

GEMEINDE SCHLANGENBAD



Fachbereich Bauplanung und -verwaltung

Bebauungsplan „Dorfmitte Niedergladbach“

Begründung

Satzung

September 2018

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Thielecke
Agnieszka Kosa M.A.

| | |
|--|-----------|
| 1 Allgemeines | 1 |
| 1.1 Planungsanlass | 1 |
| 1.2 Plangebiet | 1 |
| 1.3 Bestehendes Planungsrecht | 2 |
| 1.4 Bauleitplanverfahren | 2 |
| 1.5 Übergeordnete Planungen | 2 |
| 1.6 Natur- und Umweltschutz | 4 |
| 2 Städtebauliches Konzept | 6 |
| 3 Bodenordnung | 7 |
| 4 Voraussichtliche Umweltfolgen | 8 |
| 5 Textliche Festsetzungen | 10 |

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Schlangenbad stellt den Bebauungsplan "Dorfmitte Niedergladbach" auf, um die Umsetzung der im Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept IKEK formulierten Ziele planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu hat die Gemeinde am 03. Februar 2016 einen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Ortsmitte Niedergladbach" beschlossen. Der Geltungsbereich des Plans umfasst den Ortskern von Niedergladbach, der sich zwischen der Kirche, dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Feuerwehrhaus aufspannt.

Für diesen Bereich soll die öffentliche Nutzung gesichert und eine Entwicklung der Ortsmitte zu einem Ort der Begegnung und zu einem Zeichen für die Identität Niedergladbachs abgesichert werden. Dabei soll die bestehende Sicht vom Dorfplatz zum Gladbach und dem darüber aufsteigenden Hang als Fenster in die umgebende Landschaft gesichert werden.

1.2 Plangebiet

Flur 2: Flurstück 35/1, 37, 3.8/1, 41/2, 41/3, 50/1, 50/2
Teilfläche des Straßenflurstücks 40, 41/1 und 41/4 der Seitenstraße,
Teilfläche des Flurstücks 45 der Ägidiusstraße

Flur 3: Flurstück 14/15, 14/27 tlw., 14/33, 14/34, 17, 18/1, 19/1, 19/2,
Teilfläche des Straßenflurstücks 14/48 der Marktstraße,
Flurstück 15 des Floriansweges,
Teilfläche des Flurstücks 36/1 Holzweg.

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Dorfmitte mit den Einrichtungen für den Gemeinbedarf: Die Kirche, das Dorfgemeinschaftshaus und das Feuerwehrhaus. Zwischen diesen Gebäuden befinden sich der Dorfplatz, die Ortsdurchfahrt der Landesstraße, ein öffentlicher Parkplatz sowie eine mit einigen Bäumen bestandene Wiese.

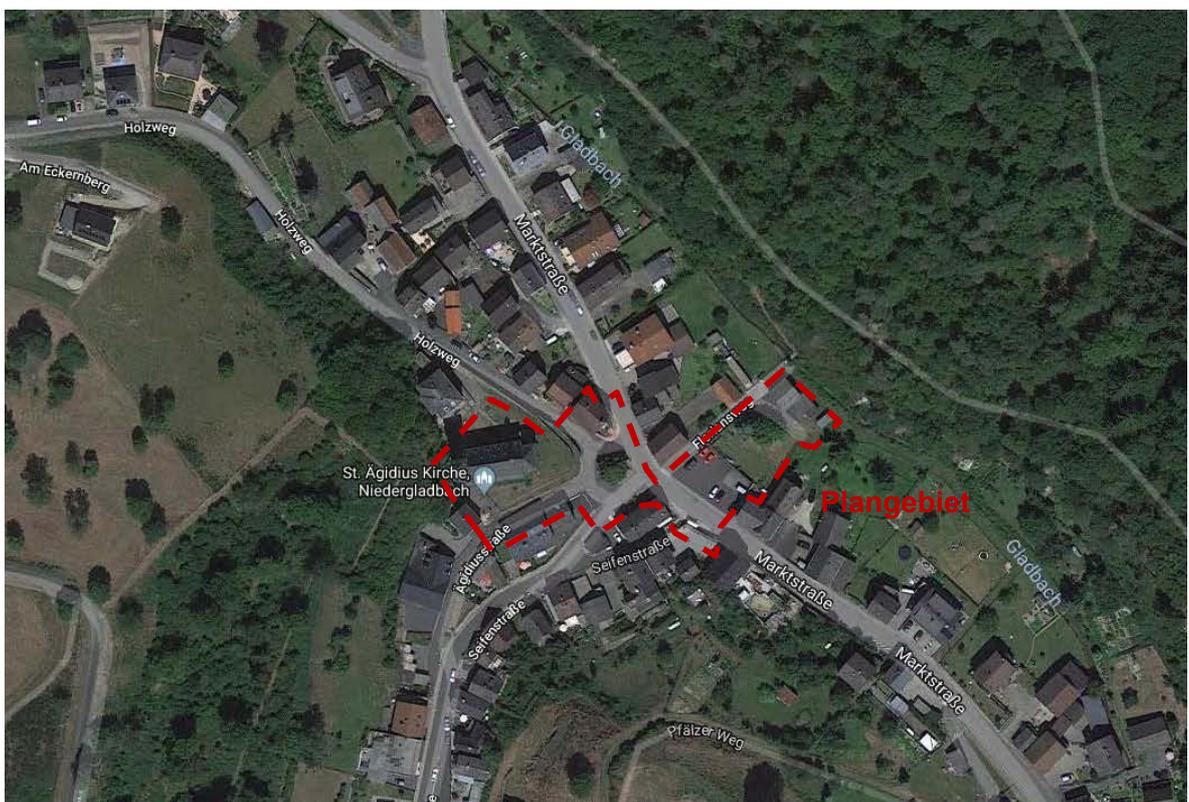


Abb. 1 Lage und Struktur des Plangebiets
(Quelle: www.google.de, eigene Darstellung)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 0,41 ha auf, die nach dem Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt aufgeteilt sind:

| Nutzung | | Fläche |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Mischbaufläche | | . 44 m ² |
| Gemeinbedarfsfläche | Kirche | . 905 m ² |
| | Feuerwehr | . 223 m ² |
| | Soziale, kulturelle Einrichtung | . 210 m ² |
| Versorgungsfläche | Trafostation | . 29 m ² |
| Grünfläche | Park | . 359 m ² |
| | Spielplatz | . 396 m ² |
| Verkehrsfläche | | 1.981 m ² |
| Gesamtfläche | | 4.147 m² |

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Über die Zulässigkeit von Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB entsprechend der Prägung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu entscheiden.

Für das Plangebiet hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad in ihrer Sitzung am 03. Februar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfmitte Niederglabach" beschlossen. Für den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans "Dorfmitte Niederglabach" wurde am 3. Februar 2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad gemäß § 5 Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit den §§ 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele der Planung während der Planaufstellung zu sichern. Am 13. Dezember 2017 hat die Gemeindevertretung eine Verlängerung dieser Veränderungssperre beschlossen.

1.4 Bauleitplanverfahren

Da die Planung zur Entwicklung der Ortsmitte Niederglabach weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 1 liegt das Plangebiet innerhalb eines Raumes der als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt wird. Zudem sind für diesen Bereich Grundsätze sowohl als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft als auch Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen definiert. Die dargestellten Siedlungsflächen geben die Abgrenzung der bestehenden Siedlung wieder. Im Regionalplan sind kei-

ne Erweiterungsflächen dargestellt. Die Planung für die Dorfmitte ist an Darstellung des Regionalplans angepasst.

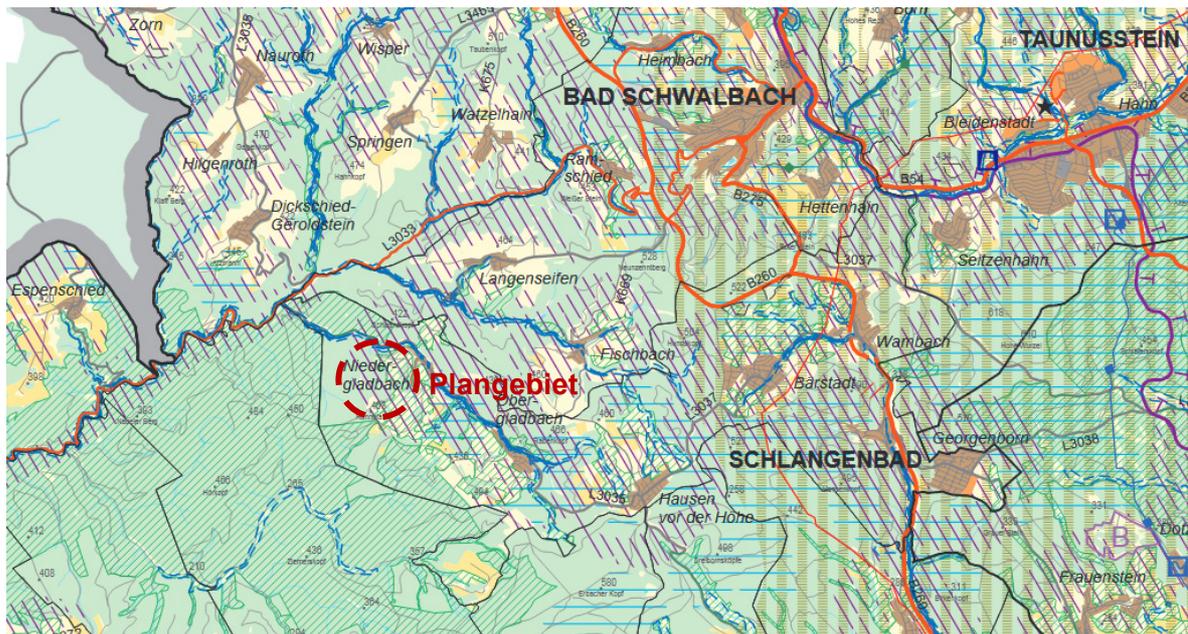


Abb. 3: Regionalplan, Ausschnitt

(Quelle: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/s%C3%BCdhessen/plankarte>, eigene Darstellung)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Niederglabach (Stand: 2006) stellt für das Plangebiet neben der Mischbaufläche (MI) Flächen für Gemeindedarf – Kirche dar. Zudem ist der Standort der Feuerwehrr dargestellt.



Abb. 3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Niederglabach, Ausschnitt

(Quelle: <http://gemeinde.schlangenbad.de/rathaus/flaechennutzungsplan/>)

In Niederglabach kommt laut der Darstellungen des FNP der Natur und Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Die bis jetzt unveränderten Bachtäler und Freiflächen sollen in dem bekannten Zustand erhalten bleiben.

Das Ziel der vorliegenden Planung, die räumliche und optische Verknüpfung zwischen der bebauten Ortsmitte mit der freien Landschaft zu sichern und zu entwickeln, entspricht der Zielsetzung des FNP für Niederglabach.

Nach der Karte der Überschwemmungsgebiete HQ100 nach HWG1 liegt die Teilfläche des Plangebiets - die Feuerwehr, Trafostation und die geplante Spielplatzfläche mit der dazwischen liegenden Verkehrsfläche innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes der Wisper mit Nebengewässern. Innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ist gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen und die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen und anderen den Hochwasserabfluss behindernden Gegenständen verboten. Ausnahmen können hier nur unter besonderer Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erteilt werden.

Den Festsetzungen für die Gemeindebedarfsfläche - Feuerwehr und die Versorgungsfläche - Trafostation steht die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebiets nicht entgegen, da es sich bereits um bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen handelt. Die Festsetzung der Grünfläche und deren Nutzung als Spielplatz widersprechen dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht.

Landschaftsplan

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans sieht der Landschaftsplan (1998) der Gemeinde Schlangenbad eine Gestaltung bzw. Begrünung der Ortsdurchfahrt Niedergladbach vor. Die Ortsdurchfahrt soll sich, unter dem Einsatz sich bietendes städtebaulichen Entwicklungspotenzial "maßstäblich" in die dörfliche Gefüge anreihen.

Daraus ist abzuleiten, dass die Vorgaben des Landschaftsplans auf die Steigerung der Attraktivität der Ortsmitte und somit Entstehung eines qualitativ wertvollen Aufenthaltsbereiches abzielen. Dies ist durch die städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit Gestaltungselementen und Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Somit stimmen die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans mit denen des Landschaftsplans überein.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Großlandschaft Taunus (Naturräumliche Haupteinheitengruppe 30) innerhalb der Natureinheit Westlicher Hintertaunus, im Süden an den Nordhang Hohertaunus gelehnt. Die Höhen entwickeln sich hier bis zu 304 m NHN. Zwischen den zum Teil recht tief eingeschnittenen Tälern gibt es hier ausgeprägte Hochflächen mit starker landwirtschaftlicher Nutzung, die um die Siedlungen konzentriert sind. Die meisten der Talhänge sind großflächig bewaldet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Taunus, für den folgende Zielsetzung formuliert würde „in diesem als Erholungsgebiet geeigneten Raum gelte es namentlich, die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu gestalten sowie zu pflegen und dadurch den Menschen eine naturnahe Erholung zu ermöglichen.“

Das nächste Naturschutzgebiet „Gladbachtal bei Obergladbach“ liegt in einer Entfernung von rund 2,5 km. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Wiesen bei Bärstadt" (DE-5814-301)² liegt östlich in einer Entfernung von ca. 4,0 km. Das FFH-Gebiet stellt unter Schutz Flachland-Mähwiesen auf dessen die bestandsprägende Bewirtschaftung erhalten bleiben soll. Zudem sind folgende Erhaltungsziele definiert:

¹ Kartenzusammenstellung zur Darstellung der Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern [Bezeichnung nach WHG §76] für Hochwasserereignisse, welche statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind (Retentionskataster Hessen (RKH))

² Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt, Regierungspräsidium Darmstadt, http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Anlagen1-3-4/FFH/pdf/5814_301.pdf

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica rubra*,
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt,
- Erhaltung von Säumen und Brachen als Vernetzungsflächen.

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgebiete ist durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist bei raumwirksamen Planungen eine Artenschutzprüfung erforderlich. Dabei beschränken sich die möglichen Bauvorhaben auf die Wiesenfläche nördlich der Landesstraße. Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28 bzw. 29 Februar gelegt werden.

2 Städtebauliches Konzept

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ordnet die öffentlichen Flächen und Nutzungen im Ortskern von Niedergladbach im Sinne der im IKEK erarbeiteten Zielsetzung einer belebten Ortsmitte. Dabei wird die Öffnung zur offenen Landschaft in der Bebauung an der Marktstraße planungsrechtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfmitte Niedergladbach" erfolgt

- eine klare Aufteilung der verschiedenen Raumfunktionen, die untereinander verbunden sind und als Zentrum des Ortes wahrgenommen werden,
- die Sicherung der räumlichen Vernetzung zwischen der Ortsmitte und der Niederung des Gladbachs und des darüber ansteigenden Hangs,
- die Ergänzung des öffentlichen Raums durch einen Spielplatz,
- die Vorbereitung einer bedarfsgerechten Erschließung für die Feuerwehr,
- die Sicherung der Fläche für die Erschließung des Gebäudes Marktstraße 25 durch Festsetzung einer Mischgebietsfläche,
- die Vorbereitung der Pflanzung von standortgerechten Bäumen zur Gestaltung des Ortsbildes.



Abb. 5 Bebauungsplan „Dorfmitte Niedergladbach“, geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen die bereits vorhandene offene Struktur in der Dorfmitte. Das "Fenster" von der Kirche über die Dorfmitte und die offen gehaltene Flächen des Parkplatzes und des Spielplatzes bleibt erhalten. Damit wird der Naturraum zum Teil des ansonsten von Gebäuden gefassten öffentlichen Raumes. Die Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der festgesetzten Grünfläche - Spielplatz und Anpflanzung von zusätzlichen heimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz stellt zudem eine funktionale Verbindung unter den beiden verschiedenartigen Räumen dar. Die zu pflanzenden Baumarten sind der "Liste der zu pflanzenden Baumarten" Pkt. 7.6 Landschaftsplan Schlangenbad, Entwicklungsteil, Stand Juni 1998 zu entnehmen.

Die am Ende des Floriansweges gelegene Feuerwehrwache wird über eine bedarfsgerecht für den Verkehr von Einsatzfahrzeugen erweiterte öffentliche Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung erschlossen. Auf dem Kirchengvorplatz wird ebenso eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es ist geplant die beiden Bereiche in einem Mischungsprinzip auszubauen um nach Bedarf (Dorffest, Markt) den Verweilraum erweitern zu können. Die an die Marktstraße angrenzende Fläche des heutigen Parkplatzes wird über die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz rechtlich gesichert.

Die Fläche der als Landesstraße klassifizierten Marktstraße wird entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

In Anpassung an die Darstellung des FNP wird eine Mischbaufläche (MI) festgesetzt um die Erschließung des im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes Marktstraße 25 an dessen bestehender Zugangsseite zu gewährleisten.

Im Plangebiet findet eine klare Zuordnung von Nutzungen und Funktionen den Räumen statt. Diese, über entsprechende gestalterische Elemente ergänzt, werden eine Vernetzung zwischen Dorf- und Freiraumstruktur ermöglichen.

3 Bodenordnung

Die im Entwurf des Bebauungsplanes als Parkplatz festgesetzte Verkehrsfläche ist derzeit Privatbesitz und von der Gemeinde Schlangenbad als Stellplatzfläche angepachtet.

Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche befindet sich derzeit in privater Hand.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes entsteht für die Eigentümer dieser Flächen ein Anspruch auf Übernahme durch die Gemeinde Schlangenbad und Entschädigung nach § 40 BauGB.

4 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planarischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Der Bebauungsplan bereitet das Planungsrecht um die bestehenden und neuen Nutzung räumlich zu ordnen und zu sichern. Er begründet kein Recht für neue Bauflächen.

Mensch und seine Gesundheit

Das Planbaugebiet ist durch keine wesentliche Lärmquelle (weder Autobahn-, Schienen-, Flugverkehr noch Industriefläche) vorbelastet. Somit ist die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die schädliche Umwelteinwirkung Lärm im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Geräuscentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst wird dem gewöhnlichen Geräuschpegel eines Mischgebietes entsprechen. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Somit ist er mit den Belangen der Nachbarn zu vereinbaren.

Die Ausweisung öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die im Mischungsprinzip ausgebaut werden sollen, wird das Fahrtempo drosseln und somit zur Sicherheitssteigerung und Lärmreduzierung führen.

Flora und Fauna

Die sich im rückwärtigen Teil des Parkplatzes befindliche Wiese mit ihrem Baumbestand wird durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert. Somit gehen die vorhandenen Lebensräume nicht verloren. Vorbehaltlich der Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind weder Tiere noch Pflanzen mit besonderem Schutzstatus planrelevant betroffen. Zudem wird der Lebensraum für die Fauna weiterentwickelt durch die Bindung von Anpflanzung der zusätzlichen Bäume sowohl innerhalb der Grünfläche als auch des Parkplatzes.

Boden, Wasser, Klima

Die im Plangebiet auftretenden Böden sind es Braunerden mit Regosolen und Rankern, die sich aus schluffig-lehmigen und tonigen Auensedimenten entwickelten³.

Durch die vorhandene Befestigung ist der Boden stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann mit Ausnahme der Wiesenfläche nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet kein Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Die Entsiegelung von Teilflächen innerhalb des Parkplatzes wird sich tendenziell positiv auswirken.

³ Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

Oberflächengewässer sind in Plangebiet nicht betroffen. Der Gladbach verläuft nördlich angrenzend an das Plangebiet Innerhalb seines Überschwemmungsgebietes sind keine Vorhaben geplant, die das Abflussverhalten und die Retention nachteilig beeinflussen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind auf Grund des geringen Umfangs der zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

Landschaftsbild und Erholung

Die Dorfmitte weist derzeit auf Grund der Aufteilung in eine Vielzahl kleiner Teilflächen nur einen mäßigen Wert für die Erholungs- und Aufenthaltsnutzung auf. Rahmen der Bebauungsplanaufstellung "Dorfmitte Niederglabach" wird es zur Verbesserung des Ortsbildes und einer attraktiven Vernetzung der dörflichen Struktur mit der freien Landschaft an dieser Stelle kommen.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung des Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche eine Aufwertung ergibt.

Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter in Form der Kirche, der alten Schule und der Feuerwehr werden in ihrem Bestand durch die Festsetzungen als Flächen für Gemeinbedarf gesichert. Die Kulturdenkmäler im Bereich der Ortsmitte werden mit der Entwicklung des öffentlichen Raums aufgewertet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

5 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.09. 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294,295).
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

1.1.2 In Anwendung des § 1 (5) Baunutzungsverordnung sind die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

1.1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung werden die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Erschließung und Entwicklung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Bäume und Gebüsch sind rechtzeitig außerhalb der Brutsaison zu roden oder auf den Stock zusetzen.

II Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (KMRD) Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 0 6151 12 6501 zu verständigen.

3. Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.

4. Festgestelltes Überschwemmungsgebiet
Auf die die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten (§ 78 I 78a WHG) sowie an Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten (§ 78c WHG) wird hingewiesen. Für Maßnahmen, welche einem Verbot unterliegen, ist im Einzelfall ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

5. Gewässerrandstreifen

Der § 23 HWG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte im Gewässerrandstreifen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit.