen und Gehwegen werden dazu entsprechende Trassen vorgesehen und die Versorgungsunternehmen in den Planungsprozess eingebunden. 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.

#### **5.3.1 Energie**

Alle ggf. vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden bereits nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Vorhabenträger/Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen nach aktuellem Kenntnisstand und nach Anfrage der verschiedenen Planauskünfte der Versorgungsträger Versorgungstrassen, die im Plan nachrichtlich übernommen sind.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten. 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 von 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.

Je nach Durchdringung des Erschließungsgebietes mit Photovoltaikanlagen, Ladesäulen und Wärmepumpen ist ggf. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Die Kommune stimmt die künftige Stromversorgung und die dafür erforderlichen technischen Einrichtungen und deren Verortung im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Versorgungsträger ab.

Nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem/den Versorgungsträger(n) nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form durch die Kommune vorzulegen.

### 5.3.2 Telekom

Im Planbereich selbst befinden sich aktuell keine Telekommunikationslinien der Telekom. Umgebende 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. 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.

### 5.3.3 Wasserversorgung

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig etwa wie folgt betragen:

Angenommen ca.  $34 \text{ Grst.} \cdot 2,0 \text{ WE/Grst.} \cdot 2,5 \text{ P/VVE} \cdot 0,15 \text{ m}^3/(\text{Pd}) \cdot 365 \text{ d/a} = \text{ca. } 9.300 \text{ m}^3/\text{a}$ .

Die öffentliche Trinkwasserversorgung in Hohenstein-Holzhausen wird durch Tiefbrunnen/Schürfungen sichergestellt mit Speicherung im Hochbehälter Holzhausen, Inhalt  $500 \text{ m}^3$ . Die Fördermenge der Nachspeisung durch die Tiefbrunnen beträgt insgesamt ca.  $4 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Die Gemeinde Hohenstein plant im Moment einen zentralen Hochbehälter mit einem Inhalt von  $1.500 \text{ m}^3$ . Dieser soll die Ortsteile Breithardt, Steckenroth, Strinz-Margarethä, Hennethal und Holzhausen versorgen. Inbetriebnahme ist für das Jahr 2028 geplant.

Darüber hinaus ist die Gemeinde an den Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus angeschlossen. Somit ist die Wasserversorgung gesichert.

Es wird auf die Inhalte des Hessischen Wassergesetzes hingewiesen, welches zum Inhalt hat, dass Zitat: „zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für Neubauten vorgesehen ist, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen ist, 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 vorgesehene Abwassersystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

### 5.3.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Allgemeine Angaben:

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <u>Verkehrsanbindung:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 Kreises Limburg-Weilburg abzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 Feuerwehereinsatzes erforderlich sind.                                                                                                                                                            |
| 1.5 | Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.  | <u>Löschwasserversorgung:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | 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:                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.1 | Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m <sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m <sup>3</sup> betragen                                                                                                                                                                                                        |
| 2.2 | Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ $> 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m <sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m <sup>3</sup> betragen.                                                                                                                                                                                        |
| 2.3 | Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14 230 entsprechen. Der Löschwasserbehälter muss mit einem Schild DIN 4066 – B 2 dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein. Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle soll nicht mehr als 10 m betragen. Zur |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Löschwasserentnahmestelle ist von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Feuerwehzufahrt zu erstellen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.                                                                                                                          |
| 3.  | <u>Hydranten</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 EN 14384 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 4066 zu beschildern.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch in verkehrsberuhigten Bereichen und Anliegerwegen - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen. Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises - Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten können nach heutigem Kenntnisstand eingehalten werden.

## 5.4 Entsorgung

### 5.4.1 Abwasserableitung

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu erarbeiten. Ein Fachbüro ist beauftragt. Im Falle einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde zu erwirken. Dabei sind die Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG zu beachten.

Im Falle einer vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu beachten. Die Ausgestaltung einer etwaigen Versickerungsanlage und deren Zuleitungen incl. technische Anforderungen (Drosselung etc.) ist mit der zuständigen Wasserbehörde durch die Kommune / Fachplaner frühzeitig abzustimmen.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Sammler, der Kläranlage Holzhausen. Eine Berechnung des SMUSI für Holzhausen wurde durch das Ingenieurbüro Werner Hartwig durchgeführt und im Juli 2026 vorgelegt.

Die Berechnung kommt zu folgendem Ergebnis (auszugsweise, Zitate):

„Gemäß der tabellarischen Zusammenfassung der Grundlagen in Kapitel 2, wird der Kläranlage Holzhausen, der Gemeinde Hohenstein, im Planungsziel das Abwasser von insgesamt 1.411 EW übergeben.

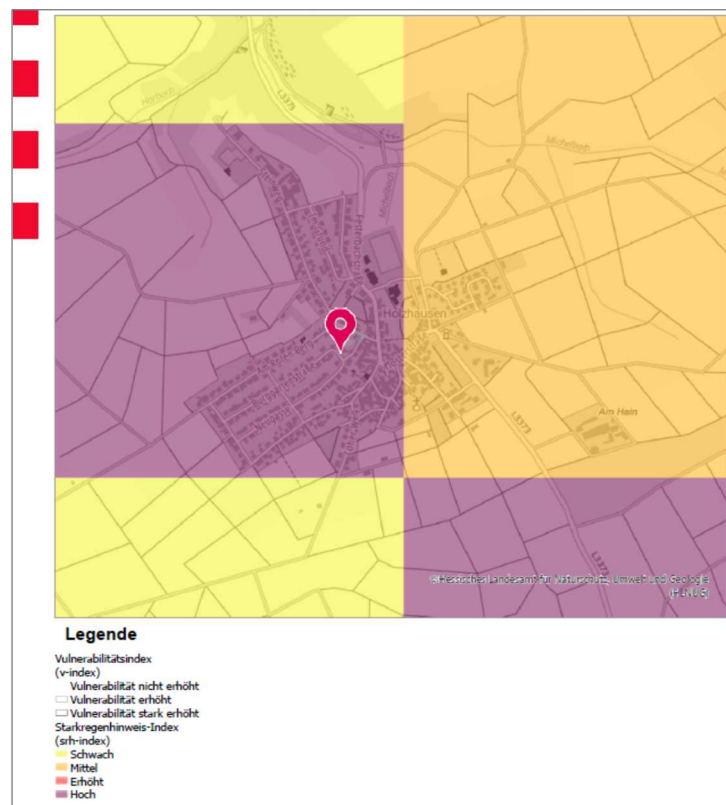
Im Ortsteil sind zwei Entlastungsanlagen vorhanden: RÜ1 im Netz und RÜB/Fangbecken BKL an der KLA. Diese wurden mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell nachgewiesen. Gemäß dem Nachweis der Entlastungsanlagen liegen alle Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet der Kläranlage Holzhausen unter dem von der Unteren Wasserbehörde festgelegten Grenzwert von 225 kg CSB/ha A<sub>u</sub>.“

Die Berechnung (SMUSI 6.0, Stand Juni 26) zeigt, dass die Erschließung des Neubaugebietes „Vor Hahn II“ - sowie in einer zusätzlichen Variante auch unter Ansatz einer reduzierten Drosselabgabe zur Kläranlage - entwässerungstechnisch nachweisbar ist.

Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Zuständige Wasserbehörde für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das zuständige Regierungspräsidium.

In diesem Zusammenhang kommt der Lage des Plangebiets in der Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Schürfung II Gierschbach der Gemeinde Hohenstein eine relevante Bedeutung zu (vgl. Ziff. 8.1 der Begründung). Die Entwässerungsplanung muss eine mögliche Beeinflussung des Brunnens durch die geplante Versickerung überprüfen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiet ist auszuschließen.



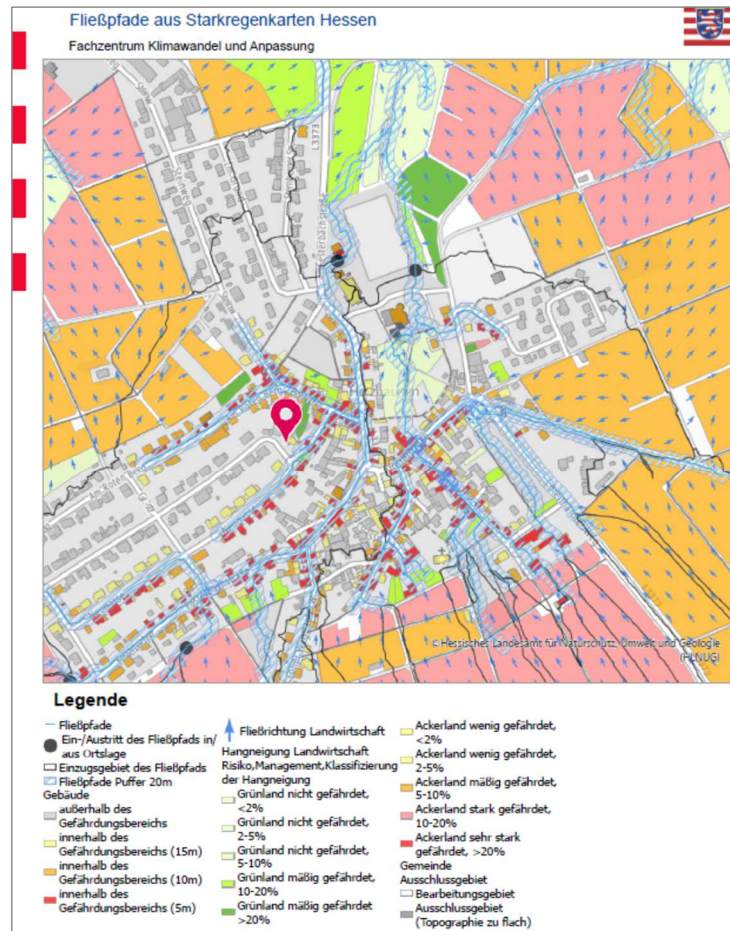


Abb.: 5 a +b: Starkregen- und Fließpfadkarte,  
Quelle HLNUG, abgerufen am 14.07.2025 (ohne Maßstab)

Die Starkregenhinweiskarte weist im Plangebiet einen erhöhten Index aus.

Darüber hinaus hat die Kommune ihrerseits ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches das Thema Hochwasserrisiken bearbeitet und Handlungsempfehlungen im Bedarfsfall formuliert. Der Erläuterungsbericht mit Datum vom 23.10.2023, erstellt durch K<sup>2</sup> Umwelt und Infrastruktur GmbH, liegt vor. Die Kommune kann interessierten Bürgern dazu Auskunft erteilen.

Für Holzhausen wird im Rahmen der Risikoanalyse folgendes formuliert (Ausschnitt, Zitat):

#### Holzhausen über Aar

Es besteht ein natürliches Gefälle vom südwestlichen Ortsrand mit einer Höhe von ca. 330 m ü. NN bis ca. 300 m ü. NN im zentralen und nördlichen Bereich. Dieser Geländeverlauf bestimmt ursächlich die Fließrichtung und -geschwindigkeit sowie die Intensität des Wasserabflusses.

Im gesamten bebauten Gebiet des Kernortes treten bei Starkregenereignissen hauptsächlich Abflüsse mit geringen Intensitäten und Fließgeschwindigkeiten auf. Höhere Intensitäten sind nur vereinzelt zu erwarten, wie auf dem südlichen Steinweg, dem Breithardter Weg, dem Strinzer Weg, der Festerbachstraße und der Vombachstraße.

Das Gutachten empfiehlt die Berücksichtigung von:

Natürlichen Wasserscheiden

Möglicher Zuflüsse von angrenzenden Gebieten

Fließwege innerhalb des Plangebiets

Natürliche Überflutungsgebiete

Die Erschließungsplanung prüft im Rahmen der Abwasserableitung die entsprechenden Parameter sowie die Möglichkeiten zum zentralen und dezentralen Regenwasserrückhalt.

#### 5.4.2 Abfallwirtschaft

Die geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der Straßenquerschnitt bestehender Straßen wie auch geplanter Straßen sowie die Wenderadien sind für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

### 6.0 Begründung der Festsetzungen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

##### WA und MI

Für das neue Baugebiet ist zum einen Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO und zum anderen entsprechend der Intention der Gemeinde (hier kleinere Einheiten zur Versorgung der Gemeinde mit verschiedener Dienstleistung) ein Mischgebiet sowie ein, hinsichtlich von Lärm-Emissionen, eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziff 5.1 dieser Begründung.

Die in der Umgebung gegebene Prägung durch Wohngebäude, aber auch die ländliche Struktur in Form von Durchmischung verschiedener Nutzungen soll durch die getroffenen Festsetzungen erhalten, gestärkt und entwickelt bzw. so geregelt werden, dass ein konfliktfreies Nebeneinander, einhergehend mit dem Erhalt dörflicher Strukturen, möglich wird und eine zukunftsfähige Entwicklung von Infrastruktur und Wohnraum gegeben ist.

Dadurch soll ein Quartier entwickelt werden, welches identitätsstiftend ist und sich visuell in die benachbarten bebauten Ortsbereiche einfügt. Es sollen entsprechend des Bedarfes zum Ein- und Zweifamilienhäuser verwirklicht werden, sowie in definierten Bereichen auch Mehrfamilienhäuser, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Eine moderate „Nutzungsmischung“ (das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe) unter Berücksichtigung von möglichen Konfliktpotentialen und analog den Zulässigkeiten durch den Gesetzgeber, erhöht nachweislich die Wohn- und Erlebnisqualität. Die vorgesehene Nutzungsmischung dient aus Sicht der Kommune auch der Belebung des Ortes, der Attraktivität des vorgesehenen Quartiers und fördert kurze Wege.

Daher sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO und gem. § 6 Abs. 2 Wohngebäude zulässig sowie Nutzungen, die sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.

Ausgeschlossen sind Nutzungen, die aus Sicht der Kommune an dieser Stelle nicht erforderlich sind, bzw. die mit einem nicht gewünschten Störpotential bzw. zu hohem Flächenverbrauch einher gehen.

##### Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, analog sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ebenso ausgeschlossen wie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes weder erforderlich werden noch der vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen. Außerdem sind Nutzungen, die mit einem erhöhten Flächenverbrauch einher gehen ausgeschlossen. Entsprechende Nutzungen bzw. Möglichkeiten sind im Umfeld ausreichend vorhanden.

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.

Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und innerhalb des relativ kleinen Baugebietes das Ortsbild stören. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Kommune begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

### **GEE**

Daneben ist laut Planzeichnung ein, hinsichtlich von Lärm-Emissionen, eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist hier seitens der Kommune die Errichtung vor allem von Lagerflächen und Lagerhäusern oder Garagen sowie die Nutzung regenerativer Energie aber auch die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe bzw. Geschäfts- Büro oder Verwaltungsgebäuden. Es wird darüber hinaus geprüft, hier eine Nahwärmeversorgung herzustellen, um das neu ausgewiesene Gebiet zu versorgen.

#### Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Einschränkung trägt der Lage am äußeren Rand, aber noch innerhalb der Pufferzone zu einem Windrad Rechnung. Eine Wohnnutzung sowie Betriebe die über Gebühr emittieren sind daher ausgeschlossen, um zum einen die Vorgaben des Vorranggebiet Windkraft zu berücksichtigen und zum anderen kein Konfliktpotential gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu generieren.

## **6.2 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.

Auf die Höhenentwicklung/Kubatur von Gebäuden und damit auf das Ortsbild kann abschließend und klar durch eine angemessene Festlegung von First- bzw. Gebäudehöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen Einfluss genommen werden.

Auf die Festsetzung einer zulässigen GFZ kann daher verzichtet werden.

Es ist eine abweichend-offene Bauweise festgesetzt, das heißt, dass im Rahmen der offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen die Gebäudelängen jedoch entgegen der max. Möglichkeiten (lt. BauGB = 50 m Gebäudelänge) reglementiert sind. Es soll vorliegend durch die Reglementierung der zulässigen Gebäudelängen in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung einer zu massiven Bebauung und ggf. sogar Riegelwirkung durch zu, von der Grundfläche her, großvolumige Gebäude, entgegen gewirkt werden um zu gewährleisten, dass Luftströme das Baugebiet durchfließen können und um den örtlichen Quartierscharakter zu erhalten.

Aus diesem Grund greift die Planung auf die Festsetzung von 3 Maßfaktoren zurück, um für die späteren ggf. angedachten Haustypen ausreichend Raum zu einer sinnvollen Bebauung zu schaffen.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Auf die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine festgesetzte maximale Höhe in Verbindung mit Vorgaben für Flachdächer Einfluss genommen, um zu massive und kantig wirkende Umrisse von Flachdachbauten an die Kubaturen der Häuser mit geneigten Dächern anzupassen.

Um entsprechend dem vorliegenden Relief eine Höhenentwicklung zu generieren, die organisch dem Gefälle folgt, wird die zulässige Gebäudehöhe auf das natürliche Gelände bezogen.

Zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes (der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche) kann eine örtliche Vermessung erfolgen.

Sollte durch eine örtliche Vermessung das natürliche Gelände nicht mehr nachweisbar sein (durch bereits erfolgte Geländemodellierung etc.), so gilt das dgm1. Die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation HVBG stellt auf ihrem Internet-Auftritt ein Download-Center zur Verfügung über welches ein digitales Geländemodell (dgm1) aufgerufen werden kann. Dort steht eine Laserermittlung von Geländehöhen im 1m-Punktraster zur Verfügung.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Gemeinde hat im Rahmen der Grundstücksverkäufe ausreichend entsprechende Möglichkeiten der Einflussnahme. Auch kann dadurch der späteren Nachfrage entsprechend flexibel entsprochen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

Zulässig im Gebiet sollen Einzel-, Doppel und in abgegrenzten Arealen, Mehrfamilienhäuser sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Private Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen, so können Ausnahmen zugelassen werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn durch bestimmte Nutzungen mit grundwasserschädlichen Stoffen zu rechnen ist, oder wenn ein signifikant hoher Anteil an Publikumsverkehr von Menschen die auf Gehhilfen bzw. Rollstühle angewiesen sind, anzunehmen ist, wie z.B. bei der Errichtung von speziell seniorengerechten Wohnungen.

Um unerwünschtes Parken im Straßenraum zu vermeiden, soll entgegen der Möglichkeit, die die Stellplatzverordnung eröffnet, die monetäre Ablösung von Stellplätzen ausgeschlossen werden. Ansonsten wird zur Gestaltung der Stellplätze auf die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Kommune verwiesen.

### **6.3 Grünordnung, Klima und Artenschutz**

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Zur inneren Durchgrünung werden auf den Grundstücken private Grünflächen, teils anhand einer Erhaltungsfestsetzung, zum Großteil aber mit Pflanzgebot ausgewiesen. Die Festsetzung gewährleistet lineare vernetzende Grünstrukturen in Ost-West Richtung, die einen Beitrag zur Integration in die Landschaft und für das Mikroklima leisten, indem:

- von diesen Strukturen Kühleffekte durch Verdunstung und Verschattung ausgehen,
- die Strukturen eine Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser horizontal des Geländegefälles bieten und so einen Beitrag zum Regenwassermanagement leisten,
- die Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen einen Beitrag zur Biodiversität leistet,
- die Grünzüge die Lebensraumqualität positiv beeinflussen.



Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung generieren ein ausreichendes Maß der Begrünung durch höhere Gehölze und ermöglichen dennoch eine individuelle Nutzung der Bereiche für Garteneinrichtungen, Freizeitgarten- oder Nutzgartengestaltung, um so die Bauherren nicht unverhältnismäßig zu begrenzen. Zulässige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO müssen nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet sein.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Berücksichtigung des Artenschutzes durch die Festsetzung zur Herstellung von Grünstrukturen in Art und Umfang unter Berücksichtigung der Anforderungen (vor allem an die auszuwählenden Pflanzenarten), die sich durch die Veränderungen ergeben und die sich aus dem anthropogenen Klimawandel begründen. Ausdrücklich ist hier die naturgegebene Langfristigkeit der Entwicklung höherer Gehölze zu nennen, woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen zu identifizieren. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie sie für die Zukunft in der hiesigen Region anzunehmen ist. Es wurde daher bei der Auswahl der vorgeschlagenen Gehölzarten das Hauptaugenmerk auf Hitze- und Trockenheitsverträgliche Arten gelegt, die im günstigsten Fall auch Habitat und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten bieten.

Quellen: FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG 2017; ROLOFF, A., BONN, S. & S. GILLNER; GALK E.V. /AK-STADTBÄUME

Daneben wurden Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Vögel und Fledermäuse und des Erhaltens von Wanderwegen von Kleinsäugetieren getroffen.

Die Kollision mit Glas stellt für Vögel eine Todesursache dar, die einen großen Teil der anthropogen verursachten Mortalitätsrate ausmacht. Dies vor allem, wenn die Umweltattraktivität (Gehölze, Ortsrandlage, Gewässernähe, allgemein gut begrünte Umgebung) als gut zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund wurde per Festsetzung Einfluss auf den zulässigen Reflexionsgrad verwendeter Gläser Einfluss genommen, um hier mindernd einwirken zu können.

Lichtemissionen kann die Orientierung von Tieren beeinflussen, eine Anlock-, Fixierungs- oder Abschreckwirkung erzeugen, die Tag/Nacht Rhythmik stören und die Qualität der Umgebungshabitate beeinträchtigen. Hier wird über die Festsetzungen zu Wellenlänge und Lichtfarbe, und die Abstrahlung nach oben oder zur Seite minimierend Einfluss genommen. Quelle: HUGGINS/SCHLACKE.

Das Anstrahlen von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) in der Nacht ist aus Artenschutzsicht problematisch und sollte vermieden werden, da es nachtaktive Tiere stört, Insekten anlockt und zu Lichtverschmutzung führt. Die diesbezügliche Festsetzung dient dazu die natürliche Dunkelheit als Lebensraum zu erhalten.

Klimarelevante Minderungswirkungen (auch hinsichtlich der regionalplanerischen Ausweisung VBG Klima) ergeben sich aus der Festsetzung für das Plangebiet den Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe festzusetzen, so dass hier vorgesehen ist, auf den fossilen Brennstoff „Heizöl“ zu verzichten (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB).

Die Rechtsprechung des BVerwG dazu lautet wie folgt: "Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden." (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Die Gemeinde hält dies vorliegend für gegeben, da sie als Klimakommune auf vermeidbare CO<sup>2</sup> Ausstöße mit den zur Verfügung stehenden Mitteln Einfluss nehmen muss. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit seitens der Bundesregierung an Gesetzesentwürfen zur Reglementierung der Nutzung von Ölheizungen in der Zukunft gearbeitet wird.

Es sind private Regenwasserzisternen verbindlich festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzguts Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der maximal geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

#### **6.4 Bauordnungsrecht**

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und Einbindung ins Ortsbild und zur Umsetzung baugestalterischer Absichten durch Frühzeitige Beteiligung 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 ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen orientieren sich diesbezüglich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Aufgrund der Belastungen der Gewässer in Deutschland mit Kupfer, Zink und Blei und aufgrund der Bedeutung der diffusen Emissionsquellen ergibt sich ein grundsätzlicher Handlungsbedarf zur Verringerung der Umweltbelastungen durch diffuse Einträge dieser Schwermetalle, woraus sich der Ausschluss dieser Materialien begründet<sup>1</sup>.

Zulässig sind ortsübliche Dachformen, mit einer Neigung von 0° bis 45°. Die Begrünung von Dächern ist möglich.

Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild, es soll jedoch hinsichtlich der effektiven Nutzung von Solaranlagen auf Dächern eine akzeptable Dachneigung festgesetzt werden (üblicherweise werden mind. 23 Grad Dachneigung als effizient angesehen).

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna (Blendwirkung) werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

#### **7.0 Immissionsschutz**

##### Allgemeines/örtliche Situation:

Das vorliegend in Planung befindliche Baugebiet wird in Nachbarschaft, jedoch getrennt durch die Wegeparzelle „Strinzer Weg“, des landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb „Hof am Hain“, entwickelt. Hier werden Robustrinder im Außenbereich und Hühner im Freilauf gehalten. Eine

---

<sup>1</sup> Quelle: UMWELTFORSCHUNGSPLAN DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT, FORSCHUNGSBERICHT 202 242 20/02 UBA-FB 000824

Reitanlage, ist knapp 200 m südöstlich des Plangebietes gelegen. Es werden hier in der Summe ca. 60 Pferde gehalten.

In das Geruchsgutachten fließen beide Betriebe mit ein, d.h. die verschiedenen ermittelten Geruchsquellen sind in der Berechnung aufsummiert.

Für das Schallschutzgutachten hingegen ist allein der „Hof am Hain“ relevant zu betrachten. Laut eigenen Angaben bewirtschaftet der Landwirt in der Summe ca. 31 ha landwirtschaftliche Fläche die sich etwa hälftig auf Grünland (ca. 16 ha, davon dauerhaft ca. 2 ha Umtriebsweiden) und Ackerland (ca. 15 ha) verteilen. Die ackerbaulich genutzten Flächen liegen sämtlich in Richtung Osten vom Hof aus gesehen. Eine Durchquerung der Ortschaft Holzhausen wird daher nicht erforderlich. Die Ernteerzeugnisse werden größtenteils an den Landhandel verkauft. Lediglich ein sehr untergeordneter Teil wird im Eigenverbrauch für die Hühner, bzw. als Saatgetreide verwendet. Die Grünlandnutzung erfolgt zur Heu-Werbung und ggf. Siloballen. Die dazu erforderlichen maschinellen Arbeiten finden naturgemäß auf den Grünlandflächen direkt statt. Eine Lärmbelastung der Ortslage kann daher nicht angenommen werden.

#### **Exkurs landwirtschaftliche Tierhaltung:**

##### **Haltung von Robust-Rinderrassen:**

Veränderte Konsumbedürfnisse und steigendes ökologisches Bewusstsein verbunden mit höheren Anforderungen an gesundheitliche Belange, auch in Form von Nahrungsmitteln generiert eine Nachfrage an Alternativen hin zu hochwertigem, natürlichem Fleisch im biologischen Gleichgewicht. In diesem Zusammenhang richtet sich das Interesse im Rahmen der landwirtschaftlichen Fleischproduktion auf Rasseeigenschaften bei Rindern, die bei den heutigen spezialisiert hochgezüchteten Rinderrassen stark in den Hintergrund getreten sind und in hohem Maße heute nur noch bei den sogenannten Robust-Rinderrassen vorhanden sind:

Resistenz gegen widrige klimatische Verhältnisse, problemloses Abkalben ohne Hilfe, Leichtfütterigkeit und sichere Vererbung dieser Eigenschaften. Die Kombination aus Bewegung, natürlicher Fütterung und langsamem Wachstum sorgt für feine Marmorierung des Fleisches und intensiven Geschmack.

Gefragt sind Rinderrassen, die bei möglichst ganzjähriger Weideführung auch auf Grenzertragsflächen ohne intensiven Arbeitseinsatz und bei minimalem Einsatz von betriebsfremden Futtermitteln qualitativ hochstehende Fleischprodukte erbringen.

Zur Deckung dieses Bedarfes wird im Betrieb „Hof am Hain“ mit dem schottischen Galloway-Rind eine sehr ursprüngliche und alte Rinderrasse gehalten, die jedoch dieses Anforderungsprofil exakt erfüllt. Es kann somit hier von einer "modernen" Rinderrasse mit einem klar umrissenen Nutzungsziel und einer modernen und zukunftsweisenden Rinderhaltung gesprochen werden.

Galloways<sup>2</sup> sind aufgrund ihres dichten Doppelhaarkleids (Deckhaar + Unterwolle) extrem winterhart und ideal für die ganzjährige Freilandhaltung geeignet. Die ganzjährige Weidehaltung, oft in Mutterkuhherden, entspricht dem natürlichen Verhalten der Rinder und fördert ihre Gesundheit.

Zum Schutz gegen extreme Witterung ist tierschutzrechtlich ein wirksamer Witterungsschutz durch natürliche Gegebenheiten wie Hecken oder Waldstücke oder künstliche Einrichtungen wie Weideschutzhütten, fahrbare, überdachte Unterstände und Windschutzwände aus Strohballen erforderlich.

Galloways eignen sich besonders für die Landschaftspflege zur Offenhaltung von landwirtschaftlich nicht genutzter Fläche. Im Einsatz in Naturschutzgebieten haben sie sich hervorragend bewährt. Die Tiere bewegen sich frei über die Weiden, pflegen durch ihren Verbiss die Landschaft und

<sup>2</sup> Quelle: Bundesverband Deutscher Gallowayzüchter

fördern damit eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt. Die hornlosen und friedfertigen Rinder beweisen in vielen Betrieben ihren Nutzen in der gemeinsamen Nachbeweidung mit Pferden. Zusammenfassend ist eine Stallhaltung für Robustrinder nicht artgerecht. Robustrinder (wie Galloway, Highland Cattle oder Salers) sind speziell für die ganzjährige Freilandhaltung gezüchtet und geeignet. Eine dauerhafte Stallhaltung widerspricht ihrem natürlichen Bedürfnis nach Bewegung und ihrem dichten Fellkleid, das sie vor Kälte schützt. Sie werden daher oft im Rahmen einer extensiven Mutterkuhhaltung (es erfolgt kein frühes Absetzen von jungen Kälbern wie im Rahmen der konventionellen Milchkuhhaltung) und zur Landschaftspflege eingesetzt.

### **Freilandhaltung von Hühnern**

Als Freilandhaltung wird die Haltung auf einem Gelände mit Auslauf außerhalb eines Stalles und freiem Zugang zum Stall bezeichnet.

Hühner haben als soziale Laufvögel das Bedürfnis in Gruppen im Freien zu scharren und zu picken. Sie benötigen trockene erhöhte Schlafplätze in einem nachts verschließbaren raubtiersicheren Stall (Fuchs, Raubvogel, sonstige kleine Raubsäugetiere) mit dunklen Legenestern. Per Gesetz ist allen Hühnern in menschlicher Obhut ein sicherer Schlafplatz zu gewährleisten.

### **Pferdehaltung**

Eine Pferdehaltung muss den Tieren Licht, Luft, Bewegung und Sozialkontakte gewährleisten. Dabei variieren mehr oder weniger artgerechte Haltungen und Mischformen: Einzelhaltung und Gruppenhaltung, Boxenhaltung innerhalb von Gebäuden oder mit Türen nach Außen, Boxenhaltung mit frei oder temporär zugänglichen kleinen Ausläufen, Offenstallhaltung mit mehr oder weniger großen/abwechslungsreichen Freilaufbereichen, Weidehaltung ganzjährig oder nur im Sommerhalbjahr, ganztägig oder stundenweise, einzeln oder in Gruppen, etc.,

Die sachgerechte Haltung, insbesondere die Pflege von Koppeln und die ordnungsgemäße Entsorgung von Mist minimiert Immissionen in der Regel deutlich.

## **7.1 Lärm**

Das vorliegend in Planung befindliche Baugebiet wird in Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb „Hof am Hain“ entwickelt. Jedoch trennt die Wegeparzelle „Strinzer Weg“ das Baugebiet vom „Hof am Hain“. Das Baugebiet liegt nördlich des Strinzer Weg, der „Hof am Hain“ liegt südlich der Verkehrswegeparzelle.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung (P 22035-2) in Auftrag gegeben, die am 12.06.2026 durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH vorgelegt wurde. Das Gutachten (eigenständige Anlage III) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Auswertung der schalltechnischen Untersuchung P 22035-2 zeigt, dass bei Verzicht auf bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem „Hof am Hain“ im Bereich der Rinderstallung (Erläuterung: *die Rinder werden in Freilandhaltung gehalten, der Stall wird lediglich für Notfälle (Krankheit) vorgehalten*) im Nachtzeitraum einzelne Geräuschspitzen bis zu 70 – 71 dB(A) in Höhe der nächstgelegenen Baugrenze auftreten können.

Nach Tabelle 10 der DIN 41109-1 bestehen Anforderungen an maximal zulässige A-bewertete Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen, die in der eigenen Wohnung durch raumluftechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich hervorgerufen werden.

Der maximal zulässige A-bewertete Schalldruckpegel in Wohn- und Schlafräumen wird hier mit  $L_{AF, max. N} \leq 30$  dB(A) angegeben.

Für einen angemessenen Schallschutz wird ergänzend auf das Verfahren der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zurückgegriffen. Tabelle 6 der VDI 2719 nennt Anhaltswerte für Innenschallpegel  $L_i$  (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall), die nicht überschritten werden sollen.

Für Schlafräume nachts in Reinen Wohngebieten WR und Allgemeinen Wohngebieten WA soll der mittlere Maximalpegel  $L_{Max. 35}$  dB(A) – 40 dB(A), in allen übrigen Gebieten (hier Mischgebiete)  $L_{Max. 40}$  dB(A) – 45 dB(A) nicht überschreiten.

Mit einem „Vorhaltemaß“ von +2 dB zur Berücksichtigung der Übertragung des Schalldämmwertes für einen „Einsatz am Bau“ zu „Laborbestimmung der Schalldämmung im Prüfstand“ werden Fenster der Schallschutzklasse 3 mit Schalldämmmaß der Fenster von 35 bis 39 dB bei einem Prüfstandwert der Fenster von  $R_w \geq 37$  dB für den Einsatz empfohlen. Zusatzeinrichtungen wie schallgedämpfte Lüftungselemente, sollen der gleichen Schallschutzklasse entsprechen.“

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. Gutachtens (vgl. Festsetzung Lit A Ziff. 7.5) nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in die Umgebungsbebauung ein.

## **7.2 Licht und Temperatur**

Aufgrund der avisierten Bebauung ist nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts durch private Beleuchtung und Straßenbeleuchtung auszugehen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden. Die Festsetzungen berücksichtigen die Durchlüftung des Plangebietes.

## **7.3 Geruch**

Durch das Büro Michael Herdt wurde ein Geruchsgutachten erstellt (Anlage IV) und am 27.04.2026 in der finalen Fassung vorgelegt.

Das Gutachten berücksichtigt einen benachbarten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und eine unweit des Plangebietes verortete Reitanlage.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Zitat):

*„Die Auswertung der Geruchsimmissionen, verursacht durch die vorhandene Tierhaltung im Umkreis, liegt im zu überplanenden Gebiet zwischen 0 bis maximal 6 % der Jahresstunden.*

*Im vorliegenden Fall wird der Richtwert der TA-Luft für Wohn- bzw. Mischgebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden auf allen Flächen des Plangebietes sicher eingehalten.“*

## **8.0 Wasserwirtschaft**

### **8.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete**

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzgebietszone. Es liegt jedoch in unmittelbarer Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WSG Schürfung II „Girschbach“ Holzhausen über Aar.

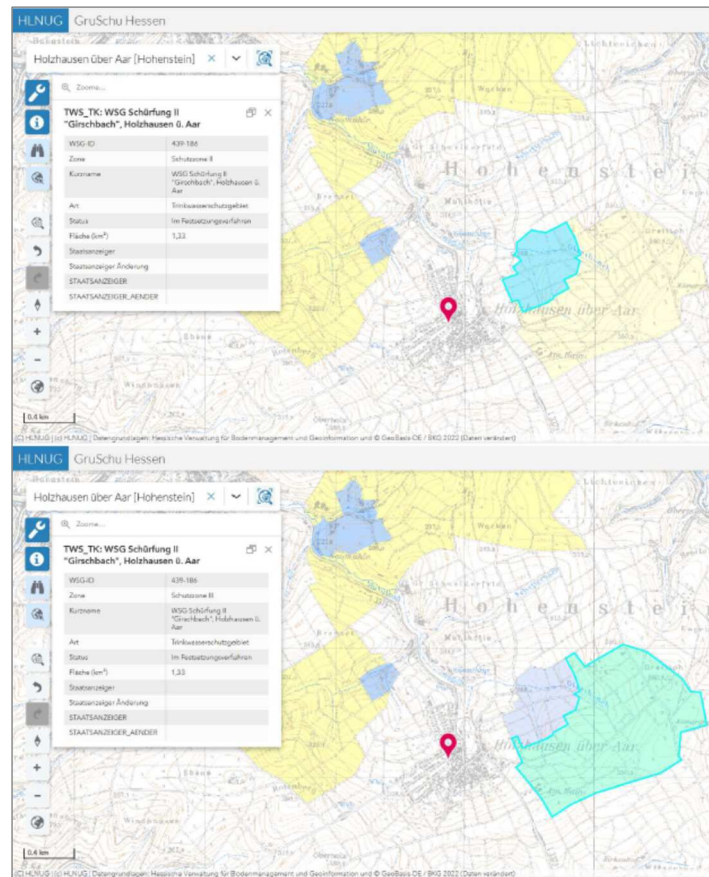


Abb.: 6 Darstellung Schutzzone WSG;

Quelle: HLNUG Wasserviewer, GruSchu, Hessen, o.M., abgerufen am 04.02.2026

Im Rahmen einer üblichen Unterkellerung ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die die Grundwasserfließrichtung beeinträchtigen.

## 8.2 Überschwemmungsgebiete/ Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

Da sich das Plangebiet in deutlicher Entfernung und topographisch höher als der weiter nördlich verlaufenden Girschbach befindet, sind keine Überschwemmungen zu befürchten bzw. können gänzlich ausgeschlossen werden.

## 8.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen.

Die Kommune führt ein Altflächenkataster. Es liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für Bodenbelastungen ergeben, so wird die Kommune diese verfolgen.

## 9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Vereine etc.) sind in Hohenstein und den Ortsteilen ausreichend vorhanden.

Mit den bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Kindergärten und Spielplätze, kann in Hohenstein der neu entstehende Bedarf gedeckt werden. Die dortigen Kapazitäten sind nach Prüfung der Kommune ausreichend. Ein Kinderspielplatz ist vorhanden.

## 10.0 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.

Laut Darstellung der entsprechenden Planunterlagen des Geoportal Hessen, abgerufen am 08.04.2026, konnten keine archäologische Denkmäler innerhalb oder außerhalb in der direkten Umgebung des Plangebietes eruiert werden.

Der online-Dienst des Landesamt für Denkmalpflege Hessen (DenkXweb) weist ein Kulturdenkmal im Bereich oder dessen Umgebung aus: Flur 7 FISTck. 422/1; Kriegerdenkmal (Denkmal für die Gefallenen der Kriege 1866 und 1870/71). Das Denkmal ist in der Planung berücksichtigt und bleibt von der Planung unberührt und erhalten.

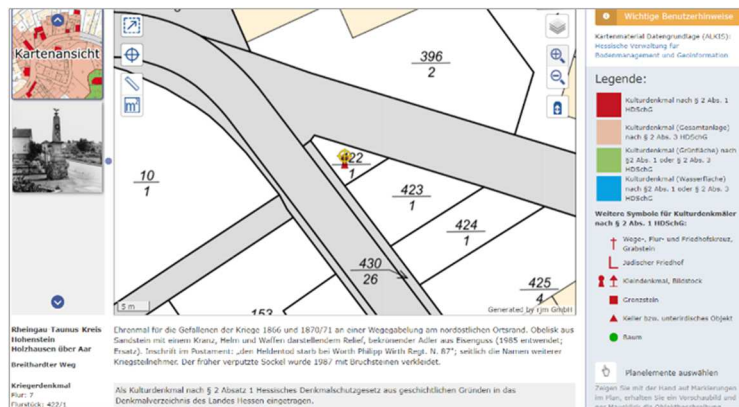


Abb.: 7 Darstellung Kulturdenkmale;  
Quelle: DenkXweb, o.M., abgerufen am 08.04.2026

## 11.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

## 12.0 Bergbau

Nachzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung nicht in einem Gebiet in dem Bergbau umgegangen ist. Das Bergamt wird um Überprüfung im Rahmen des scoping gebeten.

### **13.0 Belange der Gleichstellung**

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

### **14.0 Kampfmittel**

Laut Stellungnahme vom 16.03.2026 vorab zum Verfahren gem. § 3 Abs 1 BauGB, liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über die im Lageplan bezeichnete Fläche vor.

Aufgrund der nachfolgenden Aussage in diesem Schreiben wird auf eine weitere Beteiligung des Kampfmittelräumdienst im Verfahrensverlauf verzichtet.

*Zitat: „Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.“*

*Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“*



## 15.0 Textliche 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] Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung<br>§ 1 BauNVO                   | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 16 BauNVO |                                           |                                          | Bauweise<br>§ 22 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen<br>§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO                          | Grundflächenzahl<br>§ 19 BauNVO<br>GRZ   | Geschossflächenzahl<br>§ 20 BauNVO<br>GFZ | Anzahl Vollgeschosse<br>§ 20 BauNVO<br>Z | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>WA 1 und 2</b><br>Allgemeines Wohngebiet<br>§ 4 BauNVO | 0,4                                      | -                                         | WA1<br>E II<br><br>WA2<br>ED II          | <b>ao</b><br><br>(abweichend-öffene Bauweise,<br>es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert):<br><br>Zulässig lt. zeichnerische Festsetzung:<br><br>Einzelhäuser E bis max. 20 m Länge<br><br>Doppelhäuser D bis insgesamt max. 35 m Länge | <b>Zulässig</b> gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind<br>- Wohngebäude.<br>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.<br><br><b>Ausgeschlossen:</b><br>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.<br>- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. |

|                                                                        |     |   |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|---|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MI 1 und 2<br/>und 3 und 4</b><br><br>Mischgebiet<br><br>§ 6 BauNVO | 0,5 | - | MI 1:<br>E, D: II<br><br>MI 2 und<br>MI 3:<br>E, D: II<br>M: III<br><br>MI 4<br>E, D: II | <b>ao</b><br><br>(abweichend-of-fene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert):<br><br><b>Zulässig lt. zeichnerische Festsetzung:</b><br><br>Einzelhäuser E bis max. 20 m Länge<br><br>Doppelhäuser D bis insgesamt max. 35 m Länge<br><br>Mehrfamilienhäuser M bis insgesamt max. 30 m Länge | <b>Zulässig:</b><br>gem. § 6 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul> <b>Ausgeschlossen:</b><br>gem. § 6 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2.</li> </ul> Ebenfalls ausgeschlossen sind alle unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. |
|------------------------------------------------------------------------|-----|---|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                 |     |   |   |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GEE</b><br><br>Gewerbegebiet eingeschränkt<br><br>§ 8 BauNVO | 0,8 | - | - | <b>ao</b><br><br>(abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert):<br><br><b>Zulässig:</b><br>Gebäude bis max. 20 m Länge | <b>Zulässig:</b><br>gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:<br>- Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder zur Erzeugung von Nahwärme, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,<br>- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.<br><br><b>Ausgeschlossen:</b><br>gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:<br>- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,<br>- Tankstellen<br>- Anlagen für sportliche Zwecke,<br>gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:<br>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.<br>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke<br>- Vergnügungsstätten. |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Für die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung im Falle einer Reihen- oder Doppelhausbebauung ist zu Lasten des Nachbargrundstückes eine entsprechende Baulast nach geltender HBO einzutragen.

## 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:

|                         |                                       |         |
|-------------------------|---------------------------------------|---------|
| WA 1, WA 2; MI 1, MI 4: | Max. zulässige Firsthöhe FH max.      | = 9 m   |
| WA 1, WA 2; MI 1, MI 4: | Max. zulässige Gebäudehöhe GH max.    | = 8,5 m |
| MI 2 und MI 3:          | Maximal zulässige Firsthöhe FH max.   | = 11 m  |
|                         | Maximal zulässige Gebäudehöhe GH max. | = 10 m  |
| GEE:                    | Maximal zulässige Firsthöhe FH max.   | = 7 m   |
|                         | Maximal zulässige Gebäudehöhe GH max. | = 6,5 m |

## **2.1 Höhenbezugspunkt:**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubeihöranlagen untergeordneter Dimension.

## **2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe GH (Pult- oder Flachdach):**

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Flachdach oder Pultdachgebäude.

## **2.3 Maximal zulässige Firsthöhe FH:**

Die zulässigen Firsthöhen (FH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Firstlinie (FH) bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen.

Systemskizze siehe Planzeichnung.

## **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]**

WA 1 und 2; MI 1 und 4: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

MI 2 und MI 3: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

GEe Lagerhäuser und -flächen, Werkstätten, Produktionsgebäude sowie Verwaltungs- und Bürogebäude.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein funktional selbstständiges, mit dem erforderlichen Grenzabstand auf einem ungeteilten Grundstück, freistehendes Gebäude von nicht mehr als 20 m Länge.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute Häuser verstanden, deren 2 Hälften funktional selbstständig sind und die an der, der gemeinsamen Grenze gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, den seitlichen Grenzabstand einhalten. Beide Hälften dürfen in der Summe nicht länger als 35 m sein.

Ein Mehrfamilienhaus (M) i.S. der Festsetzung ist ein Wohngebäude von nicht mehr als 30 m Länge, das aus mehreren (mindestens 3) voneinander getrennten Wohnungen besteht. Jede Einheit ist abgeschlossen und verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie separate Wohn- und Schlafräume.

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

### **5.1 Nicht überbaubare Flächen:**

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.2 Überbaubare Flächen:**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

### **5.3 Sonstiges:**

Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen (Gehwegen) einzuhalten. Garagen und Carports müssen zur Gewährleistung der Sichtverhältnisse einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen öffentlichen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5). Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn besondere Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig randlich der belebten Bodenzone zuzuführen, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

## **6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. und b. BauGB]**

### **6.1 Grundstücksfreiflächen**

Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

### **6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.**

#### **6.2.1 Pflanzungen**

Auf mindestens 20 % der nicht überbauten Fläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzvorgaben aus den PG sind auf den Prozentsatz anzurechnen. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations-/Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

#### **6.2.2 private Grünfläche PG 1 Zweckbestimmung: Durchgrünung**

Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten. Die bestehende Gehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten.

#### **6.2.3 private Grünfläche PG 2 Zweckbestimmung: Durchgrünung**

Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) oder als Dauergrünland anzulegen.

#### **6.2.4 private Grünfläche PG 3 Zweckbestimmung: Durchgrünung**

Die Flächen sind von Versiegelungen freizuhalten. Es sind auf der Fläche in einreihiger Pflanzung je lfd. 15 Meter jeweils 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Qualität 2xv, 150 -200 cm , und je lfd. 15 Meter zwischen die Laubbäume jeweils 8 Strauchgehölze, Qualität 2xv – 100 cm mB anzupflanzen. Die verbleibende Grünfläche ist durch eine standortgerechte Kräuter- und Blühwiesenmischung einzugrünen.

### **6.2.5 private Grünfläche PG 4 Zweckbestimmung: Gärten / Freizeitgärten**

- a) hochstämmige Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Nadelbäume dürfen nicht neu eingebracht werden.
- b) Terrassen-, Gartenwege und Zaunanlagen sind gartengebietsverträglich und gartengebietstypisch in Art und Weise herzustellen. Es sind nur hoch versickerungsfähige Befestigungen (Abfluss Beiwert kleiner 0,5) zulässig. Zaunanlagen müssen einen unteren Flurabstand von mind. 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite und 15 cm Höhe in Abständen von max. 5 m haben und dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- c) Zulässig ist pro Gartengrundstück 1 Gartenlaube. Der umbaute Raum darf maximal 30 m<sup>3</sup> betragen. Eine Unterkellerung ist unzulässig. Kleingewächshäuser sind auf die max. zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.
- d) Einschließlich Gartenlaube ist je Gartengrundstück eine Gesamtversiegelung von max. 25 % zulässig. Jedoch darf ein absoluter Höchstwert von max. 125 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten werden.
- e) Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Brauchwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist. Das auf den Wegen, Terrassen etc. anfallende und nicht auf diesen Flächen infiltrierende Niederschlagswasser ist randlich breitflächig zu versickern.
- f) Zulässig ist das private Lagern von Brennholz bis max. 20 m<sup>3</sup> (Raummeter) und einer max. Stapelhöhe von 2 m. Eine Abdeckung des Brennholzes ist zulässig und gilt als Versiegelung. Die Vorgaben unter Ziff. 6.2.5 c) sind einzuhalten.
- g) Unzulässig sind Einrichtungen, die einem dauernden Aufenthalt dienen, sowie stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.
- h) Unzulässig sind insbesondere offene Feuerstätten sowie das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Containern oder das Lagern von Baumaterialien.
- i) Unzulässig ist die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche.
- j) Unzulässig ist die Verwendung von Kunst- und Wirtschaftsdünger und Pestiziden.

### **6.2.6 Öffentliche Grünfläche ÖG Zweckbestimmung: Denkmalpflege**

Die Fläche um das Denkmal ist dauerhaft gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

### **6.2.7 Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen**

Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen. Erforderlich werdende Rodungen, auch zur Baufeldfreimachung, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen. Vor Beginn von Rodungsmaßnahmen sind Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und ggf. vorhandenen Besatz zu untersuchen. Eine entsprechende Expertise ist auf Verlangen bereit zu halten.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations-/Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **6.3 Artenschutz**

Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind barrierefrei für Kleinsäuger mit einem Flurabstand von mind. 10 cm lichte Höhe zu gestalten. Alternativ zum festgesetzten Flurabstand können auch je lfd. 8 m Zaunlänge Durchlässe mit den Abmessungen L=20 cm; H= 10 cm zugelassen werden.

Das Anstrahlen von Gehölzen/privaten Grünflächen ist zu vermeiden.

Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

#### **6.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Planzeichnung Lit E Nr. 3). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung bodenschützender Komponenten im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung ist vorzusehen.

#### **6.5 Artenverwendung / Pflanzmaterial**

Es ist standortgerechtes und hitze- und trockenheitstolerantes Pflanzmaterial zu verwenden (vgl. Planzeichnung Pflanzliste empfohlener Arten Lit E, Ziff. 11)

### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB**

#### **7.1 Außenbeleuchtung**

Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal nach oben oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

#### **7.2 Luftwärmepumpen**

Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Verwendung finden.

#### **7.3 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen**

Die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung ist nicht zulässig.

#### **7.4 Regenerative Energie**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.

#### **7.5 passiver Schallschutz**

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Neubebauung vor Lärmimmissionen sind im ausgewiesenen Mischgebiet MI 3 und MI 4 passive Lärmschutzmaßnahmen, vorzusehen.

Für die Umfassungsbauteile (Fassaden/Fenster/Dachflächen) betragen die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung: Schallschutzklasse 3 mit einem Schalldämmmaß der Fenster von 35 bis 39 dB bei einem Prüfwert der Fenster von  $R_w \geq 37\text{dB}$

Im Bereich des MI 3 und MI 4 sind bei Schlaf- und Wohnräumen sowie Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen der gleichen Schallschutzklasse der Fensteranlagen vorzusehen. Im Falle einer Bebauung nach Passivhaus-Standards kann auf die Verwendung schallgedämpfter

Lüftungseinrichtungen ggf. verzichtet werden, wenn durch sonstige Lüftungseinrichtungen die erforderlichen Luftwechselzahlen im Gebäude erreicht werden können.

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

### **1. Bauform**

#### **1.1 Dächer**

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer (F, P, S, W), sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.

Die zulässige Dachneigung für Flach- und Pultdächer beträgt: 0 - 15 Grad.

Für Satteldächer und daraus resultierende Dachformen beträgt: 25 – 50 Grad.

Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu wählen. Dacheindeckungsmaterialien wie Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachrinnen und Fallrohre.

Staffelgeschosse sowie Obergeschosse (Geschoß II) bei Flachdachbebauung sind allseitig mindestens 1,2 m von allen Dachrändern (Außenkante Attika) zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

#### **1.2 Fassaden**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Zur Fassadengestaltung ist auf gedeckte Farben zurückzugreifen.

Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

### **2. Stellplätze**

Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig. Es gilt im Übrigen die Stellplatz Satzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

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

Gesetzliche Grundlagen:

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 entstehen.

Zur Berücksichtigung der Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 30 Liter



Rückhaltevolumen haben. Allerdings muss das Fassungsvermögen mindestens 3 m³ betragen, muss jedoch 5,0 m³ nicht überschreiten.

4. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

## **D Zuordnung von Kompensation**

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:

Es erfolgt eine Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren.

## **E Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz [§ 20 -25 HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen.

Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

### **2. Versorgung**

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen und diese zu berücksichtigen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

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

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen (Mindestabstand 0,5 m) sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

### **3. Abfallwirtschaft / Bodenaushub / Bauarbeiten**

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, aktueller Stand (2025) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAltBodSchG die Bauarbeiten umgehend abubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat der Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten. Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger Hessen Nr. 34,21 August 23) ist zu beachten.

- Verdichtung:

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudeflächen), wo möglich/erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sind zu vermeiden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:

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. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen. Das Abschieben des Oberbodens sollte nur in der Zeit von 1.10. eines Jahres bis 28./29. 02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen.

- Einträge von Schadstoffen:

Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

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

- Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

- Baubegleitung:

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten).

- Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
- Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen.
- Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
- Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
- Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität.

#### **4. Energieeinsparung / Lufthygiene**

Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

#### **5. Regenwassernutzungsanlagen**

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 2 Buchstabe e Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert wurden oder zukünftig installiert bzw. errichtet und betrieben werden, sind nach § 12 TrinkwV durch den Unternehmer und sonstigen Inhaber der Anlagen schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen (bei Errichtung der Nichttrinkwasseranlage spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und die Stilllegung der Nichttrinkwasseranlage innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung).

#### **6. Wasserwirtschaft / Erdwärme / Entwässerung**

Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Erlaubnisansträge sind ggf. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine gutachterliche Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse ist einzuholen. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

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.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WSG Schürfung II „Girschbach“ Holzhausen über Aar. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind ggf. zu beachten.

#### **7. Altlasten**

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

#### **8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz, Hessische Garagenverordnung**

Auf die Regelungen und die zu beachtenden Vorgaben der Gesetze wird hingewiesen.

Je entstehendem neuen Gebäude sollen mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche angebracht werden.

## 9. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch, im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung, Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Kommune und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

## 10. Kampfmittelräumdienst

Sollte sich bei Bauarbeiten der Verdacht auf ein Vorkommen von Kampfmittel ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst Hessen unverzüglich zu verständigen. Auf folgende info-Materialien zum Download wird hingewiesen:

Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen (pdf).

Maßnahmen und Verhaltensregeln beim Auffinden von Kampfmitteln (pdf)

Anzeige Kampfmittelräumung (pdf)

## 11. Pflanzlisten empfohlener Arten

### Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stadtklimageeignet

|                         |                                   |               |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Apfel-Dorn              | (Crataegus lavalley „Carrierei“)  | VGN; IF       |
| Baum-Magnolie           | (Magnolia kobus)                  | VGN           |
| Blumen-Esche            | (Fraxinus ornus)                  | IF            |
| Feld-Ahorn              | (Acer campestre)                  | SchH; IF      |
| Gemeine Vogelbeere      | (Sorbus aucuparia)                | VNG; IF       |
| Hainbuche               | (Carpinus betulus)                | SchH; IF      |
| Kornelkirsche           | (Cornus mas)                      | SchH; VNG; IF |
| Obstbäume               | in Sorten                         | VNG; IF       |
| Pflaumen-Dorn           | (Crataegus prunifolia)            | VNG; IF       |
| Schlehe                 | (Prunus spinosa)                  | VNG; IF       |
| Thüringische Mehlbeere  | (Sorbus thuringiaca „Fastigiata“) | VNG; IF       |
| Zierapfel / Zierkirsche | in Sorten                         | VNG; IF       |

### Heimische Sträucher

|                        |                      |               |
|------------------------|----------------------|---------------|
| Büschel-Rose           | (Rosa multiflora)    | VNG; IF       |
| Gemeine Heckenkirsche  | (Lonicera xylosteum) | VNG; IF       |
| Gemeiner Liguster      | (Ligustrum vulgare)  | SchH; VNG; IF |
| Gemeiner Schneeball    | (Viburnum opulus)    | VNG; IF       |
| Hunds-Rose             | (Rosa canina)        | VNG; IF       |
| Kornelkirsche          | (Cornus mas)         | SchH; VNG; IF |
| Ohr-Weide              | (Salix aurita)       | IF            |
| Pfaffenhütchen         | (Euonymus europaeus) | VNG; IF       |
| Purpur-Weide           | (Salix purpurea)     | IF            |
| Roter Hartriegel       | (Cornus sanguinea)   | VNG; IF       |
| Schwarzer Holunder     | (Sambucus nigra)     | VNG; IF       |
| Trauben-Holunder       | (Sambucus racemosa)  | VNG; IF       |
| Schwarze Johannisbeere | (Ribes nigrum)       | VNG; IF       |
| Wein-Rose              | (Rosa rubiginosa)    | VNG; IF       |
| Wolliger Schneeball    | (Viburnum lantana)   | VNG; IF       |

### Laubziersträucher

|                     |                           |         |
|---------------------|---------------------------|---------|
| Alpen-Johannisbeere | (Ribes alpinum „Schmidt“) | VNG; IF |
| Bartblume           | (Caryopteris spec.)       | IF      |
| Berberitze          | (Berberis vulgaris)       | VNG; IF |

|                               |                        |         |
|-------------------------------|------------------------|---------|
| Eibisch                       | (Hibiscus spec.)       | IF      |
| Fingerstrauch                 | (Potentilla fruticosa) | IF      |
| Hortensie                     | (Hydrangea spec.)      | IF      |
| Japanischer Blumen-Hartriegel | (Cornus kousa)         | VGN; IF |
| Johannisbeere                 | (Ribes sanguineum)     | VGN; IF |
| Maiblumenstrauch              | (Deutzia gracilis)     | IF      |
| Ranunkelstrauch               | (Kerria japonica)      | IF      |
| Rose                          | (Rosa spec.)           | VGN; IF |
| Weigelia                      | (Weigela spec.)        | IF      |
| Zaubernuss                    | (Hamamelis mollis)     | IF      |

Schnittverträglich: SchH      Vogelnährgehölz: VNG      Insektenfreundlich IF

## 12.      **Bebauungsplan „Vor Hahn mit seiner 1. Änderung“**

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Vor Hahn II“ ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vor Hahn mit seiner 1. Änderung“ im Bereich der Neuüberplanung (lt. Planzeichnung) Flur 7, Flurstück 395/3 tlw. und 395/2 tlw. in der Gemarkung Holzhausen.

## 13.      **Verkehr**

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

## 16.0      **Flächenbilanzen**

### 16.1      **Bilanz Bauflächen Planung**

Siehe Planzeichnung

### 16.2      **Bilanz Bestand ca. Angaben**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Fläche Gesamt            | 34.900 m <sup>2</sup> |
| Grünland                 | 22.295 m <sup>2</sup> |
| Wirtschaftsweg bewachsen | .315 m <sup>2</sup>   |
| Gehölz                   | .810 m <sup>2</sup>   |
| Hausgärten/Freiflächen   | 2.800 m <sup>2</sup>  |
| Freizeitgärten           | 1.965 m <sup>2</sup>  |
| Dachfläche               | .930 m <sup>2</sup>   |
| Asphalt                  | 3.140 m <sup>2</sup>  |
| Pflaster                 | .600 m <sup>2</sup>   |
| Schotter                 | 2.045 m <sup>2</sup>  |
| 13 Laubbäume Trauffläche | .325                  |

## 17.0      **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.

-folgt-

## 18.0 Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Die Vorschriften nach § 3 BauGB und § 4 BauGB regeln eine zweistufige Verfahrensbeteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung tangiert werden können. Die beiden Beteiligungsstufen (frühzeitige Beteiligung und förmliche Offenlage) unterscheiden sich deutlich voneinander.

Zusammenhängend und ergänzend zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dient die frühzeitige Behördenbeteiligung dazu, die Grundlage zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange zu liefern, die im weiteren Verfahren in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Sie sichert die Abstimmung zwischen verschiedenen Planungsträgern und macht der Gemeinde die besondere Sachkenntnis der jeweils zu beteiligenden Institutionen zugänglich und dient der Abstimmung mit den Nachbarkommunen.

Schließlich stellt das frühzeitige Verfahren auch eine Koordination der kommunalen Bauleitplanung mit den Planungen anderer öffentlicher Fachplanungen und Raumplanungen dar.

Der Umweltbericht wird daher nach Vorliegen der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geforderten fachspezifischen Stellungnahmen im weiteren Verfahren erstellt.

## 18.1 Vorgesehener Untersuchungsumfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit der Planung ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche verbunden, die vor allem relevante Eingriffe hinsichtlich erforderlich werdender Versiegelungen vorbereitet.

Die daraus resultierenden Eingriffe betreffen aus derzeitiger Sicht vornehmlich die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Daneben ist auch den Eingriffen bezüglich Landschaftsbild und des Biotopschutzes, sowie wasserwirtschaftlicher Belange ein Augenmerk zu widmen.

Die Betrachtung im Umweltbericht wird sich somit aus derzeitiger Sicht auf die Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter beziehen (nach den Vorgaben der zu § 2 Abs 4 BauGB geltenden Anlage 1).

Zur Bewertung der biotischen Faktoren wurde bereits eine Kartierung in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung der o.g. Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahrensschritt im Rahmen des Umweltberichts. Im Rahmen des hier vorliegenden scoping werden die Fachbehörden gebeten entsprechende Aussagen zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts zu treffen.

Eine erste Recherche im Bodenviewer Hessen ergibt, als Ausgangssituation überwiegend eine geringe bodenfunktionale Gesamtbewertung:



|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Böden<br>Bodenkarte BÖK500 | L bzw. sL;<br>Braunerden, Pseudogleye |
|----------------------------|---------------------------------------|

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Ausgangsgestein               | Tonschiefer, Grauwackenschiefer, Phyllit |
| Acker-/Grünlandzahl           | >35 bis <=45                             |
| Erosion Szenario Winterweizen | Hoch E4 bis E6                           |
| Szenario Mais                 | Sehr hoch E 5 bis E6                     |

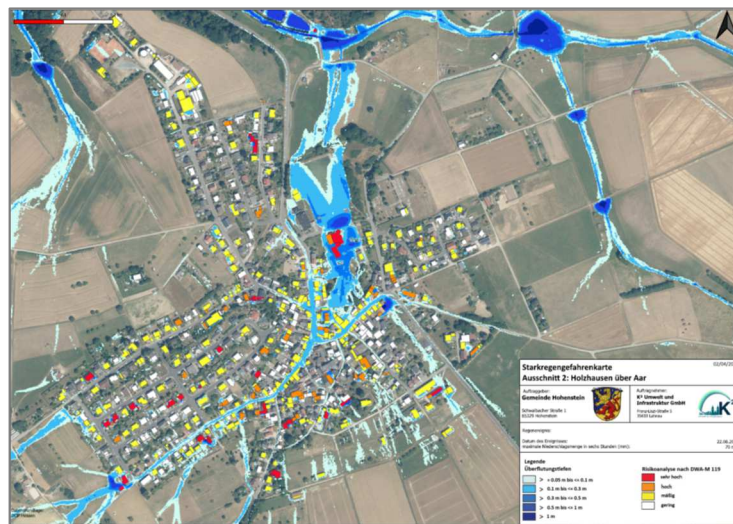
Die Gemeinde hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement-Konzept erstellt, welches am 23.10.2023 durch K<sup>2</sup> Umwelt und Infrastruktur GmbH vorgelegt wurde. Folgende Aussagen sind u.a. zu Holzhausen über Aar getroffen:

Vgl. Begründung Ziff. 5.4.1; Zitat: 6.1.5 Holzhausen über Aar

*Es besteht ein natürliches Gefälle vom südwestlichen Ortsrand mit einer Höhe von ca. 330 m ü. NN bis ca. 300 m ü. NN im zentralen und nördlichen Bereich. Dieser Geländeverlauf bestimmt ursächlich die Fließrichtung und -geschwindigkeit sowie die Intensität des Wasserabflusses.*

*Im gesamten bebauten Gebiet des Kernortes treten bei Starkregenereignissen hauptsächlich Abflüsse mit geringen Intensitäten und Fließgeschwindigkeiten auf. Höhere Intensitäten sind nur vereinzelt zu erwarten, wie auf dem südlichen Steinweg, dem Breithardter Weg, dem Strinzer Weg, der Festerbachstraße und der Vombachstraße.*

Nachfolgend die Starkregengefahrenkarte ermittelt durch K<sup>2</sup> Umwelt und Infrastruktur GmbH



Die Gemeinde hat bereits eine Untersuchung zum Schutzgut Boden (Fachbeitrag Boden) bei dem Büro „Schnittstelle Boden“ in Auftrag gegeben.

Die Erkenntnisse aus den Fachgutachten fließen als abwägungsrelevante Belange in das weitere Verfahren ein

## 19.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren

Im weiteren Verfahren sind die Ergebnisse der Fachbeiträge zum Artenschutz und Bodenschutz einzubeziehen.

Die Ermittlung des Ausgleichsdefizits hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter und der dahingehend zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachbeiträge und der Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

## 20.0 Vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach KV vom 26.10.2018

Die endgültige Ermittlung des Defizites durch den Eingriff erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes, als Teil der Planunterlagen.

| Bestand          |                                       |               |               |       |                | Planung |                               |               |               |       |                 |
|------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|-------|----------------|---------|-------------------------------|---------------|---------------|-------|-----------------|
| Typ              | Nutzung                               | m²            | Restriktionen | BP/m² | Summe BW       | Typ     | Nutzung                       | m²            | Restriktionen | BP/m² | Summe BW        |
| 6.220 /          |                                       |               | B 21 P/ (B)   |       |                | 10.710  | Baufläche WA                  | 4.310         |               | 3     | 12.930          |
| 6.210            | Grünland Interpolation <sup>2</sup>   | 22.295        | 39 P          | 30    | 668.850        | 10.530  | Überschreitung WA max         | 2.155         |               | 6     | 12.930          |
| 10.610           | Wirtschaftsweg Wiesenweg              | 315           | (B)           | 25    | 7.875          | 11.221  | Ziergarten, Hausgarten        | 4310          |               | 14    | 60.340          |
| 2.200            | Gehölzhecken                          | 810           | (B)           | 39    | 31.590         | 10.710  | Baufläche MI                  | 4.233         |               | 3     | 12.699          |
| 11.221           | Ziergarten, Hausgarten                | 2.800         |               | 14    | 39.200         | 10.530  | Überschreitung MI max         | 2.116         |               | 6     | 12.696          |
| 11.222           | Freizeitgarten                        | 1.965         |               | 25    | 49.125         | 11.221  | Ziergarten, Hausgarten        | 2.116         |               | 14    | 29.624          |
| 10.710           | Dachfläche                            | 930           |               | 3     | 2.790          | 10.710  | Baufläche GEe                 | 2.527         |               | 3     | 7.581           |
| 10.510           | voll versiegelt                       | 3.740         |               | 3     | 11.220         | 11.221  | Freifläche GEe                | 632           |               | 14    | 8.848           |
| 10.530           | teilversiegelt randliche Versickerung | 2.045         |               | 6     | 12.270         | 2.200   | Private Grünfläche PG1        | 435           |               | 39    | 16.965          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 6.220   | Private Grünfläche PG2        | 520           | B             | 21    | 10.920          |
| 4.110            | Laubbäume 13 Stück <sup>1</sup>       | 325           |               | 34    | 11.050         | 11.223  | Private Grünfläche PG3        | 1.439         |               | 20    | 28.780          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 11.222  | Private Grünfläche PG4        | 1.965         |               | 25    | 49.125          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.510  | Verkehrsfläche Bestand        | 2.853         |               | 3     | 8.559           |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.530  | Wirtschaftsweg teilversiegelt | 800           |               | 6     | 4.800           |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.520  | Gehweg Bestand                | 60            |               | 3     | 180             |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.510  | Verkehrsfläche Planung        | 4.297         |               | 3     | 12.891          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.530  | Fl. F Versorgung              | 75            |               | 6     | 450             |
|                  |                                       |               |               |       |                | 11.221  | Öffentliche Grünfläche ÖG     | 57            |               | 14    | 798             |
| <b>Summe</b>     |                                       | <b>34.900</b> |               |       | <b>833.970</b> |         |                               | <b>34.900</b> |               |       | <b>291.116</b>  |
| <b>Differenz</b> |                                       |               |               |       |                |         |                               |               |               |       | <b>-542.854</b> |

<sup>1</sup>: fließt in Biotopberechnung ein, nicht aber in die Summenbildung

<sup>2</sup>: Der Biotoptyp wird ermittelt durch Interpolation der angegebenen Biotoptypen



Weinbach, im August 2026

Ingenieurbüro SLE Schönherr  
Heike Kopf (Dipl.-Ing.)  
Fichtenhof  
35796 Weinbach

**Anlagen zur Begründung:**

- I Giftige Gehölze und Pflanzen
- II Literatur- und Quellenangaben

**Anlagen/Gutachten die als eigenständige Dokumente beiliegen und Bestandteil der Planunterlagen sind:**

- III Schalltechnische Stellungnahme P 22035-2, vorgelegt durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH am 12.06.2026
- IV Immissionsschutzgutachten, vorgelegt durch *MHG*, Michael Herdt (öbv Sachverständiger) am 27.04.2026
- V Hydrogeologischer Bericht, vorgelegt von Institut für Geotechnik. Dr. J. Zirfas GmbH&Co.KG am 08.07.2026

**Anlagen/Gutachten die noch in Bearbeitung sind und als eigenständige Dokumente Bestandteile der förmlichen Offenlage werden:**

- VI Artenschutzgutachten – in Bearbeitung
- VII Fachgutachten Schutzgut Boden – in Bearbeitung

## **Anlage I      Giftige Gehölze und Pflanzen**

von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden sollte:

### **Sträucher**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Berberis vulgaris  | Berberitze          |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Daphne mezereum    | Seidelbast          |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Frangula alnus     | Faulbaum            |
| Ilex aquifolium    | Stechpalme          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball |

### **Bodendecker**

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Hedera helix     | Efeu              |
| Vinca minor      | Kleines Immergrün |
| Clematis vitalba | Waldrebe          |

### **Schlingpflanzen**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Clematis vitalba      | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix          | Efeu             |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt   |

### **Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Clematis vitalba      | Gemeine Waldrebe |
| Lonicera heckrottii   | Feuer-Geißblatt  |
| Lonicera tellmanniana | Gold-Geißblatt   |
| Lonicera caprifolium  | Jelängerjelieber |

### **Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:**

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

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

## **Anlage II      Literatur- und Quellenangaben**

- BASTIAN, O.,; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
- BFN-SKRIPT 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
- BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- BUNDESMINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT, Umweltforschungsplan, Forschungsbericht 202 242 20/02 UBA-FB 000824
- BUNDESVERKEHRSMINISTERIUM UND BUNDESUMWELTMINISTERIUM, Bundesprogramm blaues Band Deutschland
- DR. UWE NEUMANN, PROF. DR. DR. H. C. CHRISTOPH M. SCHMIDT, 2024; HEFT 10, S. 686–691;  
"WIRTSCHAFTSDIENST, ZEITSCHRIFT FÜR WIRTSCHAFTSPOLITIK, LANGFRISTIGE  
WOHNSTANDORTPRÄFERENZEN"
- EHLERS, M., (1986) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
- ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
- FICKERT/FIESELER (2019), Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes
- ROLOFF, A., BONN, S. & S. GILLNER; GALK E.V AK (2020), Stadtbäume,
- FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017),  
Waldzustandsbericht
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Hohenstein
- FRENZ, KOTULLA UND SCHUHMACHER,( 2018) „Schriftenreihe Natur und Recht, Bd. 18“ Herausgeber, Autoren: Huggins und Schlacke,
- GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT (2019), Die Abwägung in der Bauleitplanung
- GISELHER KAULE (1991), Arten- und Biotopschutz
- HEINER HAASS, (2005) Stadt am Wasser, neue Chancen für Kommunen und Tourismus
- HESSISCHEN GEMEINDESTATISTIK 2018 UND 2023, STATISTIK HESSEN.DE
- HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring  
Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011
- HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003
- HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.
- HÖLTING ET AL 1995 LEITFADEN ZUR SCHUTZFUNKTIONSBEWERTUNG
- HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
- HUGGINS/SCHLACKE (2019) , Schutz von Arten vor Glas und Licht

- KRÖNININGER/ASCHKE/JEROMIN (2018), Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung - Handkommentar
- KUTTLER W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
- LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stuttgart
- MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C.-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
- MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- MITSCANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung
- NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz
- OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
- RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- STATISTISCHES BUNDESAMT „EUROPA IN ZAHLEN / DATEN / VERKEHR / STRAßENVERKEHR“
- WILMANN, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie



Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

---

**Parallelverfahren:**  
**Bebauungsplan | Flächennutzungsplanänderung**  
**„Vor Hahn II“**

**Gemeinde Hohenstein | Ortsteil Holzhausen ü. Aar**



**Gemeinsame Begründung**  
**Exemplar der frühzeitigen Beteiligung**

gem. § 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeit  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB Träger öffentlicher Belange  
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Nachbargemeinden

**Stand: August 2026**

## INHALTSANGABE

|       |                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0   | Anlass der Aufstellung .....                                                          | 1  |
| 1.1   | Verfahren.....                                                                        | 2  |
| 2.0   | Lage und Abgrenzung des Gebietes.....                                                 | 3  |
| 3.0   | Übergeordnete Planungen .....                                                         | 3  |
| 3.1   | Vorgaben des Regionalplanes .....                                                     | 3  |
| 3.1.1 | Siedlungsentwicklung .....                                                            | 7  |
| 3.2   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                         | 8  |
| 3.2.1 | Landschaftsplan .....                                                                 | 9  |
| 4.0   | Tabellarische Flächencharakteristik .....                                             | 9  |
| 5.0   | Städtebauliches Konzept .....                                                         | 10 |
| 5.1   | Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB.....                | 10 |
| 5.2   | Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV .....                                          | 11 |
| 5.3   | Versorgung .....                                                                      | 12 |
| 5.3.1 | Energie .....                                                                         | 12 |
| 5.3.2 | Telekom.....                                                                          | 13 |
| 5.3.3 | Wasserversorgung.....                                                                 | 13 |
| 5.3.4 | Brandschutz.....                                                                      | 14 |
| 5.4   | Entsorgung .....                                                                      | 15 |
| 5.4.1 | Abwasserableitung .....                                                               | 15 |
| 5.4.2 | Abfallwirtschaft .....                                                                | 18 |
| 6.0   | Begründung der Festsetzungen .....                                                    | 18 |
| 6.1   | Art der baulichen Nutzung .....                                                       | 18 |
| 6.2   | Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....                           | 19 |
| 6.3   | Grünordnung, Klima und Artenschutz.....                                               | 20 |
| 6.4   | Bauordnungsrecht .....                                                                | 22 |
| 7.0   | Immissionsschutz .....                                                                | 22 |
| 7.1   | Lärm.....                                                                             | 24 |
| 7.2   | Licht und Temperatur .....                                                            | 25 |
| 7.3   | Geruch.....                                                                           | 25 |
| 8.0   | Wasserwirtschaft.....                                                                 | 25 |
| 8.1   | Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete .....                 | 25 |
| 8.2   | Überschwemmungsgebiete/ Oberirdische Gewässer .....                                   | 26 |
| 8.3   | Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle ..... | 26 |
| 9.0   | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....                                         | 27 |
| 10.0  | Denkmalpflege.....                                                                    | 27 |
| 11.0  | Flurbereinigung .....                                                                 | 27 |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12.0</b>      | <b>Bergbau .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>27</b> |
| <b>13.0</b>      | <b>Belange der Gleichstellung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| <b>14.0</b>      | <b>Kampfmittel.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| <b>15.0</b>      | <b>Textliche Festsetzungen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>29</b> |
| <b>A</b>         | <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO .....</b>                                                                                                                                                                                      | <b>29</b> |
| <b>B</b>         | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO .....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>36</b> |
| <b>C</b>         | <b>Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des<br/>Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme<br/>der Frühzeitige Beteiligungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4<br/>BauGB .....</b> | <b>36</b> |
| <b>D</b>         | <b>Zuordnung von Kompensation .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>37</b> |
| <b>E</b>         | <b>Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>37</b> |
| <b>16.0</b>      | <b>Flächenbilanzen .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>41</b> |
| <b>16.1</b>      | <b>Bilanz Bauflächen Planung .....</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>41</b> |
| <b>16.2</b>      | <b>Bilanz Bestand ca. Angaben .....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>41</b> |
| <b>17.0</b>      | <b>Zuordnung von Eingriff und Ausgleich .....</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>41</b> |
| <b>18.0</b>      | <b>Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung .....</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>42</b> |
| <b>18.1</b>      | <b>Vorgesehener Untersuchungsumfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>42</b> |
| <b>19.0</b>      | <b>Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und<br/>Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren.....</b>                                                                                                                              | <b>43</b> |
| <b>20.0</b>      | <b>Vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach KV vom 26.10.2018.....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>44</b> |
|                  | <b>Anlagen zur Begründung: .....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>45</b> |
| <b>Anlage I</b>  | <b>Giftige Gehölze und Pflanzen.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>46</b> |
| <b>Anlage II</b> | <b>Literatur- und Quellenangaben .....</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>47</b> |

**Weitere Anlagen/Gutachten liegen als eigenständige Dokumente der Begründung bei und sind Bestandteil der Begründung**

- III Schalltechnische Stellungnahme P 22035-2, vorgelegt durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH am 12.06.2026
- IV Immissionsschutzgutachten, vorgelegt durch *MHG*, Michael Herdt (öbv Sachverständiger) am 27.04.2026
- V Hydrogeologischer Bericht, vorgelegt von Institut für Geotechnik. Dr. J. Zirfas GmbH&Co.KG am 08.07.2026

#### **Abbildungsverzeichnis**

|               |                                                                                          |    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb.: 1       | Digitales Orthofoto: Geltungsbereich Bebauungsplan und Umgebung (ohne Maßstab) .....     | 3  |
| Abb.: 2       | Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 und Regionalplanentwurf 2025 (ohne Maßstab) ..... | 4  |
| Abb.: 3       | Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 über Kataster (ohne Maßstab), .....               | 5  |
| Abb.: 4       | Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....                   | 9  |
| Abb.: 5 a +b: | Starkregen- und Fließpfadkarte, .....                                                    | 17 |
| Abb.: 6       | Darstellung Schutzzone WSG; .....                                                        | 26 |
| Abb.: 7       | Darstellung Kulturdenkmale; .....                                                        | 27 |

## 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 06.09.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor Hahn 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, auch speziell in den Ortsteilen, die zum einen ländliche Ruhe und die Nähe zur Kerngemeinde mit ihren kulturellen und sozialen Angeboten im Dienstleistungssektor und Einzelhandel wünschen, andererseits über die gut erreichbare Bundesstraße B 54 eine sehr gute Anbindung an die umgebenden größeren Städte haben.

Die Gemeinde Hohenstein im Rheingau-Taunus-Kreis (Hessen) ist wirtschaftlich primär durch eine Mischung aus klein- und mittelständischen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt. Sie liegt in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, was zu einer hohen Pendlerdynamik führt, fungiert jedoch selbst als Grundzentrum im ländlichen Raum.

In Hohenstein (Taunus) ist eine vielfältige Struktur aus Handwerksbetrieben, Dienstleistern, Gastronomie und lokalen Kleinunternehmen ansässig, die sich über die verschiedenen Ortsteile verteilt. Branchenschwerpunkte liegen im Bauwesen, Handwerk, medizinischen Dienstleistungen und regionaler Gastronomie.

Bis etwa zum Jahr 2000 konnte Hohenstein stabile Bevölkerungszahlen von deutlich über 6.000 Einwohnern verzeichnen. Seither findet eine, zwar jährlich geringe, aber stetige Abwanderung aus der Gemeinde statt, was neben der allgemeinen demographischen Entwicklung auch, und nach Ansicht der Verwaltung zu wesentlichen Anteilen, auf das seit längerem fehlende Angebot von freien Bauplätzen zurückzuführen ist. Die letzte Bauland Ausweisung fand im Jahr 2019 statt.

Insgesamt ist jedoch die Bevölkerung in Hessen laut Hessen Statistik stabil geblieben.

|                                                                                                  |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Einwohnerstatistik von Hohenstein;<br>Quelle: STATISTIK HESSEN: HESSISCHE GEMEINDESTATISTIK 2025 | Stand 31.12.2024          |
| Einwohner gesamt:                                                                                | 5.829                     |
| Abnahme gegenüber 2023                                                                           | 1%                        |
| Wanderungsbewegung                                                                               | 344 Zuzug;<br>372 Fortzug |
| Baugenehmigungen 2024 insgesamt                                                                  | 2                         |
| Baufertigstellungen 2024 insgesamt                                                               | 4                         |
| Fertig gestellte Wohnungen insgesamt einschl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden                  | 7                         |

Verschiedene Studien zeigen, dass aufgrund der Lebenshaltungskosten (Ausgaben für den täglichen Bedarf, insbesondere Mieten und Immobilienpreise in den Städten) der Trend zum Umzug aufs Land, hin zum Pendeln zum Arbeitsplatz anhält. Mit dem Ausschöpfen der Vorteile des Wohnens im Grünen wird sich das Pendleraufkommen weiter erhöhen. Die Wohnorte mit der besten Lebensqualität werden eine steigende Nachfrage nach günstigen Immobilien verzeichnen, zumal Homeoffice und andere Formen der mobilen Arbeit mehr Flexibilität ermöglichen.

Laut einer Pressemitteilung vom 11.10.2023 des BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) erhöhte sich aufgrund der genannten Sachverhalte sowohl die Zahl als auch der Anteil der Pendlerinnen und Pendler mit einem einfachen Arbeitsweg von mehr als 30 Kilometern gegenüber dem Vorjahr deutlich.



Zurzeit kann die Gemeinde Hohenstein im gesamten Gemeindegebiet keine freien Baugrundstücke anbieten.

Vor allem besteht Nachfrage nach Baugrundstücken in Bereichen, die sich auszeichnen durch eine ruhige und attraktive Lage, bei guter überörtlicher verkehrlicher Anbindung und guter Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten.

Insofern besteht das begründete öffentliche Interesse der Kommune darin, dem gegenwärtigen Abwanderungstrend vor allem auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels entgegen zu wirken und durch Nutzung einer günstigen verkehrlichen Anbindung an überörtliche Straßen in Verbindung mit der Bereitstellung von bezahlbarem attraktiven Wohnraum (vorliegend Südhangelage), dem § 1 Abs. 6 BauGB zu entsprechen die Attraktivität der Kommune zu erhalten und zu fördern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Es soll daher im Osten des Ortsteils Holzhausen (Gemeinde Hohenstein) ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen aufgestellt werden, der auch nicht wesentlich störendem Gewerbe in moderatem Umfang einen Standort anbietet. Nicht zuletzt soll auch die Bereitstellung eines Angebots an bezahlbarem Wohnraum durch die Zulässigkeit von angemessener Bebauungsmöglichkeiten (Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung) in definierten Bereichen vorgesehen werden. Hierdurch werden insbesondere auch die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

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

Dieser Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 4 BauGB. Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltprüfung ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

## 1.1 Verfahren

|                                                                      |                           |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                | 06.09.2021                |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung     |                           |
| Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB                       | 17.08.2026 bis 18.09.2026 |
| Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB                       |                           |
| Feststellung Flächennutzungsplanänderung<br>Satzungsbeschluss B-Plan |                           |

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 Auslegungsfrist beträgt 33 Tage.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Die Auslegungsfrist beträgt -*folgt*- Tage.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Hohenstein-Holzhausen liegt im westlichen Hintertaunus, etwa 20 km nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden und ca. 30 km südlich der Kreisstadt Limburg an der Lahn.

Das zu betrachtende Gebiet des Bebauungsplanes umfasst in der Gesamtfläche ca. 3,5 ha.

Das südexponierte Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Holzhausen:

Flur 7; Flurstücke Nr.: 396/2; 397/1; 398: 399; 403; 404; 405; 407; 408; 416; 422/1; 423/1; 424/1;  
425/4; 426/1; 426/2; 426/3; 427;1; 427/2; 427/3;

Wegeparzellen Nr.: 395/2 tlw.; 395/3; 406; 409; 421/3 tlw. 421/4.

Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung, vornehmlich beweidetes Grünland

Umgebungsnutzung: Ortslage, landwirtschaftliches Gehöft, landwirtschaftliche Nutzung

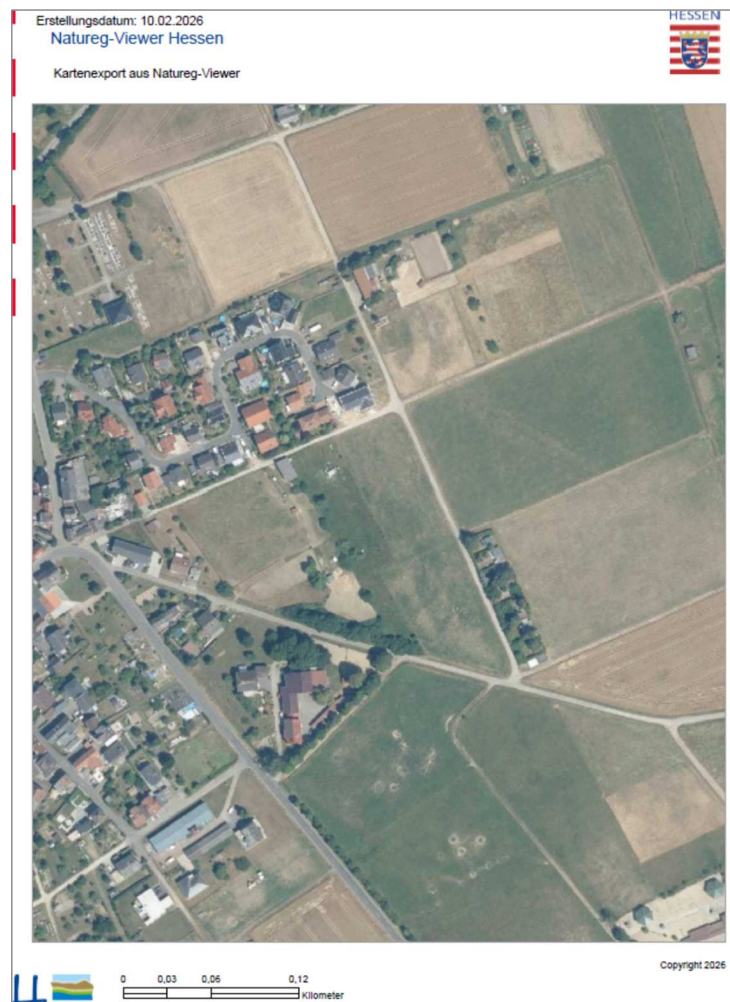


Abb.: 1 Digitales Orthofoto: Geltungsbereich Bebauungsplan und Umgebung (ohne Maßstab)  
Quelle Natureg Viewer, abgerufen am 10.02.2026

## 3.0 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben des Regionalplanes

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

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

Zentralität: Hohenstein-OT Breithardt, Grundzentrum-Kleinzentrum

Strukturraum: Ordnungsraum

Lage im Raum: Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main

Das Plangebiet ist dargestellt als Vorranggebiet Siedlung Bestand tlw.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 6.3-2), tlw.

tlw. überlagert von einem

Vorbehaltsgebiet für bes. Klimafunktionen (G 6.1.3-1).

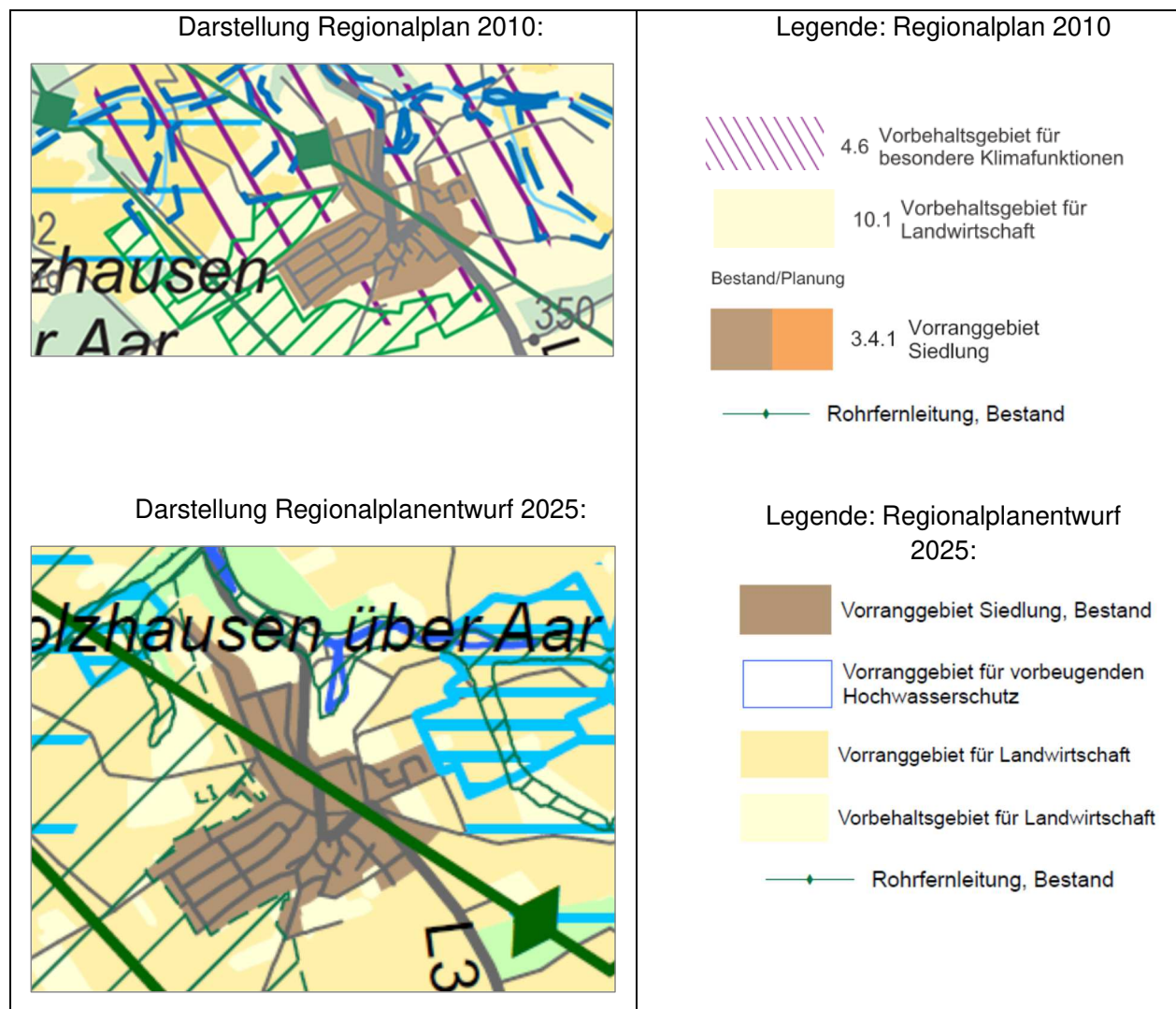


Abb.: 2 Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 und Regionalplanentwurf 2025 (ohne Maßstab)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, abgerufen am 10.02.2026

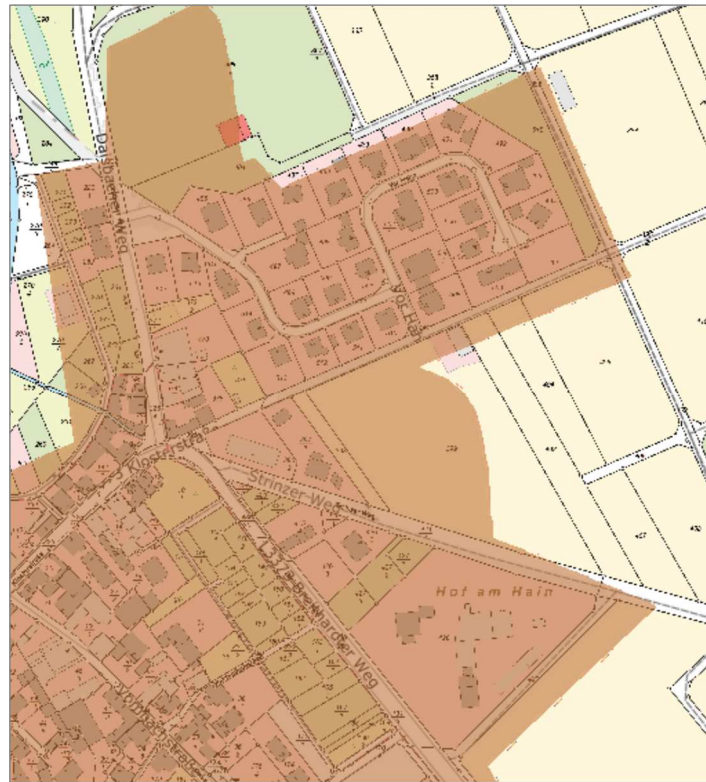


Abb.: 3 Ausschnitt Regionalplan Süd Hessen 2010 über Kataster (ohne Maßstab),  
Quelle: Geoportal Hessen, abgerufen am 10.02.2026

#### Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen (G 6.1.3-1)

Auszug aus dem ROP Süd Hessen 2010:

*G4.6-1 Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, berücksichtigen. Damit will die Region einen Beitrag zur Minderung der weltweiten Klimaveränderungen leisten. Den bereits eingetretenen und nicht mehr vermeidbaren Auswirkungen des Klimawandels soll durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaadaptation Rechnung getragen werden.*

*G4.6-2 Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.*

*G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.*

#### Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Die VBG sollen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher Belastung sichern und sind damit insbesondere in Verdichtungsräumen von Bedeutung.

Jedoch unterliegt der Ortsteil Holzhausen keiner erhöhten stofflichen oder thermischen Belastung. Die Autobahn liegt in ausreichender Entfernung, die bauliche Inanspruchnahme der Planfläche behindert nach aktuellem Kenntnisstand weder Kaltluftströme noch Kaltluftleitbahnen.

Die vorliegende Planung bereitet außerdem keine Nutzungen vor, die sich durch Emissionen negativ auf die Luftqualität auswirken könnten.

Die Planung berücksichtigt wo möglich, klimarelevante Festsetzungen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (G 6. 3-2)

Auszug aus dem ROP Südhessen 2010:

*G10.1-1 Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.*

*G10.1-2 Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung der Region mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliegt die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfüllt auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus kann sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.*

*G10.1-3 Die der Landwirtschaft zugeordneten Funktionen sollen sich gegenseitig ergänzen.*

*G10.1-11 In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.*

Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Eine Inanspruchnahme der VBG ist unter Einhaltung des im vorgenannten Grundsatz 10.1-11 beschriebenen Rahmens, bzw. nach der unter Z3.4.1-5 formulierten Zielvorgabe der Regionalplanung, zulässig. Dies eröffnet der Kommune den hier in Anspruch genommenen Handlungsrahmen. Die Flächeninanspruchnahme liegt deutlich unter der vorgegebenen Darstellungsgrenze von 5 ha und schließt direkt an die bebaute Ortslage an. Weiterhin ist der Bereich durch die deutliche Hanglage einer ackerbaulichen Nutzung unzutraglich, da im Falle einer ackerbaulichen Nutzung ein erhöhtes Erosionsrisiko zu befürchten wäre.

Bei der Entscheidung der Kommune zur hier vorliegenden Planung wird der öffentliche Belang „die Attraktivität der Gemeinde zu erhalten und zu fördern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen“ als entsprechend hoch gewichtet. Die weitere Entwicklung soll sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur ausrichten, um damit zugleich auch die bestmögliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

Diese Entscheidung berücksichtigt auch, dass in der Gesamtbetrachtung der öffentliche Belang der Agrarstruktur insgesamt höher zu gewichten ist als der private Belang einzelner Landwirte.

Da die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche für Siedlungszwecke gegenüber dem Umfang der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen als marginal zu bezeichnen ist, wird seitens der Kommune nicht von signifikant negativen agrarstrukturellen Auswirkungen ausgegangen.

Konkret ist 1 Landwirt im Haupterwerb von der Planung betroffen. Dieser hat seine Eigentumsflächen bereits an die Kommune verkauft. Insofern geht die Verwaltung nicht davon aus, dass durch die Inanspruchnahme der Fläche, bzw. durch deren Ankauf, eine erhebliche oder wesentliche Veränderung für diesen einzelnen Landwirt in Form von Verringerung der Fläche, einhergehend mit Verringerung von Agrarförderung und/oder landwirtschaftlicher Produktion anzuhalten ist.

Insofern wägt die Gemeinde ab, dass der Belang des Erhaltens der vorliegenden Fläche als landwirtschaftliche Fläche hinter dem Belang der kompakten Siedlungsentwicklung zurück stehen muss.



### 3.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Raumordnungsplan setzt den max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die verschiedenen Städte und Gemeinden fest.

Der Regionalplan formuliert für die Gemeinde Hohenstein folgende Vorgaben:

Dichtewert Wohneinheiten je Hektar, Mind. WE/ha = 25 – 40 WE

Max. Bedarf Wohnsiedlungsfläche 8 ha

Der künftige maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde Hohenstein insgesamt beträgt für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 <sup>1</sup> nach gegenwärtigem Kenntnisstand

Wohnsiedlungsfläche 4 ha

Gewerbefläche 3 ha.

<sup>1</sup>Laut Beschluss Nummer 6 des Grundsatzpapiers zur Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Beteiligung zum Entwurf des Regionalplans Mittelhessen zu Kapitel 2 „Bevölkerungsentwicklung“ und zu Kapitel 5.1 „Siedlungsflächen“ (Drucksache X/35, beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 13.07.2023) gelten die maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarfe für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2035 und nicht bereits ab dem 01.01.2018.

Die Kommune führt ein Leerstandskatataster:

Leerstandskataster Gemeinde Hohenstein in Privatbesitz

|                   |    |                   |   |
|-------------------|----|-------------------|---|
| Breithardt        | 9  | Strinz-Margarethä | 4 |
| Burg Hohenstein   | 7  | Born              | 7 |
| Holzhausen ü. Aar | 11 | Hennethal         | 6 |
| Steckenroth       | 1  |                   |   |

Die letzte Baulandausweisung der Gemeinde Hohenstein erfolgte im Ortsteil Steckenroth im Jahr 2019.

Im gesamten Gemeindegebiet stehen durch die Gemeinde Hohenstein selbst keine erschlossenen verkäuflichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die noch vorhandenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und sind nicht erwerbbar. In Holzhausen gibt es zurzeit 9 unbebaute Grundstücke in privater Hand, jeweils ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Es sind nach Aussage des Bauamtes z.Zt. (Stand Januar 26) 19 Interessenten aus Hohenstein für freie Baugrundstücke registriert. Aktuell liegen der Verwaltung außerdem 21 Anfragen von Zuwanderungswilligen vor.

Insgesamt werden also aktuell 40 Bewerber für Bauland geführt. Davon haben 6 Bewerber als Wunschort Holzhausen angegeben, 17 Bewerber haben keine Angaben zu einem Wunschort gemacht.

In einer Bewertung potenzieller Siedlungsflächen in den verschiedenen Ortsteilen im Rahmen der Beteiligung zur Offenlage des Regionalplanes, sowie unter Berücksichtigung bereits vorliegender Anfrage aus der Bevölkerung nach Bauland, hat sich die Stadt bereits intensiv mit der Siedlungsentwicklung auseinander gesetzt und die Erfordernisse sowie die Möglichkeiten zur Zielverwirklichung geprüft.

Es ist bei der Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen, dass die Kommune seit mehr als 6 Jahren keine Wohnbauflächen mehr entwickelt hat, so dass hier aktuell hohe Defizite entstanden sind und ein signifikanter Entwicklungsstau zu unterstellen ist, was durch die Anzahl an Nachfragen untermauert wird.

Seit 2021 bis dato hat die Gemeinde Hohenstein folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt:

**Vorliegende Planung, Wohnbaufläche:**

- OT Holzhausen „Vor Hahn II“ WA ca. 3,3 ha  
wobei davon ca. 0,5 ha als Bestandsreglung zu sehen sind (bereits bebaut), und ca. 0,7 ha im Regionalplan 2010 als Siedlungsfläche Bestand dargestellt sind, so dass effektiv ca. 2,1 ha Neuentwicklung vorgesehen sind.

Zu berücksichtigende Wohnbauflächen Bebauungspläne im Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB seit 2021

ausgewiesene MI Flächen sind zu 50% eingerechnet.

| <b>OT/B-Plan</b>     | <b>Rechtskraft</b>  | <b>Fläche</b> |
|----------------------|---------------------|---------------|
| OT Breithardt        | keine Entwicklung   |               |
| OT Burg Hohenstein   | keine Entwicklung   |               |
| OT Holzhausen        |                     |               |
| • Vor Hahn II        | vorliegende Planung | ca. 2,1 ha    |
| OT Strinz-Margarethä | keine Entwicklung   |               |
| OT Born              | keine Entwicklung   |               |
| OT Hennethal         | keine Entwicklung   |               |
| OT Steckenroth       | keine Entwicklung   |               |

In der Summe, incl. vorliegender Planung und der weiteren im Verfahren befindlichen Planungen, entwickelt:

|               |            |
|---------------|------------|
| Wohnbaufläche | ca. 2,1 ha |
| Gewerbefläche | ca. 0,3 ha |

**Dichtewertberechnung zur vorliegenden Neuplanung**

Nettofläche: 1,7 ha (Erschließung ausgenommen); Mischbauflächen zu 50 % berechnet.

| <u>Betrachtung:</u>       | <u>Maximal</u> | <u>Minimal</u> | <u>Durchschnitt</u> |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| ca. Anzahl Baugrundstücke | 36             | 31             | 34                  |
| WE / Grundstück           | 3              | 1              | 2                   |
| ca. Anzahl WE gesamt      | 108            | 31             | 70                  |
| WE/ha                     | 63             | 18             | 40                  |

- Im Falle der Realisierung von Mehrfamilienhausbebauung ist per se auch bei Minimalbetrachtung von einem höheren erzielten Dichtewert auszugehen, da die Nutzungseinheiten je Parzelle höher sind. Dies ist derzeit nicht konkret einschätzbar und nicht in die Betrachtung aufgenommen.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan FNP der Gemeinde Hohenstein zeigt folgende Darstellungen im Plangebiet: Mischbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Freizeitgärten sowie eine Abgrenzung zu einem WSG III im Feststellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.



Abb.: 4 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.2.1 Landschaftsplan

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

## 4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

|                                          |                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezeichnung                              | „Vor Hahn II“                                                                                                                                 |
| Gemarkung                                | Holzhausen                                                                                                                                    |
| Ausweisungsziel                          | Wohngebiet § 4 BauNVO; eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO; Mischgebiet § 6 BauNVO                                                       |
| Lage                                     | östlicher Ortsrand                                                                                                                            |
| Fläche                                   | Gesamtgeltungsbereich ca. 3,5 ha                                                                                                              |
| Topografie                               | südexponierte Hanglage                                                                                                                        |
| Aktuelle Nutzung                         | Landwirtschaftliche Nutzung, Bestandsbebauung                                                                                                 |
| Umgebungsnutzung                         | Bebaute Ortslage, landwirtschaftliche Nutzung                                                                                                 |
| Regionalplan 2010                        | Vorranggebiet Siedlung Bestand tlw., Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft tlw. überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen |
| F-Plan, derzeit rechtskräftig            | Mischbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, Freizeitgarten                                                                                 |
| L-Plan                                   | Ohne bes. Einschränkung                                                                                                                       |
| Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG | Keine                                                                                                                                         |



|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010      | Keine                              |
| Hess. Biotopkartierung               | Baumhecke am südöstlichen Ortsrand |
| Wald                                 | Nicht betroffen                    |
| Gewässer                             | Nicht betroffen                    |
| Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471) | Angrenzend, Immissionsgutachten    |
| Freihalteazonen für Leitungstrassen  | Nicht betroffen                    |
| Bergbau                              | Nicht bekannt                      |
| Altlasten                            | Nicht bekannt                      |

## 5.0 Städtebauliches Konzept

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

Das Ziel der Planung ist es, mit den ländlichen Gegebenheiten angepassten Grundstücksgrößen und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern. Dabei berücksichtigt die Planung die von der Kommune angestrebte Mischung der Art der baulichen Nutzung, die dem ländlichen Charakter auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gerecht werden soll.

Neben einem allgemeinen Wohngebiet (WA), welches vornehmlich einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wird auch in einem Teilbereich eine Mischbebauung (MI) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) zugelassen.

Die Intention der Kommune ist, hier gezielt die Möglichkeit zu bieten Wohnen und Arbeiten zu verbinden, durch die dezidierte Festsetzung (Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im MI sowie Beschränkung im GEE hinsichtlich zulässiger Emission) die Gebiete zu sichern und jeweils vor unzumutbaren Konflikten zu schützen. D.h., es sind im MI Betriebe erlaubt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die aber eine lebendige Struktur im Quartier fördern, in der Nahversorger (z.B. Bäckereien) oder Praxen (Friseur, Physiotherapie, Arzt, sonstige medizinische, kosmetische, handwerkliche Angebote) direkt fußläufig erreichbar sind und Arbeitsplätze nah an den Wohnort rücken. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich Ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Die gesetzlich zulässigen Immissionswerte sind hierbei jeweils geregelt und einzuhalten.

Es erfolgt weiterhin eine Bestandsüberplanung zur städtebaulichen Regelungen bereits bestehender baulicher Anlagen und Nutzungen sowie zur Entschärfung einer Spitzkehre der Verkehrsfläche „Strinzer Weg“. Im beplanten, bereits durch bauliche Anlagen geprägten Bestandsbereich befindet sich sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung (Verwaltung einer ambulanten Pflege).

Bei der vorliegenden Planaufstellungsentscheidung kommt der öffentliche Belang der Kommune zum Tragen „die Attraktivität der Gemeinde im Gesamten“ zu erhalten und zu fördern und dem Abwanderungstrend entgegenzuwirken.

Diese Entscheidung berücksichtigt auch, dass in der Gesamtbetrachtung der öffentliche Belang der Agrarstruktur insgesamt höher zu gewichten ist als der private Belang einzelner Landwirte.

Da die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche für Siedlungszwecke gegenüber dem Umfang der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen als marginal zu bezeichnen ist, hält die Kommission die Planung für verträglich.



Die Haltestellen sind Festerbachstraße und Babbelborn. Der DB Regio Bus Mitte (Bus) Bus Fahrplan für die 248 Strecke, Hohenstein-Holzhausen über Aar Babbelborn, bietet Pendlern einen zuverlässigen Abfahrtsplan.

Ab Festerbachstraße ist über Linie 247 und 245 Aarbergen (Ortsteile) und Taunusstein Busbahnhof zu erreichen und über die Linie 245 Wiesbaden Hbf, über die Linie 207 Bad Schwalbach NAO Schule.

Hohenstein hat keine direkte Anbindung an das Schienennetz.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger soll gem. der geltenden Stellplatzsatzung (2008) der Kommune auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Um Konflikten durch parkende PKW in der Umgebung des Plangebietes vorzubeugen, wird festgesetzt, dass alle, entsprechend der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, auch hergestellt werden müssen. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen wird zugunsten des fließenden Verkehrs im Bereich der innerörtlichen Erschließung, deren Ausbau auch den § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigen soll, nicht in Aussicht gestellt.

Zur Abschätzung des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Plangebiet wird üblicherweise die Einwohnerzahl rechnerisch ermittelt. Es wird prognostisch die Zahl von 150 Personen zugrunde gelegt. Laut Aussage STATISTISCHEM BUNDESAMT „EUROPA IN ZAHLEN / DATEN / VERKEHR / STRAßENVERKEHR“, abgerufen am 20.02.2026, erreicht aktuell die Auto-Dichte in Deutschland einen Stand von 590 Pkw je 1.000 Einwohner. Danach ist vorliegend mit einem, durch das neue Baugebiet zu erwartenden, zusätzlichen Pkw-Aufkommen von ca. 89 Pkw zu rechnen. Da das Baugebiet aber direkt an den Strinzer Weg anbindet, ist nicht davon auszugehen, dass sich dies negativ auf den Ortskern auswirken wird. Eine signifikant regelmäßige Belieferung durch LKW kann nach heutigem Planungsstand nicht angenommen werden.

Es ist also davon auszugehen, dass der zu erwartende Mehrverkehr, der aus vorliegender Planung entsteht, von der Anzahl der Fahrbewegungen her über die vorhandenen Erschließungsanlagen problemlos abgewickelt werden kann und die örtlichen Wohnstraßen nicht signifikant belastet.

Alle umgebenden bestehenden Wirtschaftswege stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zur Verfügung.

### **5.3 Versorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Energie und Telekommunikation kann aus derzeitiger Sicht über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

In den Straßen und Gehwegen werden dazu entsprechende Trassen vorgesehen und die Versorgungsunternehmen in den Planungsprozess eingebunden. 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.

#### **5.3.1 Energie**

Alle ggf. vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden bereits nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Vorhabenträger/Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen nach aktuellem Kenntnisstand und nach Anfrage der verschiedenen Planauskünfte der Versorgungsträger Versorgungstrassen, die im Plan nachrichtlich übernommen sind.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten. 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 von 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.

Je nach Durchdringung des Erschließungsgebietes mit Photovoltaikanlagen, Ladesäulen und Wärmepumpen ist ggf. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Die Kommune stimmt die künftige Stromversorgung und die dafür erforderlichen technischen Einrichtungen und deren Verortung im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Versorgungsträger ab.

Nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem/den Versorgungsträger(n) nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form durch die Kommune vorzulegen.

### 5.3.2 Telekom

Im Planbereich selbst befinden sich aktuell keine Telekommunikationslinien der Telekom. Umgebende 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. 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.

### 5.3.3 Wasserversorgung

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig etwa wie folgt betragen:

Angenommen ca.  $34 \text{ Grst.} \cdot 2,0 \text{ WE/Grst.} \cdot 2,5 \text{ P/VVE} \cdot 0,15 \text{ m}^3/(\text{Pd}) \cdot 365 \text{ d/a} = \text{ca. } 9.300 \text{ m}^3/\text{a}$ .

Die öffentliche Trinkwasserversorgung in Hohenstein-Holzhausen wird durch Tiefbrunnen/Schürfungen sichergestellt mit Speicherung im Hochbehälter Holzhausen, Inhalt  $500 \text{ m}^3$ . Die Fördermenge der Nachspeisung durch die Tiefbrunnen beträgt insgesamt ca.  $4 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Die Gemeinde Hohenstein plant im Moment einen zentralen Hochbehälter mit einem Inhalt von  $1.500 \text{ m}^3$ . Dieser soll die Ortsteile Breithardt, Steckenroth, Strinz-Margarethä, Hennethal und Holzhausen versorgen. Inbetriebnahme ist für das Jahr 2028 geplant.

Darüber hinaus ist die Gemeinde an den Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus angeschlossen. Somit ist die Wasserversorgung gesichert.

Es wird auf die Inhalte des Hessischen Wassergesetzes hingewiesen, welches zum Inhalt hat, dass Zitat: „zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für Neubauten vorgesehen ist, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen ist, 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 vorgesehene Abwassersystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

### 5.3.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Allgemeine Angaben:

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <u>Verkehrsanbindung:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 Kreises Limburg-Weilburg abzustimmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 Feuerwehereinsatzes erforderlich sind.                                                                                                                                                            |
| 1.5 | Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.  | <u>Löschwasserversorgung:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | 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:                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.1 | Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m <sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m <sup>3</sup> betragen                                                                                                                                                                                                        |
| 2.2 | Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ $> 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m <sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m <sup>3</sup> betragen.                                                                                                                                                                                        |
| 2.3 | Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14 230 entsprechen. Der Löschwasserbehälter muss mit einem Schild DIN 4066 – B 2 dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein. Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle soll nicht mehr als 10 m betragen. Zur |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Löschwasserentnahmestelle ist von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Feuerwehzufahrt zu erstellen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.                                                                                                                          |
| 3.  | <u>Hydranten</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 EN 14384 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 4066 zu beschildern.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch in verkehrsberuhigten Bereichen und Anliegerwegen - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen. Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises - Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten können nach heutigem Kenntnisstand eingehalten werden.

## 5.4 Entsorgung

### 5.4.1 Abwasserableitung

Die Entwässerungsplanung ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu erarbeiten. Ein Fachbüro ist beauftragt. Im Falle einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde zu erwirken. Dabei sind die Anforderungen nach § 57 Abs. 1 WHG zu beachten.

Im Falle einer vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu beachten. Die Ausgestaltung einer etwaigen Versickerungsanlage und deren Zuleitungen incl. technische Anforderungen (Drosselung etc.) ist mit der zuständigen Wasserbehörde durch die Kommune / Fachplaner frühzeitig abzustimmen.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Sammler, der Kläranlage Holzhausen. Eine Berechnung des SMUSI für Holzhausen wurde durch das Ingenieurbüro Werner Hartwig durchgeführt und im Juli 2026 vorgelegt.

Die Berechnung kommt zu folgendem Ergebnis (auszugsweise, Zitate):

„Gemäß der tabellarischen Zusammenfassung der Grundlagen in Kapitel 2, wird der Kläranlage Holzhausen, der Gemeinde Hohenstein, im Planungsziel das Abwasser von insgesamt 1.411 EW übergeben.

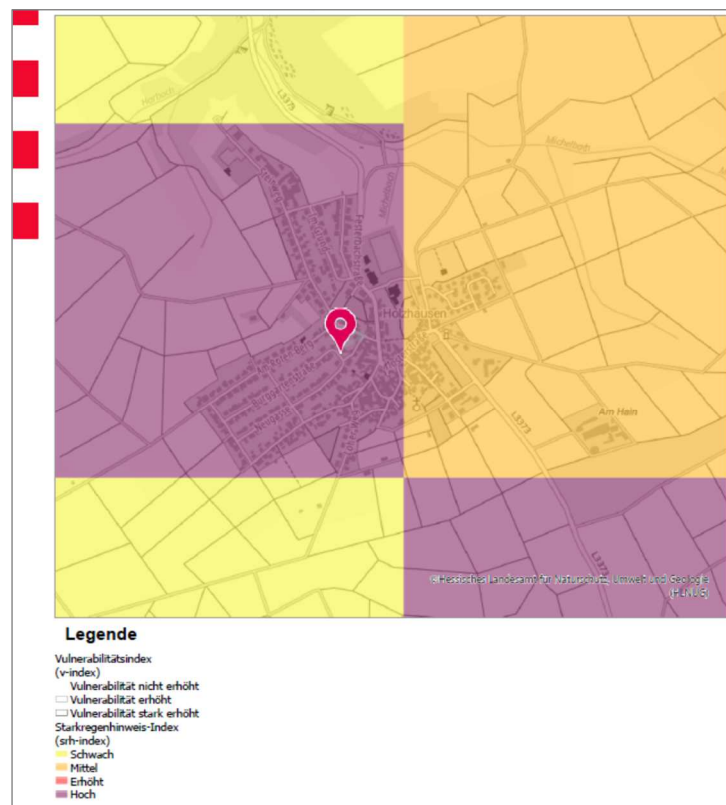
Im Ortsteil sind zwei Entlastungsanlagen vorhanden: RÜ1 im Netz und RÜB/Fangbecken BKL an der KLA. Diese wurden mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell nachgewiesen. Gemäß dem Nachweis der Entlastungsanlagen liegen alle Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet der Kläranlage Holzhausen unter dem von der Unteren Wasserbehörde festgelegten Grenzwert von 225 kg CSB/ha A<sub>u</sub>.“

Die Berechnung (SMUSI 6.0, Stand Juni 26) zeigt, dass die Erschließung des Neubaugebietes „Vor Hahn II“ - sowie in einer zusätzlichen Variante auch unter Ansatz einer reduzierten Drosselabgabe zur Kläranlage - entwässerungstechnisch nachweisbar ist.

Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Zuständige Wasserbehörde für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das zuständige Regierungspräsidium.

In diesem Zusammenhang kommt der Lage des Plangebiets in der Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Schürfung II Gierschbach der Gemeinde Hohenstein eine relevante Bedeutung zu (vgl. Ziff. 8.1 der Begründung). Die Entwässerungsplanung muss eine mögliche Beeinflussung des Brunnens durch die geplante Versickerung überprüfen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiet ist auszuschließen.



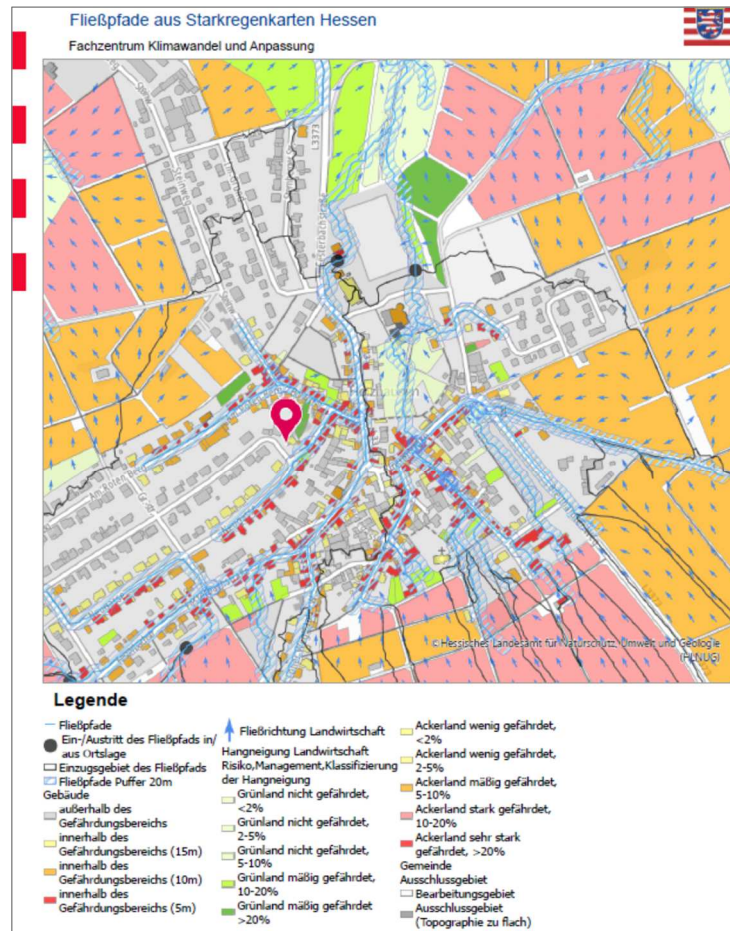


Abb.: 5 a +b: Starkregen- und Fließpfadkarte,  
Quelle HLNUG, abgerufen am 14.07.2025 (ohne Maßstab)

Die Starkregenhinweiskarte weist im Plangebiet einen erhöhten Index aus.

Darüber hinaus hat die Kommune ihrerseits ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches das Thema Hochwasserrisiken bearbeitet und Handlungsempfehlungen im Bedarfsfall formuliert. Der Erläuterungsbericht mit Datum vom 23.10.2023, erstellt durch K<sup>2</sup> Umwelt und Infrastruktur GmbH, liegt vor. Die Kommune kann interessierten Bürgern dazu Auskunft erteilen.

Für Holzhausen wird im Rahmen der Risikoanalyse folgendes formuliert (Ausschnitt, Zitat):

#### Holzhausen über Aar

Es besteht ein natürliches Gefälle vom südwestlichen Ortsrand mit einer Höhe von ca. 330 m ü. NN bis ca. 300 m ü. NN im zentralen und nördlichen Bereich. Dieser Geländeverlauf bestimmt ursächlich die Fließrichtung und -geschwindigkeit sowie die Intensität des Wasserabflusses.

Im gesamten bebauten Gebiet des Kernortes treten bei Starkregenereignissen hauptsächlich Abflüsse mit geringen Intensitäten und Fließgeschwindigkeiten auf. Höhere Intensitäten sind nur vereinzelt zu erwarten, wie auf dem südlichen Steinweg, dem Breithardter Weg, dem Strinzer Weg, der Festerbachstraße und der Vombachstraße.

Das Gutachten empfiehlt die Berücksichtigung von:

Natürlichen Wasserscheiden

Möglicher Zuflüsse von angrenzenden Gebieten

Fließwege innerhalb des Plangebiets

Natürliche Überflutungsgebiete

Die Erschließungsplanung prüft im Rahmen der Abwasserableitung die entsprechenden Parameter sowie die Möglichkeiten zum zentralen und dezentralen Regenwasserrückhalt.



#### 5.4.2 Abfallwirtschaft

Die geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der Straßenquerschnitt bestehender Straßen wie auch geplanter Straßen sowie die Wenderadien sind für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

### 6.0 Begründung der Festsetzungen

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

##### WA und MI

Für das neue Baugebiet ist zum einen Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO und zum anderen entsprechend der Intention der Gemeinde (hier kleinere Einheiten zur Versorgung der Gemeinde mit verschiedener Dienstleistung) ein Mischgebiet sowie ein, hinsichtlich von Lärm-Emissionen, eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Ziff 5.1 dieser Begründung.

Die in der Umgebung gegebene Prägung durch Wohngebäude, aber auch die ländliche Struktur in Form von Durchmischung verschiedener Nutzungen soll durch die getroffenen Festsetzungen erhalten, gestärkt und entwickelt bzw. so geregelt werden, dass ein konfliktfreies Nebeneinander, einhergehend mit dem Erhalt dörflicher Strukturen, möglich wird und eine zukunftsfähige Entwicklung von Infrastruktur und Wohnraum gegeben ist.

Dadurch soll ein Quartier entwickelt werden, welches identitätsstiftend ist und sich visuell in die benachbarten bebauten Ortsbereiche einfügt. Es sollen entsprechend des Bedarfes zum Ein- und Zweifamilienhäuser verwirklicht werden, sowie in definierten Bereichen auch Mehrfamilienhäuser, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Eine moderate „Nutzungsmischung“ (das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe) unter Berücksichtigung von möglichen Konfliktpotentialen und analog den Zulässigkeiten durch den Gesetzgeber, erhöht nachweislich die Wohn- und Erlebnisqualität. Die vorgesehene Nutzungsmischung dient aus Sicht der Kommune auch der Belebung des Ortes, der Attraktivität des vorgesehenen Quartiers und fördert kurze Wege.

Daher sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO und gem. § 6 Abs. 2 Wohngebäude zulässig sowie Nutzungen, die sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.

Ausgeschlossen sind Nutzungen, die aus Sicht der Kommune an dieser Stelle nicht erforderlich sind, bzw. die mit einem nicht gewünschten Störpotential bzw. zu hohem Flächenverbrauch einher gehen.

##### Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, analog sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ebenso ausgeschlossen wie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes weder erforderlich werden noch der vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen. Außerdem sind Nutzungen, die mit einem erhöhten Flächenverbrauch einher gehen ausgeschlossen. Entsprechende Nutzungen bzw. Möglichkeiten sind im Umfeld ausreichend vorhanden.

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.

Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und innerhalb des relativ kleinen Baugebietes das Ortsbild stören. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Kommune begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

### **GEE**

Daneben ist laut Planzeichnung ein, hinsichtlich von Lärm-Emissionen, eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist hier seitens der Kommune die Errichtung vor allem von Lagerflächen und Lagerhäusern oder Garagen sowie die Nutzung regenerativer Energie aber auch die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe bzw. Geschäfts- Büro oder Verwaltungsgebäuden. Es wird darüber hinaus geprüft, hier eine Nahwärmeversorgung herzustellen, um das neu ausgewiesene Gebiet zu versorgen.

#### Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Einschränkung trägt der Lage am äußeren Rand, aber noch innerhalb der Pufferzone zu einem Windrad Rechnung. Eine Wohnnutzung sowie Betriebe die über Gebühr emittieren sind daher ausgeschlossen, um zum einen die Vorgaben des Vorranggebiet Windkraft zu berücksichtigen und zum anderen kein Konfliktpotential gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu generieren.

## **6.2 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.

Auf die Höhenentwicklung/Kubatur von Gebäuden und damit auf das Ortsbild kann abschließend und klar durch eine angemessene Festlegung von First- bzw. Gebäudehöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen Einfluss genommen werden.

Auf die Festsetzung einer zulässigen GFZ kann daher verzichtet werden.

Es ist eine abweichend-offene Bauweise festgesetzt, das heißt, dass im Rahmen der offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen die Gebäudelängen jedoch entgegen der max. Möglichkeiten (lt. BauGB = 50 m Gebäudelänge) reglementiert sind. Es soll vorliegend durch die Reglementierung der zulässigen Gebäudelängen in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung einer zu massiven Bebauung und ggf. sogar Riegelwirkung durch zu, von der Grundfläche her, großvolumige Gebäude, entgegen gewirkt werden um zu gewährleisten, dass Luftströme das Baugebiet durchfließen können und um den örtlichen Quartierscharakter zu erhalten.

Aus diesem Grund greift die Planung auf die Festsetzung von 3 Maßfaktoren zurück, um für die späteren ggf. angedachten Haustypen ausreichend Raum zu einer sinnvollen Bebauung zu schaffen.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Auf die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine festgesetzte maximale Höhe in Verbindung mit Vorgaben für Flachdächer Einfluss genommen, um zu massive und kantig wirkende Umrisse von Flachdachbauten an die Kubaturen der Häuser mit geneigten Dächern anzupassen.

Um entsprechend dem vorliegenden Relief eine Höhenentwicklung zu generieren, die organisch dem Gefälle folgt, wird die zulässige Gebäudehöhe auf das natürliche Gelände bezogen.

Zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes (der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche) kann eine örtliche Vermessung erfolgen.

Sollte durch eine örtliche Vermessung das natürliche Gelände nicht mehr nachweisbar sein (durch bereits erfolgte Geländemodellierung etc.), so gilt das dgm1. Die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation HVBG stellt auf ihrem Internet-Auftritt ein Download-Center zur Verfügung über welches ein digitales Geländemodell (dgm1) aufgerufen werden kann. Dort steht eine Laserermittlung von Geländehöhen im 1m-Punktraster zur Verfügung.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Gemeinde hat im Rahmen der Grundstücksverkäufe ausreichend entsprechende Möglichkeiten der Einflussnahme. Auch kann dadurch der späteren Nachfrage entsprechend flexibel entsprochen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

Zulässig im Gebiet sollen Einzel-, Doppel und in abgegrenzten Arealen, Mehrfamilienhäuser sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Private Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen, so können Ausnahmen zugelassen werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn durch bestimmte Nutzungen mit grundwasserschädlichen Stoffen zu rechnen ist, oder wenn ein signifikant hoher Anteil an Publikumsverkehr von Menschen die auf Gehhilfen bzw. Rollstühle angewiesen sind, anzunehmen ist, wie z.B. bei der Errichtung von speziell seniorengerechten Wohnungen.

Um unerwünschtes Parken im Straßenraum zu vermeiden, soll entgegen der Möglichkeit, die die Stellplatzverordnung eröffnet, die monetäre Ablösung von Stellplätzen ausgeschlossen werden. Ansonsten wird zur Gestaltung der Stellplätze auf die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Kommune verwiesen.

### **6.3 Grünordnung, Klima und Artenschutz**

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Zur inneren Durchgrünung werden auf den Grundstücken private Grünflächen, teils anhand einer Erhaltungsfestsetzung, zum Großteil aber mit Pflanzgebot ausgewiesen. Die Festsetzung gewährleistet lineare vernetzende Grünstrukturen in Ost-West Richtung, die einen Beitrag zur Integration in die Landschaft und für das Mikroklima leisten, indem:

- von diesen Strukturen Kühleffekte durch Verdunstung und Verschattung ausgehen,
- die Strukturen eine Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser horizontal des Geländegefälles bieten und so einen Beitrag zum Regenwassermanagement leisten,
- die Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen einen Beitrag zur Biodiversität leistet,
- die Grünzüge die Lebensraumqualität positiv beeinflussen.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung generieren ein ausreichendes Maß der Begrünung durch höhere Gehölze und ermöglichen dennoch eine individuelle Nutzung der Bereiche für Garteneinrichtungen, Freizeitgarten- oder Nutzgartengestaltung, um so die Bauherren nicht unverhältnismäßig zu begrenzen. Zulässige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO müssen nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet sein.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Berücksichtigung des Artenschutzes durch die Festsetzung zur Herstellung von Grünstrukturen in Art und Umfang unter Berücksichtigung der Anforderungen (vor allem an die auszuwählenden Pflanzenarten), die sich durch die Veränderungen ergeben und die sich aus dem anthropogenen Klimawandel begründen. Ausdrücklich ist hier die naturgegebene Langfristigkeit der Entwicklung höherer Gehölze zu nennen, woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen zu identifizieren. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie sie für die Zukunft in der hiesigen Region anzunehmen ist. Es wurde daher bei der Auswahl der vorgeschlagenen Gehölzarten das Hauptaugenmerk auf Hitze- und Trockenheitsverträgliche Arten gelegt, die im günstigsten Fall auch Habitat und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten bieten.

Quellen: FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG 2017; ROLOFF, A., BONN, S. & S. GILLNER; GALK E.V. /AK-STADTBÄUME

Daneben wurden Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Vögel und Fledermäuse und des Erhaltens von Wanderwegen von Kleinsäugetieren getroffen.

Die Kollision mit Glas stellt für Vögel eine Todesursache dar, die einen großen Teil der anthropogen verursachten Mortalitätsrate ausmacht. Dies vor allem, wenn die Umweltattraktivität (Gehölze, Ortsrandlage, Gewässernähe, allgemein gut begrünte Umgebung) als gut zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund wurde per Festsetzung Einfluss auf den zulässigen Reflexionsgrad verwendeter Gläser Einfluss genommen, um hier mindernd einwirken zu können.

Lichtemissionen kann die Orientierung von Tieren beeinflussen, eine Anlock-, Fixierungs- oder Abschreckwirkung erzeugen, die Tag/Nacht Rhythmik stören und die Qualität der Umgebungshabitate beeinträchtigen. Hier wird über die Festsetzungen zu Wellenlänge und Lichtfarbe, und die Abstrahlung nach oben oder zur Seite minimierend Einfluss genommen. Quelle: HUGGINS/SCHLACKE.

Das Anstrahlen von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) in der Nacht ist aus Artenschutzsicht problematisch und sollte vermieden werden, da es nachtaktive Tiere stört, Insekten anlockt und zu Lichtverschmutzung führt. Die diesbezügliche Festsetzung dient dazu die natürliche Dunkelheit als Lebensraum zu erhalten.

Klimarelevante Minderungswirkungen (auch hinsichtlich der regionalplanerischen Ausweisung VBG Klima) ergeben sich aus der Festsetzung für das Plangebiet den Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe festzusetzen, so dass hier vorgesehen ist, auf den fossilen Brennstoff „Heizöl“ zu verzichten (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB).

Die Rechtsprechung des BVerwG dazu lautet wie folgt: "Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden." (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Die Gemeinde hält dies vorliegend für gegeben, da sie als Klimakommune auf vermeidbare CO<sup>2</sup> Ausstöße mit den zur Verfügung stehenden Mitteln Einfluss nehmen muss. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit seitens der Bundesregierung an Gesetzesentwürfen zur Reglementierung der Nutzung von Ölheizungen in der Zukunft gearbeitet wird.

Es sind private Regenwasserzisternen verbindlich festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzguts Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der maximal geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

#### **6.4 Bauordnungsrecht**

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und Einbindung ins Ortsbild und zur Umsetzung baugestalterischer Absichten durch Frühzeitige Beteiligung 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 ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen orientieren sich diesbezüglich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Aufgrund der Belastungen der Gewässer in Deutschland mit Kupfer, Zink und Blei und aufgrund der Bedeutung der diffusen Emissionsquellen ergibt sich ein grundsätzlicher Handlungsbedarf zur Verringerung der Umweltbelastungen durch diffuse Einträge dieser Schwermetalle, woraus sich der Ausschluss dieser Materialien begründet<sup>1</sup>.

Zulässig sind ortsübliche Dachformen, mit einer Neigung von 0° bis 45°. Die Begrünung von Dächern ist möglich.

Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild, es soll jedoch hinsichtlich der effektiven Nutzung von Solaranlagen auf Dächern eine akzeptable Dachneigung festgesetzt werden (üblicherweise werden mind. 23 Grad Dachneigung als effizient angesehen).

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna (Blendwirkung) werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

#### **7.0 Immissionsschutz**

##### Allgemeines/örtliche Situation:

Das vorliegend in Planung befindliche Baugebiet wird in Nachbarschaft, jedoch getrennt durch die Wegeparzelle „Strinzer Weg“, des landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb „Hof am Hain“, entwickelt. Hier werden Robustrinder im Außenbereich und Hühner im Freilauf gehalten. Eine

---

<sup>1</sup> Quelle: UMWELTFORSCHUNGSPLAN DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT, FORSCHUNGSBERICHT 202 242 20/02 UBA-FB 000824

Reitanlage, ist knapp 200 m südöstlich des Plangebietes gelegen. Es werden hier in der Summe ca. 60 Pferde gehalten.

In das Geruchsgutachten fließen beide Betriebe mit ein, d.h. die verschiedenen ermittelten Geruchsquellen sind in der Berechnung aufsummiert.

Für das Schallschutzgutachten hingegen ist allein der „Hof am Hain“ relevant zu betrachten. Laut eigenen Angaben bewirtschaftet der Landwirt in der Summe ca. 31 ha landwirtschaftliche Fläche die sich etwa hälftig auf Grünland (ca. 16 ha, davon dauerhaft ca. 2 ha Umtriebsweiden) und Ackerland (ca. 15 ha) verteilen. Die ackerbaulich genutzten Flächen liegen sämtlich in Richtung Osten vom Hof aus gesehen. Eine Durchquerung der Ortschaft Holzhausen wird daher nicht erforderlich. Die Ernteerzeugnisse werden größtenteils an den Landhandel verkauft. Lediglich ein sehr untergeordneter Teil wird im Eigenverbrauch für die Hühner, bzw. als Saatgetreide verwendet. Die Grünlandnutzung erfolgt zur Heu-Werbung und ggf. Siloballen. Die dazu erforderlichen maschinellen Arbeiten finden naturgemäß auf den Grünlandflächen direkt statt. Eine Lärmbelastung der Ortslage kann daher nicht angenommen werden.

#### **Exkurs landwirtschaftliche Tierhaltung:**

##### **Haltung von Robust-Rinderrassen:**

Veränderte Konsumbedürfnisse und steigendes ökologisches Bewusstsein verbunden mit höheren Anforderungen an gesundheitliche Belange, auch in Form von Nahrungsmitteln generiert eine Nachfrage an Alternativen hin zu hochwertigem, natürlichem Fleisch im biologischen Gleichgewicht. In diesem Zusammenhang richtet sich das Interesse im Rahmen der landwirtschaftlichen Fleischproduktion auf Rasseeigenschaften bei Rindern, die bei den heutigen spezialisiert hochgezüchteten Rinderrassen stark in den Hintergrund getreten sind und in hohem Maße heute nur noch bei den sogenannten Robust-Rinderrassen vorhanden sind:

Resistenz gegen widrige klimatische Verhältnisse, problemloses Abkalben ohne Hilfe, Leichtfütterigkeit und sichere Vererbung dieser Eigenschaften. Die Kombination aus Bewegung, natürlicher Fütterung und langsamem Wachstum sorgt für feine Marmorierung des Fleisches und intensiven Geschmack.

Gefragt sind Rinderrassen, die bei möglichst ganzjähriger Weideführung auch auf Grenzertragsflächen ohne intensiven Arbeitseinsatz und bei minimalem Einsatz von betriebsfremden Futtermitteln qualitativ hochstehende Fleischprodukte erbringen.

Zur Deckung dieses Bedarfes wird im Betrieb „Hof am Hain“ mit dem schottischen Galloway-Rind eine sehr ursprüngliche und alte Rinderrasse gehalten, die jedoch dieses Anforderungsprofil exakt erfüllt. Es kann somit hier von einer "modernen" Rinderrasse mit einem klar umrissenen Nutzungsziel und einer modernen und zukunftsweisenden Rinderhaltung gesprochen werden.

Galloways<sup>2</sup> sind aufgrund ihres dichten Doppelhaarkleids (Deckhaar + Unterwolle) extrem winterhart und ideal für die ganzjährige Freilandhaltung geeignet. Die ganzjährige Weidehaltung, oft in Mutterkuhherden, entspricht dem natürlichen Verhalten der Rinder und fördert ihre Gesundheit.

Zum Schutz gegen extreme Witterung ist tierschutzrechtlich ein wirksamer Witterungsschutz durch natürliche Gegebenheiten wie Hecken oder Waldstücke oder künstliche Einrichtungen wie Weideschutzhütten, fahrbare, überdachte Unterstände und Windschutzwände aus Strohballen erforderlich.

Galloways eignen sich besonders für die Landschaftspflege zur Offenhaltung von landwirtschaftlich nicht genutzter Fläche. Im Einsatz in Naturschutzgebieten haben sie sich hervorragend bewährt. Die Tiere bewegen sich frei über die Weiden, pflegen durch ihren Verbiss die Landschaft und

<sup>2</sup> Quelle: Bundesverband Deutscher Gallowayzüchter

fördern damit eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt. Die hornlosen und friedfertigen Rinder beweisen in vielen Betrieben ihren Nutzen in der gemeinsamen Nachbeweidung mit Pferden. Zusammenfassend ist eine Stallhaltung für Robustrinder nicht artgerecht. Robustrinder (wie Galloway, Highland Cattle oder Salers) sind speziell für die ganzjährige Freilandhaltung gezüchtet und geeignet. Eine dauerhafte Stallhaltung widerspricht ihrem natürlichen Bedürfnis nach Bewegung und ihrem dichten Fellkleid, das sie vor Kälte schützt. Sie werden daher oft im Rahmen einer extensiven Mutterkuhhaltung (es erfolgt kein frühes Absetzen von jungen Kälbern wie im Rahmen der konventionellen Milchkuhhaltung) und zur Landschaftspflege eingesetzt.

### **Freilandhaltung von Hühnern**

Als Freilandhaltung wird die Haltung auf einem Gelände mit Auslauf außerhalb eines Stalles und freiem Zugang zum Stall bezeichnet.

Hühner haben als soziale Laufvögel das Bedürfnis in Gruppen im Freien zu scharren und zu picken. Sie benötigen trockene erhöhte Schlafplätze in einem nachts verschließbaren raubtiersicheren Stall (Fuchs, Raubvogel, sonstige kleine Raubsäugetiere) mit dunklen Legenestern. Per Gesetz ist allen Hühnern in menschlicher Obhut ein sicherer Schlafplatz zu gewährleisten.

### **Pferdehaltung**

Eine Pferdehaltung muss den Tieren Licht, Luft, Bewegung und Sozialkontakte gewährleisten. Dabei variieren mehr oder weniger artgerechte Haltungen und Mischformen: Einzelhaltung und Gruppenhaltung, Boxenhaltung innerhalb von Gebäuden oder mit Türen nach Außen, Boxenhaltung mit frei oder temporär zugänglichen kleinen Ausläufen, Offenstallhaltung mit mehr oder weniger großen/abwechslungsreichen Freilaufbereichen, Weidehaltung ganzjährig oder nur im Sommerhalbjahr, ganztägig oder stundenweise, einzeln oder in Gruppen, etc.,

Die sachgerechte Haltung, insbesondere die Pflege von Koppeln und die ordnungsgemäße Entsorgung von Mist minimiert Immissionen in der Regel deutlich.

## **7.1 Lärm**

Das vorliegend in Planung befindliche Baugebiet wird in Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb „Hof am Hain“ entwickelt. Jedoch trennt die Wegeparzelle „Strinzer Weg“ das Baugebiet vom „Hof am Hain“. Das Baugebiet liegt nördlich des Strinzer Weg, der „Hof am Hain“ liegt südlich der Verkehrswegeparzelle.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung (P 22035-2) in Auftrag gegeben, die am 12.06.2026 durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH vorgelegt wurde. Das Gutachten (eigenständige Anlage III) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Auswertung der schalltechnischen Untersuchung P 22035-2 zeigt, dass bei Verzicht auf bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem „Hof am Hain“ im Bereich der Rinderstallung (Erläuterung: *die Rinder werden in Freilandhaltung gehalten, der Stall wird lediglich für Notfälle (Krankheit) vorgehalten*) im Nachtzeitraum einzelne Geräuschspitzen bis zu 70 – 71 dB(A) in Höhe der nächstgelegenen Baugrenze auftreten können.

Nach Tabelle 10 der DIN 41109-1 bestehen Anforderungen an maximal zulässige A-bewertete Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen, die in der eigenen Wohnung durch raumluftechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich hervorgerufen werden.

Der maximal zulässige A-bewertete Schalldruckpegel in Wohn- und Schlafräumen wird hier mit  $L_{AF, max. N} \leq 30$  dB(A) angegeben.

Für einen angemessenen Schallschutz wird ergänzend auf das Verfahren der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zurückgegriffen. Tabelle 6 der VDI 2719 nennt Anhaltswerte für Innenschallpegel  $L_i$  (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall), die nicht überschritten werden sollen.

Für Schlafräume nachts in Reinen Wohngebieten WR und Allgemeinen Wohngebieten WA soll der mittlere Maximalpegel  $L_{Max. 35}$  dB(A) – 40 dB(A), in allen übrigen Gebieten (hier Mischgebiete)  $L_{Max. 40}$  dB(A) – 45 dB(A) nicht überschreiten.

Mit einem „Vorhaltemaß“ von +2 dB zur Berücksichtigung der Übertragung des Schalldämmwertes für einen „Einsatz am Bau“ zu „Laborbestimmung der Schalldämmung im Prüfstand“ werden Fenster der Schallschutzklasse 3 mit Schalldämmmaß der Fenster von 35 bis 39 dB bei einem Prüfstandwert der Fenster von  $R_w \geq 37$  dB für den Einsatz empfohlen. Zusatzeinrichtungen wie schallgedämpfte Lüftungselemente, sollen der gleichen Schallschutzklasse entsprechen.“

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. Gutachtens (vgl. Festsetzung Lit A Ziff. 7.5) nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in die Umgebungsbebauung ein.

## **7.2 Licht und Temperatur**

Aufgrund der avisierten Bebauung ist nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts durch private Beleuchtung und Straßenbeleuchtung auszugehen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden. Die Festsetzungen berücksichtigen die Durchlüftung des Plangebietes.

## **7.3 Geruch**

Durch das Büro Michael Herdt wurde ein Geruchsgutachten erstellt (Anlage IV) und am 27.04.2026 in der finalen Fassung vorgelegt.

Das Gutachten berücksichtigt einen benachbarten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und eine unweit des Plangebietes verortete Reitanlage.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Zitat):

*„Die Auswertung der Geruchsimmissionen, verursacht durch die vorhandene Tierhaltung im Umkreis, liegt im zu überplanenden Gebiet zwischen 0 bis maximal 6 % der Jahresstunden.*

*Im vorliegenden Fall wird der Richtwert der TA-Luft für Wohn- bzw. Mischgebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden auf allen Flächen des Plangebietes sicher eingehalten.“*

## **8.0 Wasserwirtschaft**

### **8.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete**

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzgebietszone. Es liegt jedoch in unmittelbarer Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WSG Schürfung II „Girschbach“ Holzhausen über Aar.



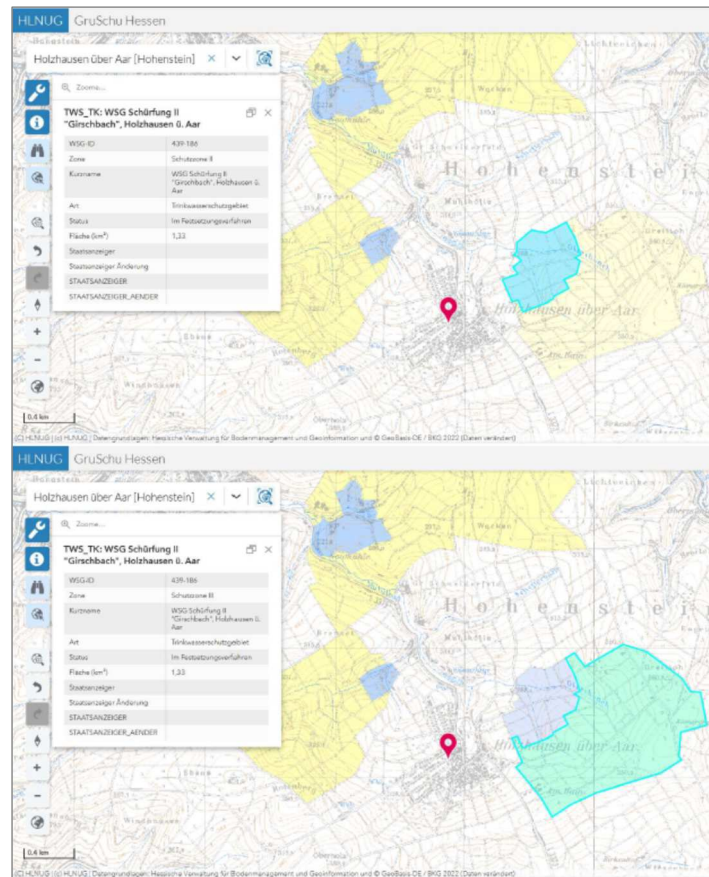


Abb.: 6 Darstellung Schutzzone WSG;

Quelle: HLNUG Wasserviewer, GruSchu, Hessen, o.M., abgerufen am 04.02.2026

Im Rahmen einer üblichen Unterkellerung ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die die Grundwasserfließrichtung beeinträchtigen.

## 8.2 Überschwemmungsgebiete/ Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

Da sich das Plangebiet in deutlicher Entfernung und topographisch höher als der weiter nördlich verlaufenden Girschbach befindet, sind keine Überschwemmungen zu befürchten bzw. können gänzlich ausgeschlossen werden.

## 8.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen.

Die Kommune führt ein Altflächenkataster. Es liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für Bodenbelastungen ergeben, so wird die Kommune diese verfolgen.

## 9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Vereine etc.) sind in Hohenstein und den Ortsteilen ausreichend vorhanden.

Mit den bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Kindergärten und Spielplätze, kann in Hohenstein der neu entstehende Bedarf gedeckt werden. Die dortigen Kapazitäten sind nach Prüfung der Kommune ausreichend. Ein Kinderspielplatz ist vorhanden.

## 10.0 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.

Laut Darstellung der entsprechenden Planunterlagen des Geoportal Hessen, abgerufen am 08.04.2026, konnten keine archäologische Denkmäler innerhalb oder außerhalb in der direkten Umgebung des Plangebietes eruiert werden.

Der online-Dienst des Landesamt für Denkmalpflege Hessen (DenkXweb) weist ein Kulturdenkmal im Bereich oder dessen Umgebung aus: Flur 7 FISTck. 422/1; Kriegerdenkmal (Denkmal für die Gefallenen der Kriege 1866 und 1870/71). Das Denkmal ist in der Planung berücksichtigt und bleibt von der Planung unberührt und erhalten.

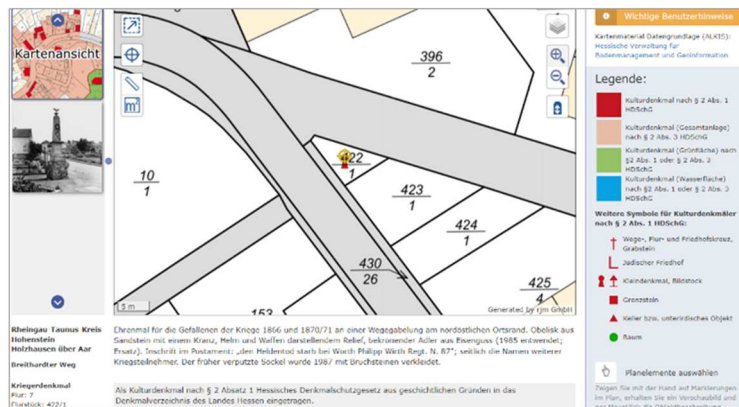


Abb.: 7 Darstellung Kulturdenkmale;  
Quelle: DenkXweb, o.M., abgerufen am 08.04.2026

## 11.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

## 12.0 Bergbau

Nachzeitigem Kenntnisstand liegt der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung nicht in einem Gebiet in dem Bergbau umgegangen ist. Das Bergamt wird um Überprüfung im Rahmen des scoping gebeten.

### 13.0 Belange der Gleichstellung

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

### 14.0 Kampfmittel

Laut Stellungnahme vom 16.03.2026 vorab zum Verfahren gem. § 3 Abs 1 BauGB, liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über die im Lageplan bezeichnete Fläche vor.

Aufgrund der nachfolgenden Aussage in diesem Schreiben wird auf eine weitere Beteiligung des Kampfmittelräumdienst im Verfahrensverlauf verzichtet.

*Zitat: „Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.“*

*Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“*

## 15.0 Textliche 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] Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung<br>§ 1 BauNVO                   | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 16 BauNVO |                                           |                                          | Bauweise<br>§ 22 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen<br>§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO                          | Grundflächenzahl<br>§ 19 BauNVO<br>GRZ   | Geschossflächenzahl<br>§ 20 BauNVO<br>GFZ | Anzahl Vollgeschosse<br>§ 20 BauNVO<br>Z | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>WA 1 und 2</b><br>Allgemeines Wohngebiet<br>§ 4 BauNVO | 0,4                                      | -                                         | WA1<br>E II<br><br>WA2<br>ED II          | <b>ao</b><br><br>(abweichend-of-fene Bauweise,<br>es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert):<br><br>Zulässig lt. zeichnerische Festsetzung:<br><br>Einzelhäuser E bis max. 20 m Länge<br><br>Doppelhäuser D bis insgesamt max. 35 m Länge | <b>Zulässig</b> gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind<br>- Wohngebäude.<br>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.<br><br><b>Ausgeschlossen:</b><br>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.<br>- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. |

|                                                                        |     |   |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----|---|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MI 1 und 2<br/>und 3 und 4</b><br><br>Mischgebiet<br><br>§ 6 BauNVO | 0,5 | - | MI 1:<br>E, D: II<br><br>MI 2 und<br>MI 3:<br>E, D: II<br>M: III<br><br>MI 4<br>E, D: II | <b>ao</b><br><br>(abweichend-of-fene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert):<br><br><b>Zulässig lt. zeichnerische Festsetzung:</b><br><br>Einzelhäuser E bis max. 20 m Länge<br><br>Doppelhäuser D bis insgesamt max. 35 m Länge<br><br>Mehrfamilienhäuser M bis insgesamt max. 30 m Länge | <b>Zulässig:</b><br>gem. § 6 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</li> </ul><br><b>Ausgeschlossen:</b><br>gem. § 6 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2.</li> </ul><br>Ebenfalls ausgeschlossen sind alle unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen. |
|------------------------------------------------------------------------|-----|---|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                 |     |   |   |                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GEE</b><br><br>Gewerbegebiet eingeschränkt<br><br>§ 8 BauNVO | 0,8 | - | - | <b>ao</b><br><br>(abweichend-offene Bauweise, es ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, die zulässige Gebäudelänge ist reglementiert):<br><br><b>Zulässig:</b><br>Gebäude bis max. 20 m Länge | <b>Zulässig:</b><br>gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:<br>- Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder zur Erzeugung von Nahwärme, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,<br>- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.<br><br><b>Ausgeschlossen:</b><br>gem. § 8 Absatz 2 BauNVO:<br>- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,<br>- Tankstellen<br>- Anlagen für sportliche Zwecke,<br>gem. § 8 Absatz 3 BauNVO:<br>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.<br>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke<br>- Vergnügungsstätten. |
|-----------------------------------------------------------------|-----|---|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Für die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung im Falle einer Reihen- oder Doppelhausbebauung ist zu Lasten des Nachbargrundstückes eine entsprechende Baulast nach geltender HBO einzutragen.

## 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:

|                         |                                       |         |
|-------------------------|---------------------------------------|---------|
| WA 1, WA 2; MI 1, MI 4: | Max. zulässige Firsthöhe FH max.      | = 9 m   |
| WA 1, WA 2; MI 1, MI 4: | Max. zulässige Gebäudehöhe GH max.    | = 8,5 m |
| MI 2 und MI 3:          | Maximal zulässige Firsthöhe FH max.   | = 11 m  |
|                         | Maximal zulässige Gebäudehöhe GH max. | = 10 m  |
| GEE:                    | Maximal zulässige Firsthöhe FH max.   | = 7 m   |
|                         | Maximal zulässige Gebäudehöhe GH max. | = 6,5 m |

## **2.1 Höhenbezugspunkt:**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubeihöranlagen untergeordneter Dimension.

## **2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe GH (Pult- oder Flachdach):**

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Flachdach oder Pultdachgebäude.

## **2.3 Maximal zulässige Firsthöhe FH:**

Die zulässigen Firsthöhen (FH) ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Firstlinie (FH) bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen.

Systemskizze siehe Planzeichnung.

## **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]**

WA 1 und 2; MI 1 und 4: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

MI 2 und MI 3: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser.

GEe Lagerhäuser und -flächen, Werkstätten, Produktionsgebäude sowie Verwaltungs- und Bürogebäude.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein funktional selbstständiges, mit dem erforderlichen Grenzabstand auf einem ungeteilten Grundstück, freistehendes Gebäude von nicht mehr als 20 m Länge.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute Häuser verstanden, deren 2 Hälften funktional selbstständig sind und die an der, der gemeinsamen Grenze gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, den seitlichen Grenzabstand einhalten. Beide Hälften dürfen in der Summe nicht länger als 35 m sein.

Ein Mehrfamilienhaus (M) i.S. der Festsetzung ist ein Wohngebäude von nicht mehr als 30 m Länge, das aus mehreren (mindestens 3) voneinander getrennten Wohnungen besteht. Jede Einheit ist abgeschlossen und verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie separate Wohn- und Schlafräume.

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

### **5.1 Nicht überbaubare Flächen:**

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.2 Überbaubare Flächen:**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

### **5.3 Sonstiges:**

Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßen (Gehwegen) einzuhalten. Garagen und Carports müssen zur Gewährleistung der Sichtverhältnisse einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen öffentlichen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5). Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn besondere Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig randlich der belebten Bodenzone zuzuführen, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

## **6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a. und b. BauGB]**

### **6.1 Grundstücksfreiflächen**

Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

### **6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.**

#### **6.2.1 Pflanzungen**

Auf mindestens 20 % der nicht überbauten Fläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzvorgaben aus den PG sind auf den Prozentsatz anzurechnen. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations-/Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

#### **6.2.2 private Grünfläche PG 1 Zweckbestimmung: Durchgrünung**

Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten. Die bestehende Gehölzhecke ist dauerhaft zu erhalten.

#### **6.2.3 private Grünfläche PG 2 Zweckbestimmung: Durchgrünung**

Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten und dauerhaft gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) oder als Dauergrünland anzulegen.

#### **6.2.4 private Grünfläche PG 3 Zweckbestimmung: Durchgrünung**

Die Flächen sind von Versiegelungen freizuhalten. Es sind auf der Fläche in einreihiger Pflanzung je lfd. 15 Meter jeweils 1 Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Qualität 2xv, 150 -200 cm , und je lfd. 15 Meter zwischen die Laubbäume jeweils 8 Strauchgehölze, Qualität 2xv – 100 cm mB anzupflanzen. Die verbleibende Grünfläche ist durch eine standortgerechte Kräuter- und Blühwiesenmischung einzugrünen.



### **6.2.5 private Grünfläche PG 4 Zweckbestimmung: Gärten / Freizeitgärten**

- a) hochstämmige Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Nadelbäume dürfen nicht neu eingebracht werden.
- b) Terrassen-, Gartenwege und Zaunanlagen sind gartengebietsverträglich und gartengebietstypisch in Art und Weise herzustellen. Es sind nur hoch versickerungsfähige Befestigungen (Abfluss Beiwert kleiner 0,5) zulässig. Zaunanlagen müssen einen unteren Flurabstand von mind. 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite und 15 cm Höhe in Abständen von max. 5 m haben und dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- c) Zulässig ist pro Gartengrundstück 1 Gartenlaube. Der umbaute Raum darf maximal 30 m<sup>3</sup> betragen. Eine Unterkellerung ist unzulässig. Kleingewächshäuser sind auf die max. zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.
- d) Einschließlich Gartenlaube ist je Gartengrundstück eine Gesamtversiegelung von max. 25 % zulässig. Jedoch darf ein absoluter Höchstwert von max. 125 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten werden.
- e) Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Brauchwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist. Das auf den Wegen, Terrassen etc. anfallende und nicht auf diesen Flächen infiltrierende Niederschlagswasser ist randlich breitflächig zu versickern.
- f) Zulässig ist das private Lagern von Brennholz bis max. 20 m<sup>3</sup> (Raummeter) und einer max. Stapelhöhe von 2 m. Eine Abdeckung des Brennholzes ist zulässig und gilt als Versiegelung. Die Vorgaben unter Ziff. 6.2.5 c) sind einzuhalten.
- g) Unzulässig sind Einrichtungen, die einem dauernden Aufenthalt dienen, sowie stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.
- h) Unzulässig sind insbesondere offene Feuerstätten sowie das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Containern oder das Lagern von Baumaterialien.
- i) Unzulässig ist die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche.
- j) Unzulässig ist die Verwendung von Kunst- und Wirtschaftsdünger und Pestiziden.

### **6.2.6 Öffentliche Grünfläche ÖG Zweckbestimmung: Denkmalpflege**

Die Fläche um das Denkmal ist dauerhaft gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

### **6.2.7 Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen**

Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen. Erforderlich werdende Rodungen, auch zur Baufeldfreimachung, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen. Vor Beginn von Rodungsmaßnahmen sind Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und ggf. vorhandenen Besatz zu untersuchen. Eine entsprechende Expertise ist auf Verlangen bereit zu halten.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetations-/Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **6.3 Artenschutz**

Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind barrierefrei für Kleinsäuger mit einem Flurabstand von mind. 10 cm lichte Höhe zu gestalten. Alternativ zum festgesetzten Flurabstand können auch je lfd. 8 m Zaunlänge Durchlässe mit den Abmessungen L=20 cm; H= 10 cm zugelassen werden.

Das Anstrahlen von Gehölzen/privaten Grünflächen ist zu vermeiden.

Für alle Glasflächen, auch Fensterverglasung sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen.

#### **6.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Planzeichnung Lit E Nr. 3). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung bodenschützender Komponenten im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung ist vorzusehen.

#### **6.5 Artenverwendung / Pflanzmaterial**

Es ist standortgerechtes und hitze- und trockenheitstolerantes Pflanzmaterial zu verwenden (vgl. Planzeichnung Pflanzliste empfohlener Arten Lit E, Ziff. 11)

### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB**

#### **7.1 Außenbeleuchtung**

Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal nach oben oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

#### **7.2 Luftwärmepumpen**

Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Verwendung finden.

#### **7.3 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen**

Die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung ist nicht zulässig.

#### **7.4 Regenerative Energie**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.

#### **7.5 passiver Schallschutz**

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Neubebauung vor Lärmimmissionen sind im ausgewiesenen Mischgebiet MI 3 und MI 4 passive Lärmschutzmaßnahmen, vorzusehen.

Für die Umfassungsbauteile (Fassaden/Fenster/Dachflächen) betragen die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung: Schallschutzklasse 3 mit einem Schalldämmmaß der Fenster von 35 bis 39 dB bei einem Prüfwert der Fenster von  $R_w \geq 37\text{dB}$

Im Bereich des MI 3 und MI 4 sind bei Schlaf- und Wohnräumen sowie Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen der gleichen Schallschutzklasse der Fensteranlagen vorzusehen. Im Falle einer Bebauung nach Passivhaus-Standards kann auf die Verwendung schallgedämpfter

Lüftungseinrichtungen ggf. verzichtet werden, wenn durch sonstige Lüftungseinrichtungen die erforderlichen Luftwechselzahlen im Gebäude erreicht werden können.

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

### **1. Bauform**

#### **1.1 Dächer**

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer (F, P, S, W), sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.

Die zulässige Dachneigung für Flach- und Pultdächer beträgt: 0 - 15 Grad.

Für Satteldächer und daraus resultierende Dachformen beträgt: 25 – 50 Grad.

Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu wählen. Dacheindeckungsmaterialien wie Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachrinnen und Fallrohre.

Staffelgeschosse sowie Obergeschosse (Geschoß II) bei Flachdachbebauung sind allseitig mindestens 1,2 m von allen Dachrändern (Außenkante Attika) zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser.

#### **1.2 Fassaden**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Zur Fassadengestaltung ist auf gedeckte Farben zurückzugreifen.

Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

### **2. Stellplätze**

Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig. Es gilt im Übrigen die Stellplatz Satzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung.

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

Gesetzliche Grundlagen:

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 entstehen.

Zur Berücksichtigung der Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 30 Liter

Rückhaltevolumen haben. Allerdings muss das Fassungsvermögen mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen, muss jedoch 5,0 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

4. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

## **D Zuordnung von Kompensation**

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:

Es erfolgt eine Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren.

## **E Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Denkmalschutz [§ 20 -25 HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zurechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen.

Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

### **2. Versorgung**

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen und diese zu berücksichtigen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

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

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen (Mindestabstand 0,5 m) sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

### **3. Abfallwirtschaft / Bodenaushub / Bauarbeiten**

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, aktueller Stand (2025) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAltBodSchG die Bauarbeiten umgehend abubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat der Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten. Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Staatsanzeiger Hessen Nr. 34,21 August 23) ist zu beachten.

- Verdichtung:

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudeflächen), wo möglich/erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sind zu vermeiden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:

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. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen. Das Abschieben des Oberbodens sollte nur in der Zeit von 1.10. eines Jahres bis 28./29. 02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen.

- Einträge von Schadstoffen:

Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

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

- Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

- Baubegleitung:

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten).

- Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
- Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen.
- Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
- Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
- Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität.

#### **4. Energieeinsparung / Lufthygiene**

Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

#### **5. Regenwassernutzungsanlagen**

Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Trinkwasser hat, und die zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 2 Nr. 2 Buchstabe e Trinkwasserverordnung (TrinkwV) im Haushalt installiert wurden oder zukünftig installiert bzw. errichtet und betrieben werden, sind nach § 12 TrinkwV durch den Unternehmer und sonstigen Inhaber der Anlagen schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen (bei Errichtung der Nichttrinkwasseranlage spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und die Stilllegung der Nichttrinkwasseranlage innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung).

#### **6. Wasserwirtschaft / Erdwärme / Entwässerung**

Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Erlaubnisansträge sind ggf. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine gutachterliche Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse ist einzuholen. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

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.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes WSG Schürfung II „Girschbach“ Holzhausen über Aar. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind ggf. zu beachten.

#### **7. Altlasten**

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

#### **8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz, Hessische Garagenverordnung**

Auf die Regelungen und die zu beachtenden Vorgaben der Gesetze wird hingewiesen.

Je entstehendem neuen Gebäude sollen mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche angebracht werden.

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch, im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung, Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Kommune und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

Sollte sich bei Bauarbeiten der Verdacht auf ein Vorkommen von Kampfmittel ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst Hessen unverzüglich zu verständigen. Auf folgende info-Materialien zum Download wird hingewiesen:

Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen (pdf).

Maßnahmen und Verhaltensregeln beim Auffinden von Kampfmitteln )pdf

Anzeige Kampfmittelräumung (pdf)

|                         |                                   |               |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Apfel-Dorn              | (Crataegus lavallei „Carrierei“)  | VGN; IF       |
| Baum-Magnolie           | (Magnolia kobus)                  | VGN           |
| Blumen-Esche            | (Fraxinus ornus)                  | IF            |
| Feld-Ahorn              | (Acer campestre)                  | SchH; IF      |
| Gemeine Vogelbeere      | (Sorbus aucuparia)                | VNG; IF       |
| Hainbuche               | (Carpinus betulus)                | SchH; IF      |
| Kornelkirsche           | (Cornus mas)                      | SchH; VNG; IF |
| Obstbäume               | in Sorten                         | VNG; IF       |
| Pflaumen-Dorn           | (Crataegus prunifolia)            | VNG; IF       |
| Schlehe                 | (Prunus spinosa)                  | VNG; IF       |
| Thüringische Mehlsbeere | (Sorbus thuringiaca „Fastigiata“) | VNG; IF       |
| Zierapfel / Zierkirsche | in Sorten                         | VNG; IF       |

|                        |                               |               |
|------------------------|-------------------------------|---------------|
| Büschel-Rose           | ( <i>Rosa multiflora</i> )    | VNG; IF       |
| Gemeine Heckenkirsche  | ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) | VNG; IF       |
| Gemeiner Liguster      | ( <i>Ligustrum vulgare</i> )  | SchH; VNG; IF |
| Gemeiner Schneeball    | ( <i>Viburnum opulus</i> )    | VNG; IF       |
| Hunds-Rose             | ( <i>Rosa canina</i> )        | VNG; IF       |
| Kornelkirsche          | ( <i>Cornus mas</i> )         | SchH; VNG; IF |
| Ohr-Weide              | ( <i>Salix aurita</i> )       | IF            |
| Pfaffenhütchen         | ( <i>Euonymus europaeus</i> ) | VNG; IF       |
| Purpur-Weide           | ( <i>Salix purpurea</i> )     | IF            |
| Roter Hartriegel       | ( <i>Cornus sanguinea</i> )   | VNG; IF       |
| Schwarzer Holunder     | ( <i>Sambucus nigra</i> )     | VNG; IF       |
| Trauben-Holunder       | ( <i>Sambucus racemosa</i> )  | VNG; IF       |
| Schwarze Johannisbeere | ( <i>Ribes nigrum</i> )       | VNG; IF       |
| Wein-Rose              | ( <i>Rosa rubigonosa</i> )    | VNG; IF       |
| Wolliger Schneeball    | ( <i>Viburnum lantana</i> )   | VNG; IF       |

|                     |                                   |         |
|---------------------|-----------------------------------|---------|
| Alpen-Johannisbeere | ( <i>Ribes alpinum</i> „Schmidt“) | VNG; IF |
| Bartblume           | ( <i>Caryopteris spec.</i> )      | IF      |
| Berberitze          | ( <i>Berberis vulgaris</i> )      | VNG; IF |

|                               |                        |         |
|-------------------------------|------------------------|---------|
| Eibisch                       | (Hibiscus spec.)       | IF      |
| Fingerstrauch                 | (Potentilla fruticosa) | IF      |
| Hortensie                     | (Hydrangea spec.)      | IF      |
| Japanischer Blumen-Hartriegel | (Cornus kousa)         | VGN; IF |
| Johannisbeere                 | (Ribes sanguineum)     | VGN; IF |
| Maiblumenstrauch              | (Deutzia gracilis)     | IF      |
| Ranunkelstrauch               | (Kerria japonica)      | IF      |
| Rose                          | (Rosa spec.)           | VGN; IF |
| Weigelia                      | (Weigela spec.)        | IF      |
| Zaubernuss                    | (Hamamelis mollis)     | IF      |

Schnittverträglich: SchH      Vogelnährgehölz: VNG      Insektenfreundlich IF

## 12.      **Bebauungsplan „Vor Hahn mit seiner 1. Änderung“**

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Vor Hahn II“ ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vor Hahn mit seiner 1. Änderung“ im Bereich der Neuüberplanung (lt. Planzeichnung) Flur 7, Flurstück 395/3 tlw. und 395/2 tlw. in der Gemarkung Holzhausen.

## 13.      **Verkehr**

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

## 16.0      **Flächenbilanzen**

### 16.1      **Bilanz Bauflächen Planung**

Siehe Planzeichnung

### 16.2      **Bilanz Bestand ca. Angaben**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Fläche Gesamt            | 34.900 m <sup>2</sup> |
| Grünland                 | 22.295 m <sup>2</sup> |
| Wirtschaftsweg bewachsen | .315 m <sup>2</sup>   |
| Gehölz                   | .810 m <sup>2</sup>   |
| Hausgärten/Freiflächen   | 2.800 m <sup>2</sup>  |
| Freizeitgärten           | 1.965 m <sup>2</sup>  |
| Dachfläche               | .930 m <sup>2</sup>   |
| Asphalt                  | 3.140 m <sup>2</sup>  |
| Pflaster                 | .600 m <sup>2</sup>   |
| Schotter                 | 2.045 m <sup>2</sup>  |
| 13 Laubbäume Trauffläche | .325                  |

## 17.0      **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.

-folgt-



## 18.0 Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Die Vorschriften nach § 3 BauGB und § 4 BauGB regeln eine zweistufige Verfahrensbeteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung tangiert werden können. Die beiden Beteiligungsstufen (frühzeitige Beteiligung und förmliche Offenlage) unterscheiden sich deutlich voneinander.

Zusammenhängend und ergänzend zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dient die frühzeitige Behördenbeteiligung dazu, die Grundlage zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange zu liefern, die im weiteren Verfahren in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Sie sichert die Abstimmung zwischen verschiedenen Planungsträgern und macht der Gemeinde die besondere Sachkenntnis der jeweils zu beteiligenden Institutionen zugänglich und dient der Abstimmung mit den Nachbarkommunen.

Schließlich stellt das frühzeitige Verfahren auch eine Koordination der kommunalen Bauleitplanung mit den Planungen anderer öffentlicher Fachplanungen und Raumplanungen dar.

Der Umweltbericht wird daher nach Vorliegen der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geforderten fachspezifischen Stellungnahmen im weiteren Verfahren erstellt.

## 18.1 Vorgesehener Untersuchungsumfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit der Planung ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche verbunden, die vor allem relevante Eingriffe hinsichtlich erforderlich werdender Versiegelungen vorbereitet.

Die daraus resultierenden Eingriffe betreffen aus derzeitiger Sicht vornehmlich die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Daneben ist auch den Eingriffen bezüglich Landschaftsbild und des Biotopschutzes, sowie wasserwirtschaftlicher Belange ein Augenmerk zu widmen.

Die Betrachtung im Umweltbericht wird sich somit aus derzeitiger Sicht auf die Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter beziehen (nach den Vorgaben der zu § 2 Abs 4 BauGB geltenden Anlage 1).

Zur Bewertung der biotischen Faktoren wurde bereits eine Kartierung in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben. Die Bearbeitung der o.g. Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahrensschritt im Rahmen des Umweltberichts. Im Rahmen des hier vorliegenden scoping werden die Fachbehörden gebeten entsprechende Aussagen zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts zu treffen.

Eine erste Recherche im Bodenviewer Hessen ergibt, als Ausgangssituation überwiegend eine geringe bodenfunktionale Gesamtbewertung:



|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Böden<br>Bodenkarte BÖK500 | L bzw. sL;<br>Braunerden, Pseudogleye |
|----------------------------|---------------------------------------|

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Ausgangsgestein               | Tonschiefer, Grauwackenschiefer, Phyllit |
| Acker-/Grünlandzahl           | >35 bis <=45                             |
| Erosion Szenario Winterweizen | Hoch E4 bis E6                           |
| Szenario Mais                 | Sehr hoch E 5 bis E6                     |

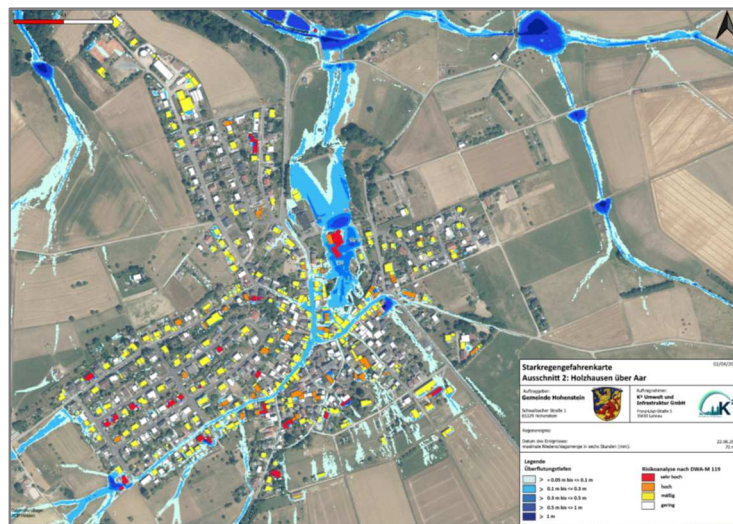
Die Gemeinde hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement-Konzept erstellt, welches am 23.10.2023 durch K<sup>2</sup> Umwelt und Infrastruktur GmbH vorgelegt wurde. Folgende Aussagen sind u.a. zu Holzhausen über Aar getroffen:

Vgl. Begründung Ziff. 5.4.1; Zitat: 6.1.5 Holzhausen über Aar

*Es besteht ein natürliches Gefälle vom südwestlichen Ortsrand mit einer Höhe von ca. 330 m ü. NN bis ca. 300 m ü. NN im zentralen und nördlichen Bereich. Dieser Geländeverlauf bestimmt ursächlich die Fließrichtung und -geschwindigkeit sowie die Intensität des Wasserabflusses.*

*Im gesamten bebauten Gebiet des Kernortes treten bei Starkregenereignissen hauptsächlich Abflüsse mit geringen Intensitäten und Fließgeschwindigkeiten auf. Höhere Intensitäten sind nur vereinzelt zu erwarten, wie auf dem südlichen Steinweg, dem Breithardter Weg, dem Strinzer Weg, der Festerbachstraße und der Vombachstraße.*

Nachfolgend die Starkregengefahrenkarte ermittelt durch K<sup>2</sup> Umwelt und Infrastruktur GmbH



Die Gemeinde hat bereits eine Untersuchung zum Schutzgut Boden (Fachbeitrag Boden) bei dem Büro „Schnittstelle Boden“ in Auftrag gegeben.

Die Erkenntnisse aus den Fachgutachten fließen als abwägungsrelevante Belange in das weitere Verfahren ein

## 19.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren

Im weiteren Verfahren sind die Ergebnisse der Fachbeiträge zum Artenschutz und Bodenschutz einzubeziehen.

Die Ermittlung des Ausgleichsdefizits hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter und der dahingehend zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachbeiträge und der Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

## 20.0 Vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach KV vom 26.10.2018

Die endgültige Ermittlung des Defizites durch den Eingriff erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes, als Teil der Planunterlagen.

| Bestand          |                                       |               |               |       |                | Planung |                               |               |               |       |                 |
|------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|-------|----------------|---------|-------------------------------|---------------|---------------|-------|-----------------|
| Typ              | Nutzung                               | m²            | Restriktionen | BP/m² | Summe BW       | Typ     | Nutzung                       | m²            | Restriktionen | BP/m² | Summe BW        |
| 6.220 /          |                                       |               | B 21 P/ (B)   |       |                |         |                               |               |               |       |                 |
| 6.210            | Grünland Interpolation <sup>2</sup>   | 22.295        | 39 P          | 30    | 668.850        | 10.710  | Baufläche WA                  | 4.310         |               | 3     | 12.930          |
| 10.610           | Wirtschaftsweg Wiesenweg              | 315           | (B)           | 25    | 7.875          | 10.530  | Überschreitung WA max         | 2.155         |               | 6     | 12.930          |
| 2.200            | Gehölzhecken                          | 810           | (B)           | 39    | 31.590         | 11.221  | Ziergarten, Hausgarten        | 4310          |               | 14    | 60.340          |
| 11.221           | Ziergarten, Hausgarten                | 2.800         |               | 14    | 39.200         | 10.710  | Baufläche MI                  | 4.233         |               | 3     | 12.699          |
| 11.222           | Freizeitgarten                        | 1.965         |               | 25    | 49.125         | 10.530  | Überschreitung MI max         | 2.116         |               | 6     | 12.696          |
| 10.710           | Dachfläche                            | 930           |               | 3     | 2.790          | 11.221  | Ziergarten, Hausgarten        | 2.116         |               | 14    | 29.624          |
| 10.510           | voll versiegelt                       | 3.740         |               | 3     | 11.220         | 10.710  | Baufläche GEe                 | 2.527         |               | 3     | 7.581           |
| 10.530           | teilversiegelt randliche Versickerung | 2.045         |               | 6     | 12.270         | 11.221  | Freifläche GEe                | 632           |               | 14    | 8.848           |
|                  |                                       |               |               |       |                | 2.200   | Private Grünfläche PG1        | 435           |               | 39    | 16.965          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 6.220   | Private Grünfläche PG2        | 520           | B             | 21    | 10.920          |
| 4.110            | Laubbäume 13 Stück <sup>1</sup>       | 325           |               | 34    | 11.050         | 11.223  | Private Grünfläche PG3        | 1.439         |               | 20    | 28.780          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 11.222  | Private Grünfläche PG4        | 1.965         |               | 25    | 49.125          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.510  | Verkehrsfläche Bestand        | 2.853         |               | 3     | 8.559           |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.530  | Wirtschaftsweg teilversiegelt | 800           |               | 6     | 4.800           |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.520  | Gehweg Bestand                | 60            |               | 3     | 180             |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.510  | Verkehrsfläche Planung        | 4.297         |               | 3     | 12.891          |
|                  |                                       |               |               |       |                | 10.530  | Fl. F Versorgung              | 75            |               | 6     | 450             |
|                  |                                       |               |               |       |                | 11.221  | Öffentliche Grünfläche ÖG     | 57            |               | 14    | 798             |
| <b>Summe</b>     |                                       | <b>34.900</b> |               |       | <b>833.970</b> |         |                               | <b>34.900</b> |               |       | <b>291.116</b>  |
| <b>Differenz</b> |                                       |               |               |       |                |         |                               |               |               |       | <b>-542.854</b> |

<sup>1</sup>: fließt in Biotopberechnung ein, nicht aber in die Summenbildung

<sup>2</sup>: Der Biotoptyp wird ermittelt durch Interpolation der angegebenen Biotoptypen

Weinbach, im August 2026

Ingenieurbüro SLE Schönherr  
Heike Kopf (Dipl.-Ing.)  
Fichtenhof  
35796 Weinbach

**Anlagen zur Begründung:**

- I Giftige Gehölze und Pflanzen
- II Literatur- und Quellenangaben

**Anlagen/Gutachten die als eigenständige Dokumente beiliegen und Bestandteil der Planunterlagen sind:**

- III Schalltechnische Stellungnahme P 22035-2, vorgelegt durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH am 12.06.2026
- IV Immissionsschutzgutachten, vorgelegt durch *MHG*, Michael Herdt (öbv Sachverständiger) am 27.04.2026
- V Hydrogeologischer Bericht, vorgelegt von Institut für Geotechnik. Dr. J. Zirfas GmbH&Co.KG am 08.07.2026

**Anlagen/Gutachten die noch in Bearbeitung sind und als eigenständige Dokumente Bestandteile der förmlichen Offenlage werden:**

- VI Artenschutzgutachten – in Bearbeitung
- VII Fachgutachten Schutzgut Boden – in Bearbeitung

## **Anlage I      Giftige Gehölze und Pflanzen**

von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. abgesehen werden sollte:

### **Sträucher**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Berberis vulgaris  | Berberitze          |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Daphne mezereum    | Seidelbast          |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Frangula alnus     | Faulbaum            |
| Ilex aquifolium    | Stechpalme          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche  |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | gemeiner Schneeball |

### **Bodendecker**

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Hedera helix     | Efeu              |
| Vinca minor      | Kleines Immergrün |
| Clematis vitalba | Waldrebe          |

### **Schlingpflanzen**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Clematis vitalba      | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix          | Efeu             |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt   |

### **Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Clematis vitalba      | Gemeine Waldrebe |
| Lonicera heckrottii   | Feuer-Geißblatt  |
| Lonicera tellmanniana | Gold-Geißblatt   |
| Lonicera caprifolium  | Jelängerjelieber |

### **Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:**

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

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

## **Anlage II      Literatur- und Quellenangaben**

- BASTIAN, O.,; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
- BFN-SKRIPTE 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
- BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- BUNDESMINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT, Umweltforschungsplan, Forschungsbericht 202 242 20/02 UBA-FB 000824
- BUNDESVERKEHRSMINISTERIUM UND BUNDESUMWELTMINISTERIUM, Bundesprogramm blaues Band Deutschland
- DR. UWE NEUMANN, PROF. DR. DR. H. C. CHRISTOPH M. SCHMIDT, 2024; HEFT 10, S. 686–691;  
"WIRTSCHAFTSDIENST, ZEITSCHRIFT FÜR WIRTSCHAFTSPOLITIK, LANGFRISTIGE  
WOHNSTANDORTPRÄFERENZEN"
- EHLERS, M., (1986) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
- ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
- FICKERT/FIESELER (2019), Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes
- ROLOFF, A., BONN, S. & S. GILLNER; GALK E.V AK (2020), Stadtbäume,
- FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017),  
Waldzustandsbericht
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Hohenstein
- FRENZ, KOTULLA UND SCHUHMACHER,( 2018) „Schriftenreihe Natur und Recht, Bd. 18“ Herausgeber, Autoren: Huggins und Schlacke,
- GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT (2019), Die Abwägung in der Bauleitplanung
- GISELHER KAULE (1991), Arten- und Biotopschutz
- HEINER HAASS, (2005) Stadt am Wasser, neue Chancen für Kommunen und Tourismus
- HESSISCHEN GEMEINDESTATISTIK 2018 UND 2023, STATISTIK HESSEN.DE
- HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring  
Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011
- HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003
- HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.
- HÖLTING ET AL 1995 LEITFADEN ZUR SCHUTZFUNKTIONSBEWERTUNG
- HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
- HUGGINS/SCHLACKE (2019) , Schutz von Arten vor Glas und Licht

- KRÖNININGER/ASCHKE/JEROMIN (2018), Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung - Handkommentar
- KUTTLER W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
- LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stuttgart
- MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C.-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
- MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- MITSCANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung
- NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz
- OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
- RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
- RÖSSLER, M., W. DOPPLER, R. FURRER, H. HAUPT, H. SCHMID, A. SCHNEIDER, K. STEIOF & C. WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- STATISTISCHES BUNDESAMT „EUROPA IN ZAHLEN / DATEN / VERKEHR / STRAßENVERKEHR“
- WILMANN, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie