

Anlage

zum

TOP 10



0,5 % der Gesamtfläche) ebenfalls in den Bebauungsplan integriert. Diese Waldfläche wird als Wald festgesetzt und bleibt unverändert erhalten. Der vorhandene Forstweg durch den Schutzwaldstreifen wird in die Erschließung des Freizeitparkes eingebunden.

Der überwiegende Teil der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten, aber bisher nicht durchgeführten Baumpflanzungen wird im Zug der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ aufgrund geänderter Flächenfestsetzungen und Nutzungsänderungen nicht mehr umsetzungsfähig sein. Es kommt somit zu einem „fiktiven“ Baumverlust von 64 ehemals festgesetzten Exemplaren, welcher in die Bilanzierung eingestellt wird (vgl. Kap. 3.3).

Die im bestehenden Bebauungsplan zur offenen Landschaft festgesetzten Gehölzflächen werden weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich Erweiterungsfläche wird diese randliche Eingrünung fortgesetzt, es werden 5 m breite Gehölzflächen entlang der Waldränder festgesetzt. So sind keine Auswirkungen auf den angrenzenden Waldbestand zu erwarten, der Traufabstand zu den nächsten Waldbäumen beträgt mindestens 5 m.

Der im Grünordnungsplan (HERRCHEN & SCHMITT 1999) zum Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ dargestellte Bereich, für den der Erhalt der gebietsprägender Gehölzbestände vorgesehen war, wird bei der Bilanzierung des Bestands als Freizeitparkfläche mit waldähnlichem Großbaumbestand bewertet. Hier waren viele Überhälter des ehemaligen Waldes erhalten und erzeugten den waldartigen Charakter. Im Zuge der Umbauten im Freizeitparkgelände wurde dieser Baumbestand fast vollständig entfernt. Die eigens für den Gehölzbestand erlassene Baumschutzsatzung hat sich dabei als wenig wirksam erwiesen. Das nach der Satzung vorgeschriebene Nachpflanzen hat nicht stattgefunden, der Baumbestand im Freizeitpark hat sich entsprechend ausgedünnt. Diese schleichenden Verluste werden daher über eine entsprechende Zusatzbewertung in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. Kap. 3.3).

Die an das Taunus Wunderland angrenzenden Waldflächen, insbesondere die älteren Buchenmischwälder stellen einen höherwertigen Tierlebensraum dar. Im Zuge der Erweiterung gehen ca. 3 ha Fichtenforste sowie Vorwaldflächen verloren. Für die Erweiterungsfläche und angrenzende Bereiche wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Es wurden einige Fledermausarten sowie eine walddtypische Vogelwelt (ausnahmslos häufigere Arten) angetroffen. Für die waldbewohnenden Tierarten wird der entstehende Freizeitparkbereich kein Lebensraum darstellen, für sie ergeben sich etwa 3,0 ha Lebensraumverlust. Aufgrund der Lage innerhalb der ausgedehnten Waldungen des Rheingaugebirges rund um die Hohe Wurzel ist für die Arten genügend Fläche zum Ausweichen gegeben. (Die genaue Festlegung weiterer externer Kompensationsmaßnahmen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.)

Die weiteren vom Vorhaben betroffenen Biotope (z. B. der frühere Parkplatz oder der Eingangsbereich), die eine Veränderung erfahren, stellen keine hochwertigen Lebensräume dar. Seltene Tierarten sind hier nicht betroffen. Für an Freizeitparkgelände angepasste Arten wird der Lebensraum zunehmen.

Insgesamt führen die Verluste von etwa 3 ha Walflächen zu erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Flora, Fauna und Biotope.

### Satzung zum Schutz des Baumbestandes

#### der Gemeinde Schlangenbad (Baumschutzsatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taurus Wunderland“ in der Gemarkung Wambach.

Aufgrund der §§ 5 und 61 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. 1 S. 534) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.1998 (GVBl. 1 S. 214) und des § 29 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. 1 S. 145) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. 1 S. 429 berichtigt 1998 GVBl. 1 S. 31) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad in ihrer Sitzung vom 29. September 1999 die nachstehende Satzung beschlossen.

#### § 1 Geltungsbereich und Schutzgegenstand

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Taurus Wunderland“ in der Gemeinde Schlangenbad Gemarkung Wambach wird der Baumbestand, insbesondere zur Sicherung, Erhaltung und Fortentwicklung des Naturhaushaltes, der Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen, des Orts- und Landschaftsbildes, des Erholungswertes und des örtlichen Klimas, nach Maßgabe dieser Satzung geschützt. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 unmaßstäblich dargestellt.

(2) Dem Schutz dieser Satzung unterstehen alle Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm haben oder Teil einer Baumgruppe mit überwiegend größerem Stammumfang sind. Maßgebend ist der Umfang in 1 m Höhe gemessen. Liegt der Kronenansatz niedriger als 1 m, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz ausschlaggebend. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge.

(3) Diese Satzung findet keine Anwendung auf

- Bäume im Wald,
- Bäume in Gärtnereien und Baumschulen, die dem Erwerbszweck dienen,
- Obstbäume, soweit sie dem Zweck des Erntertrags dienen, mit Ausnahme von Schalenobstbäumen, z. B. Walddorsten (*Juglans regia*) und Eßkastanien (*Castanea sativa*).

Für die nach § 4 Abs. 1 vorgedachten Ersatzpflanzungen gelten die Vorschriften dieser Satzung unabhängig von der Art und den Stammumfang der (Ersatz-)Bäume.

(5) Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Erhaltung von Bäumen sowie anderen Baumschutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, werden von dieser Satzung nicht berührt.

#### § 2 Verbotene Handlungen

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es verboten, geschützte Bäume ohne Genehmigung (§ 3) zu beseitigen.

(2) Eine Beseitigung liegt auch vor, wenn Rinde, Stamm, Wurzel oder die Krone so beschädigt oder verändert werden, daß die dadurch verursachten Schäden zu einem vorzeitigen Absterben des Baumes oder zum Verlust seines charakteristischen Erscheinungsbildes führen können.

(3) Eine Beseitigung ist auch anzunehmen, wenn im Wurzelbereich unter der Baumkrone

- die Bodenfläche so versiegelt wird,
  - Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verlichtungen so durchgeführt werden oder
  - giftige oder schädliche Substanzen so zugeführt oder ausgebracht werden,
- daß dies zum vorzeitigen Absterben des Baumes oder zum Verlust seines charakteristischen Erscheinungsbildes führen kann.

#### § 3 Genehmigung

(1) Die Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist zu erteilen, wenn

- von dem Zustand des Baumes Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht mit zumutbarem Aufwand abzuwenden sind,
- der Baum krank ist und die Erhaltung nicht mit zumutbarem Aufwand sichergestellt werden kann,
- ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben nicht verwirklicht werden kann und Alternativplanung oder Baumverpflanzung nicht zumutbar sind,
- überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Beseitigung erfordern,
- einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen (Pflegeziel).

Im übrigen ist die Genehmigung zu versagen, sofern nicht die Versagung zu einer a) nicht beabsichtigten Härte führen würde, und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.

(2) Der Antrag auf Beseitigung ist bei der Gemeinde schriftlich einzureichen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan in zweifacher Ausfertigung beizufügen, in dem der zu beseitigende Baum mit seinem Standort unter Angabe der Art, des Stammumfanges, des Kronendurchmessers und der Höhe wiederzugeben ist. Auf begründetes Verlangen der Gemeinde ist auch der sonstige Baumbestand des Grundstücks darzustellen. Der Antrag ist zu begründen.

(3) Die Genehmigung ergeht unbeschadet der Rechte Dritter. Bei Beseitigung von Bäumen auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Eigentumsberechtigten oder der Nachweis des Beseitigungsrechts verlangt werden.

(4) Wird nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen dem Antragsteller nicht binnen zwei Monaten ein endgültiger Bescheid zugestellt, so gilt der Antrag als genehmigt. Die genehmigende Behörde ist verpflichtet, dem Antragsteller unverzüglich schriftlich den Eingang der vollständigen Antragsunterlagen mitzuteilen.

#### § 4 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere soll dem Antragsteller bei einer Fallgenehmigung auferlegt werden, auf seine Kosten Ersatzgehölze zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die Anzahl der durchzuführenden Ersatzpflanzungen bemißt sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt dieser, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 80 cm, sind als Ersatz 5 Heister/Solitär (Laubgehölz: 3 x verpflanzt, mit Ballen, mit 3-5 Grundstämmen, 200-250 cm hoch) zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes über 80 cm,

gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.

Die Art eines als Ersatz zu pflanzenden Gehölzes muß sich an der potentiellen natürlichen Vegetation im Gebiet der Gemeinde Schlangenbad orientieren (Listen der Baum- und Straucharten des Landschaftsplanes der Gemeinde Schlangenbad)

Wächst ein als Ersatz zu pflanzendes Gehölz nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

- (2) Kann ein Ersatzbaum aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht gepflanzt werden, ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Ausgleichszahlung bemißt sich nach dem Wert des Ersatzbaumes, zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30 % des Nettoverkaufspreises. Die Ausgleichszahlung ist zur Neupflanzung von Gehölzen nach Maßgabe des Landschaftsplanes im Gemeindegebiet von Schlangenbad zu verwenden.

#### § 5 Folgenbeseitigung

Wird ein geschützter Baum entgegen den Verboten des § 2 und ohne daß die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 3 vorliegen, beseitigt oder beschädigt, so ist der Verursacher zu einer Ersatzpflanzung nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 verpflichtet. Hat der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte die Ersatzpflanzung nicht selbst vorzunehmen, ist er zur Duldung dieser Maßnahme durch den Verursacher oder durch die Gemeinde Schlangenbad verpflichtet.

#### § 6 Betreten von Grundstücken

Die mit dem Vollzug dieser Satzung beauftragten Personen sind berechtigt, zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung Grundstücke zu betreten.

#### § 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 43 Abs. 3 Nr. 10 HENatG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- geschützte Bäume ohne Genehmigung nach § 3 beseitigt,
  - Nebenbestimmungen einer Genehmigung nach § 4 nicht oder nicht fristgerecht erfüllt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gem. § 43 HENatG mit einer Geldbuße bis zu 200.000,— DM geahndet werden.

#### § 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

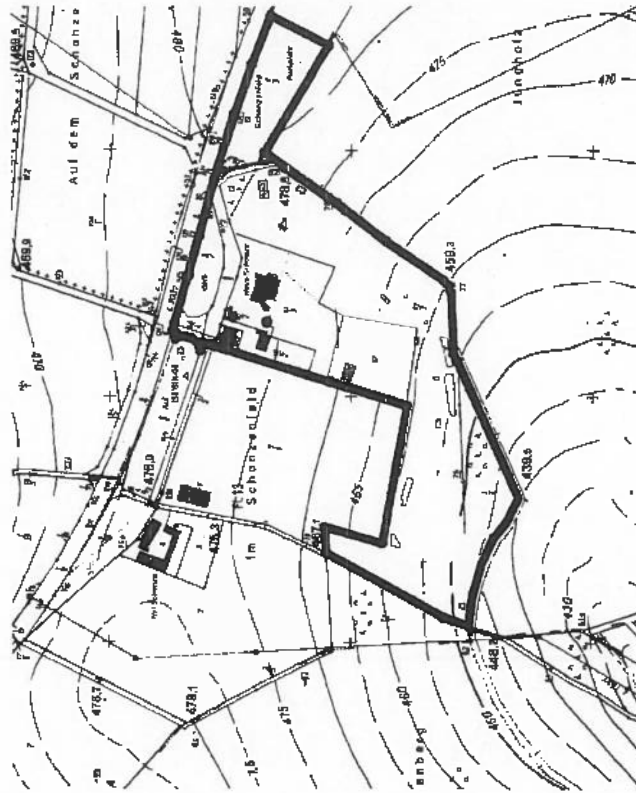
Schlangenbad den.12.10.1999

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schlangenbad

Deffert Sieber  
Bürgermeister

#### Anlage 1

Geltungsbereich des Behauungsplanes "Taunus Wunderland" in Schlangenbad - Wambach  
Der vorstehende Übersichtsplan dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung. Er hat keine rechtliche Verbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des Geltungsbereiches der Satzung.



Anlage

zum

TOP 11

1. **Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom 01.08.2019**

Beschlussvorschlag:	Den Anregungen der Wasserwirtschaft wird gefolgt. Der Anregung des Immissionsschutzes wird nicht gefolgt Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
<p>aus <b>regionalplanerischer</b> Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus <b>naturschutzfachlicher</b> Sicht verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Übrigen von der Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbank-einträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt, daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <a href="http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html">http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html</a> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</p> <p><b>Oberflächengewässer</b></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es grundsätzliche Bedenken zu o.g. Bebauungsplanvorentwurf und kann in dieser Form nicht zugestimmt werden. Es sind Nachbesserungen in Bezug auf das Überschwemmungsgebiet und des Gewässerrandstreifens notwendig.</p> <p>Überschwemmungsgebiet:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 28. November 2005 festgesetzten und im StAnz. 48/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Walluf.</p> <p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 9 Absatz 6a Baugesetzbuches (Bau GB) im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen. Die festgesetzte Überschwemmungsgebietslinie ist teilweise nicht richtig dargestellt und ist zu korrigieren. Die Flurstücke 54/1 und 62/5 im Flur 17 liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, welches noch nicht dargestellt wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.</p> <p>Der Gemeinde Schlangenbad liegen keine Erkenntnisse zu Altflächen und Bodenverunreinigungen vor.</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes wurde korrigiert</p>

**Hinweis:**

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der Walluf sichergestellt sind. Die §§ 76 ff WHG sind zu beachten.

Gemäß § 78a Abs. 1 WHG ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, auch temporäre, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Für eine wasserrechtliche Zulassung ist nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78 Abs. 5 WHG die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis zuständig.

**Gewässerrandstreifen:**

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. In Ihrem Bebauungsplan sind Baugrenzen zum Teil im Schutzstreifen in einem Abstand von weniger als 5,00 Meter zum Gewässer Walluf und Alauterbach eingetragen.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bzw. § 9 Abs. 25 b) BauGB für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen und dementsprechend als klar erkennbaren Schutzstreifen im Bebauungsplan aufzunehmen. Wie o.g. ist nur teilweise der Abstand von 5,00 Meter zum Gewässer eingehalten worden, es sind zwei Teilbereich noch anzupassen, bzw. die Baugrenze ist vom Gewässer unter Einhaltung des §38 Abs. 2 WHG auf 5,00 Meter zurückzusetzen.

Die Flurstücke 14/5, bzw. 81/2 und Flurstück 52 im Flur 17 liegen teilweise im 5-Meter-Gewässerrandstreifen, welcher nicht dargestellt wurde. Die Baugrenze auf dem Flurstück 14/5 ist in nordwestlicher Richtung parallel zum Gewässer auf 5,00 Meter zurückzusetzen und auf dem Flurstück 52 ist die Baugrenze von 4,50 Meter auf 5,00 Meter zurückzusetzen.

**Immissionsschutz**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

**Hinweis:**

In den Textlichen Festsetzungen Nr. 4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden in 4.1 bewertete Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  gefordert.

Das bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  ist gemäß Nr. 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 (Januar 2018) Nr. 4.4.5.2 für Straßenverkehr berechnet. In Nr. 4.4.5.2 wird angemerkt:

„Lärmkarten nach der Richtlinie 2002/49/EG (EU-Umgebungsärmrichtlinie) können zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht herangezogen werden.“

Der Nachtpegel  $L_{Night}$  wurde laut Auskunft des Planers Herr Thielecke aus dem Lärm-Viewer Hessen (u. a. auf der Internetseite der HLNUG) abgelesen. Die Karten des Lärm Viewer Hessen wurden nach der EG-Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG erstellt. Daraus folgt, dass die  $L_{Night}$ -Pegel nicht zur Bestimmung der bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  herangezogen werden können. Daher können die festgesetzten bewerteten Schalldämmmaße falsch sein.

Ich empfehle, die bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  nach Nr. 4.4.5.2 zu ermitteln.

Der Gewässerrandstreifen wird im Offenlageentwurf dargestellt. Die Lage der gewässernahen Baugrenzen wurde auf den Gewässerabstand angepasst.

Der Hinweis zu den bewerteten Sachalldämmmaßen wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planung nahezu vollständig bebaut. Auf Grund der Nähe der Immissionsorte zu den Verkehrsflächen sind die Unterschiede in den Faktoren der Ausbreitungsrechnung zwischen der Umgebungslärmrichtlinie und der DIN 4109-1 zu vernachlässigen. Weiter ergeben sich lediglich beim Vergleich der Tagpegel nach der Din mit den Pegeln  $L_{DEN}$  (DayEveningNight) wesentlich Unterschiede. Für die Nachtstunden sind die Ergebnisse der Untersuchungen grundsätzlich sehr vergleichbar.

Mit dem Eintrag der Lärmpegelbereiche zeigt der Bebauungsplan auf, dass der grundsätzliche Konflikt zwischen der Nutzung und dem Verkehrslärm durch passiven Schutz gelöst werden kann und welche Aufwendung hierfür mindestens erforderlich sind. Dem Bauherren steht darüber hinaus die Festlegung individuell auf das Vorhaben angepasster Maßnahmen auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens offen.

**Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Die Bergaufsicht äußert weder Bedenken noch Anregungen.

Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Planungsrechtlich weise ich darauf hin, dass die Festsetzung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet nur möglich wird, wenn im Bauleitplanverfahren die Notwendigkeit der Inanspruchnahme vollständig geklärt ist und eine Genehmigung erteilt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Veranlassung zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes besteht nicht.

Bauflächen im Überschwemmungsgebiet werden nicht festgesetzt.

**2. Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 29.07.2019**

Beschlussvorschlag:	Den Anregungen zum Immissionsschutz wird nicht gefolgt Den Anregungen zum Gewässerschutz wird gefolgt Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen Den Anregungen der Bauaufsicht wird gefolgt. Der Anregung des Denkmalschutzes wird gefolgt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in ggf. nachfolgenden Planungen zu beachten.
---------------------	--

Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
----------------	-------------------------

**Büro für Gleichstellungsfragen:**  
 Stellungnahme liegt nicht vor.

**Fachdienst KE/WF Kreisentwicklung** Keine Bedenken und Anregungen



**Fachdienst I.7-Schule, Hochbau und Liegenschaften,  
Sport und Kultur**

Keine Bedenken und Anregungen

**Fachdienst II.7-Gesundheitsverwaltung**

Keine Bedenken und Anregungen

**Fachdienst III.2-Umwelt**

**1. Immissionsschutz**

Es ist zu gewährleisten, dass durch den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und anderer Einrichtungen der Gemeinde die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.

Für das Freizeitgelände und öffentliche Feste ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie nicht überschritten werden; für Sportanlagen (auch Kleinspielfelder) gelten die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Aufgrund der zunehmenden Probleme mit Luftwärmepumpen, die gemäß der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung bis 1000 kW weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, empfehlen wir für Neubau von Gebäuden eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung, da bei Beschwerden über Lärm und insbesondere tieffrequente Töne die Emissionsquellen aus technischen und rechtlichen Gründen, insbesondere bei mehreren Anlagen, nicht mehr zielgerichtet erfasst werden können und somit auch kein immissionsschutzrechtliches Verfahren im Nachgang mehr möglich ist. Wir empfehlen bei Wohnbebauung zumindest die Einschränkung in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.

Das Bürgerhaus Wambach ist eine bestehende Einrichtung im Ortskern. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umgebenden Nutzungen kann jederzeit durch bauliche und betriebliche Maßnahmen gesichert werden. Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung sind hierfür vorliegend nicht erforderlich.

Vor dem Bürgerhaus ist ein öffentlicher Platz im Zentrum des Ortes geplant. Seine Nutzung kann im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfolgen.

Die Errichtung von Sportanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Der Bebauungsplan wird als nicht qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und verändert die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB nicht wesentlich. Ein grundsätzlicher Ausschluss bestimmter Anlagen zur Energieversorgung ist nicht gerechtfertigt, wenn als Begründung lediglich die Möglichkeit einer Beschwerde über Lärm angeführt werden kann. Eine Luftwärmepumpe kann im Einzelfall auf Grund der spezifischen Art der Anlage, ihrer Installation oder ihres Aufstellortes Konflikte zu erzeugen. Ein vorbeugender Ausschluss durch den Bebauungsplan würde aber auch normgerecht konzipierte Anlagen treffen.

**2. Untere Naturschutzbehörde**

Keine Bedenken und Anregungen

**3. Untere Wasserbehörde**

**Wasserschutzgebiete**

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

**Fließgewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die Oberflächengewässer Alauterbach und Wallufbach mit ein. In der textlichen Festsetzung ist im Innenbereich ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen zu den beiden Fließgewässern nach § 23 Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (HWG) aufzunehmen sowie graphisch mittels Schraffur in den vorliegenden Plan einzuarbeiten. Dieser Bereich unterliegt den Bestimmungen des § 23 HWG, sowie den Verboten des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Der Gewässerrandstreifen wird in der Satzungsurkunde ergänzt.

Nach § 38 Abs. 4 WHG sind:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind nach § 23 Abs. 2 HWG im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Da die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne in Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 2 HWG verboten ist, ist die Baugrenze im Innenbereich außerhalb des 5 Meter Gewässerrandstreifens festzulegen. Die Bauleitplanung ist dahingehend zu überarbeiten.

#### Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die Flurstücke im Bereich der Gemarkung Wambach, Flur 17, Flurstück 54/1 und 62/5 liegen teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wallufbachs. Die Eintragung fehlt in der Darstellung und ist zu ergänzen.

Die Darstellung wurde ergänzt.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.3 Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

##### **1. Verkehrsanbindung:**

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [ ... ] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

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

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises- Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

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

#### **Löschwasserversorgung:**

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

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ::; 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48m<sup>3</sup> /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96m<sup>3</sup> betragen.

#### **Hydranten**

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

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.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

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.

Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

### **Planung Löschwasserversorgung**

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

### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4**

#### **Bauaufsicht**

Zum v.g. B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Folgenden wird zu verschiedenen Punkten Stellung genommen:

1. In Flur 15, Flurstück 14/5 befindet sich das Bürgerhaus. In der Legende befindet sich das Zeichen "Sozialen u. kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtung". Dieses ist im v.g. Flurstück nicht eingetragen worden. Wir empfehlen dies noch einzutragen.

2. Es gibt im Plan Knödelnlinien- "Fragmente", z.B. bei den Flurstücken 35 und 36, 70/1 und 69/1, 59/1 und 60/2, 41/6 und 42/1, 38/4 und 38/5. Sicherlich gibt es noch mehr dieser "Fragmente". Wir empfehlen diese herauszunehmen, da diese keine Funktion haben.

3. Wir empfehlen, dass der "Stempel" mit den Angaben der GRZ, Vollgeschossigkeit usw. einen Rahmen erhält und aufgrund der Informationsdichte im Plan aus dem Geltungsbereich gezogen wird und mit einem Pfeil gekennzeichnet wird. So lässt er sich optisch besser finden.

4. Die Linie .. .. ohne rote Untermauerung ist in der Legende nicht zu finden. Sicherlich stellt diese Linie die Abgrenzung der Flure dar. Wir empfehlen um Ergänzung. Grundsätzlich wird empfohlen, alle geplanten Baugrenzen auf Fixpunkte längen- u. breitenmäßig eindeutig zu vermassen.

### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4-Denkmalerschutz**

Das als ehemaliges Rathaus unter Denkmalschutz gestellte Gebäude besitzt südlich einen hölzernen Vorbau als Zugang. Dieser ist Bestandteil des Kulturdenkmals, daher ist hier die Baugrenze entsprechend nach Süden zu verschieben. Hinweis: Das Landesamt für Denkmalpflege und Hessen Archäologie am Landesamt sind eigenständig zu beteiligen.

### **Stellungnahme des Fachdienstes III.5-Ordnungs- und Kommunaufsichtsbehörde**

### **Stellungnahme des Fachdienstes III.6-Verkehr**

Da verkehrliche und/oder gestalterische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Schwalbacher Straße (B 260) u. Bärstadter Straße (L 3037), um das Geschwindigkeitstempo zu drosseln, den ruhenden Verkehr unterzubringen u. den öffentlichen Raum zu gestalten, auf andere Planungen abgeschichtet werden, bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine Bedenken. Anregungen werden an dieser Stelle nicht vorgebracht u. bleiben den vorerwähnten anderen Planungen vorbehalten.

### **Stellungnahme des Fachdienstes II. JHP-Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt nicht vor.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straße öffentlich erschlossen und an das Versorgungsnetz angebunden. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Versorgungsnetze ist nicht erforderlich.

Die Darstellung wurde entsprechend der Anregung überprüft und korrigiert.

Die Darstellung der Nutzungsgrenzen im Plan wurde geprüft und bei Bedarf korrigiert.

Die Nutzungsschablonen werden durch eine Rahmen hervorgehoben. Eine Verlagerung aus der Planzeichnung heraus verspricht aus Sicht der Gemeinde keine Vorteile für die Lesbarkeit, insbesondere bei Ausschnittkopien und Darstellung aneinander angrenzender Bebauungspläne.

Die Empfehlung ist berücksichtigt. Die Vermaßung erfolgt auf die bestehenden Flurstücksgrenzen. Die Legende wird zum um die Erläuterung der verwendeten Maßzeichen ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt

Keine Anregungen und Bedenken

Keine Anregungen und Bedenken

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat folgende Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf:  
Bei der Überplanung des Gebietes sollte berücksichtigt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Platz zur Bereitstellung der Müllgefäße zur Entleerung zur Verfügung stehen muss.

Der öffentliche Straßenraum wird durch die Ausweisung der bereits ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert. Die Belange der Entsorgungswirtschaft sind unmittelbar im Rahmen der technischen Planungen zu berücksichtigen.

**Anregungen der IHK Wiesbaden mit Schreiben vom 29.07.2019**

Beschlussvorschlag:	Der Anregung wird nicht gefolgt.
Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
grundsätzlich begrüßen wir die Aufstellung des Bebauungsplans und damit die Möglichkeit, bauliche Maßnahmen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ordnen. In der Planzeichnung sind einige Baufenster kleiner als die Bestandsbauten. Wir regen an, dass betroffenen Unternehmen über den Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit gegeben wird, bauliche Erweiterungen vorzunehmen, um den Standort zu sichern.	Teile verschiedener Gebäude liegen innerhalb des wasserrechtlich vorgegeben Gewässerrandstreifens und potenzieller Überschwemmungsflächen. Hier ist die Nutzung auf den gegebenenfalls erweiterten Bestandsschutz beschränkt. Eine bauliche Erweiterung ist im Bereich des Gewässerrandstreifens aufgrund der öffentlichen Interessen an der Entwicklung der betroffenen Fließgewässer ausgeschlossen.

**3. Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 23.07.2019**

Beschlussvorschlag:	Der Anregung wird gefolgt
Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
vielen Dank für den Hinweis im B-Plan sowie in den "Voraussichtlichen Umweltfolgen", dass das Rathaus in der Schwalbacher Straße 25 in Wambach nach § 2 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes als Kulturdenkmal eingetragen ist. Wir bitten darum, folgenden Hinweis zu ergänzen: Nach § 18 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedarf der Genehmigung, wer Veränderungen an einem Kulturdenkmal vornehmen will. Ferner bedarf nach § 18 (2) HDSchG auch der Genehmigung, wer in der Umgebung eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern, oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. In diesem Falle soll damit gewährleistet werden, dass das ehemalige Rathaus des Ortes Wambach seine städtebauliche Dominanz im Ortsbild bewahren kann. Der Abteilung hessen-Archäologie im Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.	Der Hinweis wird im Textteil auf der Planzeichnung ergänzt.

**4. Stellungnahme von Hessen Mobil mit Schreiben vom 20.08.2019**

Beschlussvorschlag:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 29.7.2019 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: I. Fachgesetzliche Forderung: Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Schlangenbad bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt,	.

da das Planungsgebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und solange keine Veränderungen an Straßen, die in der Baulast der Straßenverwaltung liegen, vorgenommen werden.

**II. Hinweise:**

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Umgestaltung des Ortskerns nicht negativ beeinflusst werden. Durch die gestalterischen Maßnahmen im Ortskern von Wambach • dürfen keine Sichtbehinderungen beziehungsweise Blendwirkungen für den Verkehr entstehen.

**Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken**

1. **Stadt Bad Schwalbach mit Schreiben vom 24.07.2019**
2. **Stadt Taunusstein mit Schreiben vom 30.07.2019**
3. **Hessenforst, Forstamt Rüdesheim mit Schreiben vom 27.06.2019**
4. **Gemeinde Kiedrich mit Schreiben vom 16.07.2019**
5. **ESWE Versorgungs AG mit Schreiben vom 10.07.2019**
6. **Landeshauptstadt Wiesbaden mit Schreiben vom 05.07.2016**
7. **Stadt Oestrich-Winkel mit Schreiben vom 04.07.2019**
8. **Gemeinde Heidenrod mit Schreiben vom 03.07.2019**

Die Originalstellungnahmen einschließlich der beigefügten Pläne und Skizzen sind jeweils während der Sitzungen zur Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung für die Mandatsträger einsehbar.

**1. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom 21.07.2020**

Beschlussvorschlag:	Die Bedenken in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz werden zurückgewiesen. Die Bedenken des Immissionsschutzes werden zurückgewiesen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
<p>aus <b>regionalplanerischer</b> Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus <b>naturschutzfachlicher</b> Sicht verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Übrigen von der Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Aus Sicht der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Darüber hinaus reichende Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im o. g. Geltungsbereich unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Aktenlage, Einträge in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) nicht bekannt.</p> <p>Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <a href="http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html">http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html</a> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.</p> <p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p>Auch wenn das Plangebiet im Innenbereich liegt und weitestgehend überbaut ist, ist der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangel später rechtlich angreifbar. Gegenwärtiger Wissenstand und allgemein anerkannte Prüfmethode sind in der Arbeitshilfe: "Bodenschutz in der Bauleitplanung" dargelegt. Die Arbeitshilfe enthält Prüfkataloge anhand derer eine angemessene Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Umweltprüfung erreicht werden kann. Die Arbeitshilfe kann auf folgender Webseite heruntergeladen werden: <a href="https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/HMUJELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanunglangfassung.pdf">https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/HMUJELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanunglangfassung.pdf</a></p>	<p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan überplant den bereits bebauten Ortskern innerhalb der historischen Grenzen nach dem städtebaulichen Fachgutachten zum IKEK sowie die Flächen einer Klarstellungssatzung. Der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB wird dabei nicht wesentlich verändert. Alle Eingriffe, die nach dem Bebauungsplan zulässig wären sind bereits heute schon zulässig. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.</p> <p>Mit der verbindlichen Formulierung des rechtlichen Rahmens bereitet der Bebauungsplan gleichzeitig eine geordnete Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Grundstücken und Gebäuden vor, was dem Bodenschutz im Außenbereich zu Gute kommt.</p> <p>Für das Plangebiet sind besondere Bodenfunktionen weder im Bodenzustandskataster Hessen noch in der landesweiten Bodenfunktionsbewertung kartiert. Auch örtlich sind keine bodenkundlichen Besonderheiten bekannt.</p>

## Oberflächengewässer

### Überschwemmungsgebiet:

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 28. November 2005 festgesetzten und im StAnz. 48/05 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet von der Walluf.

### Hinweis:

Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse der Walluf sichergestellt sind. Die §§ 76 ff WHG sind zu beachten, insbesondere die Verbotstatbestände aus § 78a Absatz 1 WHG.

### Gewässerrandstreifen:

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit. Die Gewässeranrainer Grundstücke im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. Die Verbotstatbestände gemäß § 38 Absatz 4 WHG und § 23 Absatz 2 HWG sind zu beachten.

## Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

### Hinweis:

In den *Textlichen Festsetzungen* Nr. 4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden in 4.1 bewertete Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  gefordert. Das bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  ist gemäß Nr. 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1 (Januar 2018) zu ermitteln. Dabei wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109-2 (Januar 2018) Nr. 4.4.5.2 für Straßenverkehr berechnet. In Nr. 4.4.5.2 wird angemerkt:

„Lärmkarten nach der Richtlinie 2002/49/EG (EU-Umgebungslärmrichtlinie) können zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht herangezogen werden.“ Der Nachtpegel  $L_{Night}$  wurde laut Auskunft des Planers Herr Thielecke aus dem Lärm-Viewer Hessen (u. a. auf der Internetseite der HLNUG) abgelesen. Die Karten des Lärm Viewer Hessen wurden nach der EG-Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG erstellt.

Daraus folgt, dass die  $L_{Night}$ -Pegel nicht zur Bestimmung der *bewerteten Schalldämmmaße*  $R'_{w,res}$  herangezogen werden können. Daher können die festgesetzten bewerteten Schalldämmmaße falsch sein. Ich möchte empfehlen, die bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  nach Nr. 4.4.5.2 zu ermitteln.

Besonders empfindliche Böden im Bereich des Gewässerrandstreifens und der Überschwemmungsgebiete sind bereits auf der wasserrechtlichen Grundlage geschützt. Im Rahmen des Bebauungsplanes bedarf es daher weder weitergehender Untersuchungen noch spezieller örtlicher Maßnahmen zum Bodenschutz.

Die Hinweise zum Überschwemmungsgebiet und zum Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.

Der Hinweis zu den bewerteten Sachalldämmmaßen wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planung nahezu vollständig bebaut. Auf Grund der Nähe der Immissionsorte zu den Verkehrsflächen sind die Unterschiede in den Faktoren der Ausbreitungsrechnung zwischen der Umgebungslärmrichtlinie und der DIN 4109-1 zu vernachlässigen. Weiter ergeben sich lediglich beim Vergleich der Tagpegel nach der Din mit den Pegeln  $L_{DEN}$  (DayEveningNight) wesentlich Unterschiede. Für die Nachtstunden sind die Ergebnisse der Untersuchungen grundsätzlich sehr vergleichbar.

Mit dem Eintrag der Lärmpegelbereiche zeigt der Bebauungsplan auf, dass der grundsätzliche Konflikt zwischen der Nutzung und dem Verkehrslärm durch passiven Schutz gelöst werden kann und welche Aufwendung hierfür mindestens erforderlich sind. Dem Bauherren steht darüber hinaus die Festlegung individuell auf das Vorhaben angepasster Maßnahmen auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens offen.



**Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.** Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Die Bergaufsicht äußert weder Bedenken noch Anregungen.

Einen Hinweis zu den Belangen **des Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits in meiner Stellungnahme zum Verfahrensschritt nach § 4 (1) BauGB gegeben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Veranlassung zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes besteht nicht.

**Planungsrechtlich** weise ich darauf hin, dass die Festsetzung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet nur möglich wird, wenn im Bauleitplanverfahren die Notwendigkeit der Inanspruchnahme vollständig geklärt ist und eine Genehmigung erteilt werden kann.

Bauflächen im Überschwemmungsgebiet werden nicht festgesetzt.

**2. Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreises mit Schreiben vom 27.07.2020**

Beschlussvorschlag:	Den Anregungen zum Immissionsschutz wird nicht gefolgt Den Anregungen zum Gewässerschutz wird gefolgt Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen Den Anregungen der Bauaufsicht wird gefolgt. Der Anregung des Denkmalschutzes wird gefolgt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in ggf. nachfolgenden Planungen zu beachten.
---------------------	--

Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
<b><u>Büro für Gleichstellungsfragen:</u></b> Stellungnahme liegt nicht vor.	
<b><u>Fachdienst KE/WF Kreisentwicklung</u></b>	Keine Bedenken und Anregungen
<b><u>Fachdienst I.7-Schule, Hochbau und Liegenschaften, Sport und Kultur</u></b>	Keine Bedenken und Anregungen
<b><u>Fachdienst II.7-Gesundheitsverwaltung</u></b>	Keine Bedenken und Anregungen

## **Fachdienst III.2-Umwelt**

### **1. Immissionsschutz**

Es ist zu gewährleisten, dass durch den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses und anderer Einrichtungen der Gemeinde die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.

Für das Freizeitgelände und öffentliche Feste ist zu gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie nicht überschritten werden; für Sportanlagen (auch Kleinspielfelder) gelten die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Aufgrund der zunehmenden Probleme mit Luftwärmepumpen, die gemäß der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung bis 1000 kW weder bau- noch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind, empfehlen wir für Neubau von Gebäuden eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung, da bei Beschwerden über Lärm und insbesondere tieffrequente Töne die Emissionsquellen aus technischen und rechtlichen Gründen, insbesondere bei mehreren Anlagen, nicht mehr zielgerichtet erfasst werden können und somit auch kein immissionsschutzrechtliches Verfahren im Nachgang mehr möglich ist. Wir empfehlen bei Wohnbebauung zumindest die Einschränkung in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig sind.

### **2. Untere Naturschutzbehörde**

### **3. Untere Wasserbehörde**

#### Wasserschutzgebiete

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

#### Fließgewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die Oberflächengewässer Alauterbach und Wallufbach mit ein. In der textlichen Festsetzung ist im Innenbereich ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen zu den beiden Fließgewässern nach § 23 Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (HWG) aufzunehmen sowie graphisch mittels Schraffur in den vorliegenden Plan einzuarbeiten. Dieser Bereich unterliegt den Bestimmungen des § 23 HWG, sowie den Verboten des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nach § 38 Abs. 4 WHG sind:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Das Bürgerhaus Wambach ist eine bestehende Einrichtung im Ortskern. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umgebenden Nutzungen kann jederzeit durch bauliche und betriebliche Maßnahmen gesichert werden. Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung sind hierfür vorliegend nicht erforderlich.

Vor dem Bürgerhaus ist ein öffentlicher Platz im Zentrum des Ortes geplant. Seine Nutzung kann im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfolgen. Die Errichtung von Sportanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Der Bebauungsplan wird als nicht qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und verändert die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB nicht wesentlich. Ein grundsätzlicher Ausschluss bestimmter Anlagen zur Energieversorgung ist nicht gerechtfertigt, wenn als Begründung lediglich die Möglichkeit einer Beschwerde über Lärm angeführt werden kann. Eine Luftwärmepumpe kann im Einzelfall auf Grund der spezifischen Art der Anlage, ihrer Installation oder ihres Aufstellortes Konflikte zu erzeugen. Ein vorbeugender Ausschluss durch den Bebauungsplan würde aber auch normgerecht konzipierte Anlagen treffen.

Keine Bedenken und Anregungen

Der Gewässerrandstreifen wird in der Satzungsurkunde ergänzt.

Über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus sind nach § 23 Abs. 2 HWG im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
  2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
  3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
  4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.
- Da die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne in Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 2 HWG verboten ist, ist die Baugrenze im Innenbereich außerhalb des 5 Meter Gewässerrandstreifens festzulegen. Die Bauleitplanung ist dahingehend zu überarbeiten.

#### Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die Flurstücke im Bereich der Gemarkung Wambach, Flur 17, Flurstück 54/1 und 62/5 liegen teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wallufbachs. Die Eintragung fehlt in der Darstellung und ist zu ergänzen.

Zu § 23 (2) Nr. 3 HWG fehlt der Hinweis auf Satz 2, nach dem Satz 1 Nr. 3 nicht gilt, soweit das Grundstück im Innenbereich liegt und im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig bebaut ist. Dies ist aber für die Gebäude in Wambach durchgehen der Fall.

Die Eintragung wurde zur Offenlage ergänzt.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.3 Brandschutz**

Keine Änderungen gegenüber der Stellungnahme vom 15.07.2020 (gemeint ist 2020)

##### **Stellungnahme vom 29.07.2019**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.

##### **1. Verkehrsanbindung:**

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [ ... ] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Eine Feuerwehrezufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen.
2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises- Kreisbrandinspektor - „Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

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

#### **Löschwasserversorgung:**

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

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ::; 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48m<sup>3</sup>/h) über eine Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96m<sup>3</sup> betragen.

#### **Hydranten**

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

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.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

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.

Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

#### **Planung Löschwasserversorgung**

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

#### **Stellungnahme des Fachdienstes III.4-Bauaufsicht**

Zum Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Im Folgenden wird zu einigen Punkten Stellung genommen bzw. Hinweise gegeben:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Baufenster von Flurstück 34/2 + 38/5, Schwalbacher Str. 15 + 17 ist die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nicht vorhanden.

2.1 Baugrenze – das Baufenster ist nicht geschlossen bei den Flurstücken 44/1 zu 45/4, Obergasse Nr. 6 + 7

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straße öffentlich erschlossen und an das Versorgungsnetz angebunden. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Versorgungsnetze ist nicht erforderlich.

Das im Baublock festgesetzte Nutzungsmaß gilt auch für die genannten Grundstücke, da sie nicht durch Nutzungsgrenze abgeteilt werden. Zur Verdeutlichung wird die Nutzungsschablone im Urkundsplan hier noch einmal wiederholt.

Das Baufenster schließt hier an die Plangebietsgrenze an, wo die Signatur der Baugrenze nicht wiederholt wird. Das fehlende 3 m lange Segment wird im Urkundsplan ergänzt.

3. Diese Formulierung ist nicht verständlich. Was ist hier gewollt? Wir empfehlen eine Umformulierung mit klaren Vorgaben.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Geltungsbereich der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern II.2 bis II.4: Die Tiefe des Geltungsbereiches parallel zur Straßenbegrenzung ist maßlich nicht festgelegt. Wir empfehlen, dies textlich oder zeichnerisch im Plan festzuhalten.

Im Baufenster von Flurstück 34/2 + 38/5, Schwalbacher Str. 15 + 17 ist die Festlegung der Traufhöhe nicht vorhanden.

Generell stellt sich die Frage, ob die festgelegte Traufhöhe auch für die Gebäude im Baufenster maßgebend ist, da z.B. häufig eine Traufhöhe festgesetzt ist, wo weder Gebäude vorhanden noch ein Baufenster festgelegt ist (z.B. „Im Winkelfeld“ 4-6)

1.3 An welcher „bereits bestehenden Bebauung“ soll sich hier orientiert werden? Ist dieser Satz etwa nur bei Umbaumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden anzuwenden? Wir empfehlen eine Klarstellung!

#### III. Hinweise

4. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist ein Fachdienst der Kreisverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreises in 65307 Bad Schwalbach, Heimbacher Straße 7. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat seinen Sitz in 65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.4-Denkmalchutz

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.5-Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde

#### Stellungnahme des Fachdienstes III.6-Verkehr

Unsere Stellungnahme vom 29.07.2019 bleibt bestehen.

Stellungnahme vom 29.07.2019

Da verkehrliche und/oder gestalterische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Schwalbacher Straße (B 260) u. Bärstadter Straße (L 3037), um das Geschwindigkeitstempo zu drosseln, den ruhenden Verkehr unterzubringen u. den öffentlichen Raum zu gestalten, auf andere Planungen abgeschichtet werden, bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine Bedenken. Anregungen werden an dieser Stelle nicht vorgebracht u. bleiben den vorerwähnten anderen Planungen vorbehalten.

Da die Zahl der verschiedenen Nebenanlagen sehr groß und ihre städtebauliche Wirkung sehr unterschiedlich sind, ist eine abschließende Festlegung nicht möglich. Sowohl eine Terrasse als auch ein Einfriedung stellen Nebenanlagen dar, die in den ortstypischen Innenhöfen üblich und prägend sind. Dagegen sind Schuppen, Hausanschlussräume, Gewächshäuser und Wintergärten geeignet, den Gebäuderiegel mit ihrer Baumasse praktisch zu schließen.

Der Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen II.2 bis II.4 ist in der Planzeichnung mit durchgehend 5 m eingetragen. Der Eintrag in der legende wird um das Maß ergänzt.

Wie bei den Nutzungsmaßen gilt auch hier der Eintrag für den gesamten Abschnitt zwischen den trennenden Strichen der Umgrenzungssignatur. Zum besseren Verständnis wird das Maß für dieses Baufenster noch einmal in der Planzeichnung wiederholt.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten über die Festsetzungen zu Gebäuden hinaus auch Festsetzungen zu Umfriedungen, Einfahrten und Werbeanlagen. Außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gelten die festgesetzten Maße nicht. Hier muss sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§§ 30 (2) und 34 BauGB)

Die Festsetzung zielt auf bestehende Gebäude mit abweichender Dachform, die baulich oder in ihrer Nutzung geändert werden. Klarstellend wird ‚auf dem Grundstück‘ bestehende ... ergänzt.

Der Hinweis wird korrigiert. Eine Außenstelle des Landesamtes in Bad Schwalbach gibt es nicht.

Keine Anregungen und Bedenken

Keine Anregungen und Bedenken

Keine Anregungen und Bedenken

**Stellungnahme des Fachdienstes II. JHP-  
Jugendhilfeplanung**

Stellungnahme liegt nicht vor.

**Stellungnahme des Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft hat folgende Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf:  
Bei der Überplanung des Gebietes sollte berücksichtigt werden, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Platz zur Bereitstellung der Müllgefäße zur Entleerung zur Verfügung stehen muss.

Der öffentliche Straßenraum wird durch die Ausweisung der bereits ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert. Die Belange der Entsorgungswirtschaft sind unmittelbar im Rahmen der technischen Planungen zu berücksichtigen.

**3. Anregungen der IHK Wiesbaden mit Mail vom 31.07.2020**

Beschlussvorschlag:	Der Anregung wird nicht gefolgt
<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägung und Begründung</b>
Analog der Stellungnahme vom 29.07.2019, begrüßen wir grundsätzlich die Aufstellung des Bebauungsplans und damit die Möglichkeit, bauliche Maßnahmen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ordnen. In der Planzeichnung sind einige Baufenster kleiner als die Bestandsbauten. Wir regen an, dass betroffenen Unternehmen über den Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit gegeben wird, bauliche Erweiterungen vorzunehmen, um den Standort zu sichern.	Teile verschiedener Gebäude liegen innerhalb des was-serrechtlich vorgegeben Gewässerrandstreifens und potenzieller Überschwemmungsflächen. Hier ist die Nutzung auf den gegebenenfalls erweiterten Bestandsschutz beschränkt. Eine bauliche Erweiterung ist im Bereich des Gewässerrandstreifens aufgrund der öffentlichen Interesses an der Entwicklung der betroffenen Fließgewässer ausgeschlossen.

**4. Anregungen von Hessen Mobil mit Schreiben vom 07.07.2020**

Beschlussvorschlag:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten
<b>Stellungnahmen</b>	<b>Abwägung und Begründung</b>
1. Fachgesetzliche Forderungen: Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Schlangenbad bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt, da das Planungsgebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und keine Veränderungen an Straßen, die in der Baulast der Straßenverwaltung liegen, vorgenommen werden. 2. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Umgestaltung des Ortskerns nicht negativ beeinflusst werden. Durch die gestalterischen Maßnahmen im Ortskern von Wambach dürfen keine Sichtbehinderungen beziehungsweise Blendwirkungen für den Verkehr entstehen.	

## Stellungnahmen Bürger

### 1. Anregungen einer Familie an der Schwalbacher Straße mit Schreiben vom 24.06. und 29.06.2020

Beschlussvorschlag:	Die Bedenken werden zurückgewiesen
Stellungnahmen	Abwägung und Begründung
<p>Hiermit legen wir Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, Wambach- Ortskern. Für die Flurstücke 7/2, 7/3, 7/7 und 7/8 ich werde ihnen bei einigen Punkten wiedergeben, weshalb wir mit dieser Entscheidung nicht einverstanden sind.</p> <p>1. Anfang der Bebauungsplan Linie Obergasse Flurstück 57 fängt hintern den jetzigen Wohngebäuden an, bis zur Flur 8 in der Schwalbacher Straße 30 aus einmal, wird die Bebauungsplanlinie vor unserer Garage Flurstück 7/2 gezogen. Wir können uns nicht erklären, wie man eine Bebauung vor einer Garage machen soll. Unerklärlich. Die Garage wurde im Jahr 2017 fertiggestellt, da die Garage war ein Vorbau für die zukünftige Aufstockung. Die damaligen Bauanträge wurden in dem Sinne gemacht.</p> <p>2. Uns ist auch aufgefallen, dass die blau markierten frei Flächen oder Einfahrten in den Flurstück 7/2,7/3,7/7 und7/8 so eingezeichnet dass man die Flurstücke kaum nutzen kann für eine Bebauung. Um es leichter zu verstehen, wurden diese Höfe in die Mitte eingezeichnet, damit kann man weder nach rechts, links oder zur Hanglage nach hinten eine Bebauung machen.</p> <p>3. Zusätzlich ist uns aufgefallen, dass die Angegebene Maße im Flurstück 7/8 Gebäude mit 11m angezeigt wird, obwohl das Gebäude eine Länge von ca. 13m hat.</p> <p>Nach Einsicht der Bebauungspläne Wambach Ortskern durch unseren Architekt, ist er auch der gleichen Meinung wie wir, dass die oben erwähnten Flurstücke großen Nachteil im gesamten Bebauungsplan hat. Für die anderen Nachbargrundstücke konnten wir keinerlei Nachteile sehen.</p> <p>Wir sind bereit mit der Gemeinde Schlangenbad und dem beauftragten Ingenieurbüro für Städtebau zu besprechen. Wir befinden uns ab dem 01.07.2020 bis 20.08.2020 im Urlaub.</p> <p><b>Ergänzung der obigen Stellungnahme mit Schreiben vom 29.06.2020</b></p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes leitet die Festsetzung der überbaubaren Flächen aus der Baustruktur des Ortes ab. Diese ist gerade entlang der Schwalbacher Straße von kleinteilig gegliederten Gebäuden mit zwischengelagerten Höfen zur Straße geprägt.</p> <p>Die derzeit bestehende große Baulücke ist durch Abbruch vergleichbarer Strukturen zustande gekommen. Für die Hauptdurchfahrt von Wambach und den Ortseingang von Bad Schwalbach aus ist es wichtig, die Maßstäblichkeit und Gliederung des ortsüblichen Bebauung zu respektieren und als Maßstab auch für die Neubebauung anzulegen.</p> <p>Die Möglichkeit, der Gemeinde ein konkretes Konzept für eine ortsverträgliche Bebauung der Grundstücke vorzulegen, hat der Eigentümer bisher nicht genutzt.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligung vorgelegte Zeichnung bezieht sich hingegen auf einen Veränderung der Angebotsplanung. Diese kann aber nicht in Aussicht gestellt werden, ohne Ziele des Bebauungsplanes bezüglich der Maßstäblichkeit und der Gestaltung zu gefährden. Eine Änderung der überbaubaren Flächen in dem gewünschte Maßstab wäre ausschließlich auf der Grundlage einer Vorhabepplanung denkbar, bei der anhand der konkreten Architektur die Integration in den dörflichen Maßstab beurteilt und verbindlich vereinbart wird. Ansonsten muss es zur Absicherung der Ziele der Ortserhaltung und -gestaltung bei der aus Sicht des Eigentümers restriktiven Festsetzung der überbaubaren Flächen bleiben, weil sich diese Restriktionen auch in der Bebauung der näheren Umgebung wie in der durch Abbruch untergegangenen Bebauung ortsbildprägend verwirklichen.</p> <p>Das Maß im Bebauungsplan bezieht sich auf die Breite der Straßenfront. Die Tiefe des Baufeldes berücksichtigt das vorhandene Gebäude mit mehr als 13 m.</p> <p>Die vom Eigentümer beanstandete Einschränkung durch den Bebauungsplanentwurf bezieht sich auf eine bauliche Situation (große Baulücke), die er erst durch Abbruch einer ortstypischen Bebauung geschaffen hat. Diese Situation ist insofern nicht vergleichbar, mit der Wirkung der Festsetzungen für bestehende Gebäude auf ihren jeweiligen gegebenen Parzellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist eben die Sicherung der ortstypischen Baustruktur bei Veränderung der Gebäude- und Grundstücksstruktur.</p>

Hiermit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 24.06.20. Wir haben die erwünschten Änderungen an der letzten Bebauungsplan von der Gemeinde Schlangenbad vorgenommen ich bitte sie Unverständnis. Die Grundstücke bzw. Flurstücke müssen Einzel Betrachtet werden. Welches Grundstück in der nächsten Zeit bebaut wird steht nicht fest ein vereinen der Grundstücke ist zurzeit nicht vorgesehen. Wenn man die Baulinie nach hinten Betrachtet ist eine Bebauung mit dem, Hof Einfahrten die die Bau Ingenieure bzw. Städtebau Ingenieurbüro eingezeichnet hat ist einen Bebauung sehr schwer wenn man sich die übrig bleibenden Quadratmeter nur 40% bebauen kann bleibt nicht viel übrig. Daher wäre es nur möglich wenn die Hof Einfahrten leicht verschoben werden an den Flurstück grenzen.

*Eine Zeichnung mit Anmerkungen wurde der Stellungnahme beigelegt*

Auf dem Flurstück 7/2 wurde eine größere Garage errichtet für das Gebäude Schwalbacher Straße 30. Eine Bebauung des straßenseitigen Baufensters ist unter Beibehaltung aller Garagenzufahrten nicht möglich. Dies ist bekannt. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung entlang der Schwalbacher Straße kann aber nicht sinnvoll auf dem Erhalt eines Nebengebäudes in 2. Reihe aufgebaut werden. Hier ist nicht nur die Bauflucht entlang der Straße zu beachten, sondern auch zu berücksichtigen, dass sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks steil der Hang erhebt, in den das Garagengebäude bereits eingeschnitten wurde.

Eine Grundflächenzahl von 0,4 stellt eine übliche Ausnutzung von Baugrundstücken dar, die insbesondere bei einer Wohnnutzung übermäßige Verdichtung vermeidet. Dies gilt vorliegend gerade für ein Grundstück, dessen rückwärtiger Teil durch den ansteigenden Hang nicht ohne weiteres nutzbar ist.

Es steht dem Eigentümer frei, lediglich den Teil des Baufensters auf dem Flurstück 7/3 zu bebauen. Dies würde die Neubebauung dem Maßstab der Umgebungsbebauung weiter annähern.

## 2. Anregungen eines Bürgers von der Schwalbacher Straße mit Schreiben vom 29.07.2020 und 30.07.

Beschlussvorschlag: Die Bedenken werden zurückgewiesen.  
Den Anregungen wird nicht gefolgt

### Stellungnahmen

### Abwägung und Begründung

Es war meine Lebensplanung für jeden Sohn einen Bau- platz für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Hiermit lege ich Widerspruch zu der Planung ein :  
1) Im Winkfeld 1 (FlSt. 47- Ecke Schwalbacher Str. / Im Winkfeld)

Das Grundstück ist aktuell mit einem Einfamilien- wohnhaus und einem Stall-Scheunengebäude und weite- ren Nebengebäude bebaut. Ich beabsichtige zwischen dem Einfamilienhaus und der Grenze zum Nachbarn „Schwalbacher Straße 9“ eine Hauserweiterung. Mit der von Ihnen in diesem Bereich geplanten Begrenzung des Baufensters bin ich nicht einverstanden.

#### 2) Im Bornzaun (4) - FlSt. 41/2

Ich bin Eigentümer der FlSt. 41/2 und 41/8, für das vorder- e Grundstücke 41/2 habe ich Erschließungskosten für Gartenland bezahlt. Unabhängig davon, ist mittlerweile die für eine Bebauung erforderliche Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Strom) vorhanden. Darüber sind hier seit mehreren Jahren PKW-Stellplätze.

#### 3) Unterkellertes Garagengebäude an der Schwalbacher Str. FlSt. 56

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten Garagenge- bäude bebaut. Die Hoffläche erstreckt sich bis zum Bach (ursprünglich als Reitplatz/ Aufschüttung genehmigt) und

Das Flurstück 47 (Im Winkfeld 1) misst rund 148 m<sup>2</sup>. Hier- von sind 108 m<sup>2</sup>, mithin 73 % überbaubar. Da rückwärtig bereits ein Gebäude auf der Grundstücksgrenze steht, besteht für das Eckgrundstück in der geschlossenen Bauweise auch keine Einschränkung über die Abstands- flächen.

Für den Erhalt der Ortsstruktur und des Ortsbildes ist es wichtig, dort, wo heute bereits eine Gliederung der Baum- assen in der Ebene besteht, diese auch zukünftig und bei einer Neubebauung beizubehalten.

Die Einbeziehung des Außenbereichsgrundstücks 41/2 scheidet für den vorliegenden Bebauungsplan formal an dem von der Gemeinde gewählten vereinfachten Verfah- ren, durch das die Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird.

Das Flurstück 41/2 liegt außerhalb des im Dezember 2012 mit der Klarstellungssatzung „Im Winkfeld/ Im Born- zaun“ abgegrenzten im Zusammenhang bebauten Orts- teils. Es zählt damit zum Außenbereich und kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dem Innenbe- reich zugeschlagen werden. Hierzu wäre ein eigenes Sat- zungsverfahren erforderlich.

Das Flurstück 56 wiederum liegt innerhalb des im De- zember 2012 mit der Klarstellungssatzung „Im Winkfeld/ Im Bornzaun“ abgegrenzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es bleibt in seiner Qualität nach der Klarstel- lungssatzung unverändert und eine Bebauung kann im



wird für unseren landwirtschaftlichen Betrieb als landwirtschaftliche Hoffläche (Lager, Fahrzeuge, Gerätschaften) genutzt. Eine Wohnhausbebauung ist vorgesehen. Erschließung ist durch eine Verrohrung unter der B 260 vom gegenüberliegenden Hofgebäude vorhanden (Wasser, Strom, Kanalanschluss) vorhanden.

**Ergänzung der obigen Anregung mit Schreiben vom 30.07.2020**

als Ergänzung/Nachtrag zu meinem bei Fr. Petri eingebrachten Widerspruch vom 29.07.2020 hier Punkt 4) Flur 17, Flurstück 34 ,Schwalbacher Str. 4 1 Haus- und Hoffläche, lege ich hier fristgerecht Widerspruch ein. (s. beiliegende Auszug aus dem Plan)

Mit Erstaunen habe ich bei der Plandurchsicht des vorgesehenen Bebauungsplans festgestellt, dass mitten durch unsere Hoffläche eine Baugrenze gezogen wurde. Hinter der vorgesehenen Baugrenze, geht die landwirtschaftliche Hoffläche weiter! Dort ist bereits eine Halle ,ein Hofkeller und ein weiteres Nebengebäude vorhanden. Sowie über den ganzen hinteren Hofbereich eine massive Stützmauer vorhanden.

Geplant ist weiterhin eine hintere Wohnhausbebauung um für die Nachfahren Wohnraum zu schaffen!

Mir ist unverständlich wie nachfolgende Generation, bei so einer Planung in Wambach weiter wohnen bzw. Wohnraum schaffen sollen! Dies trifft für alle Punkte meines Widerspruches zu!

Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden. Der vorliegende Plan sieht dort keinen Regelungsbedarf, weil das Grundstück erkennbar nicht dem historischen Ortskern zuzurechnen ist.

Vorhaben auf den nicht von der Satzung erfassten Grundstücksteilen sind weiterhin nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

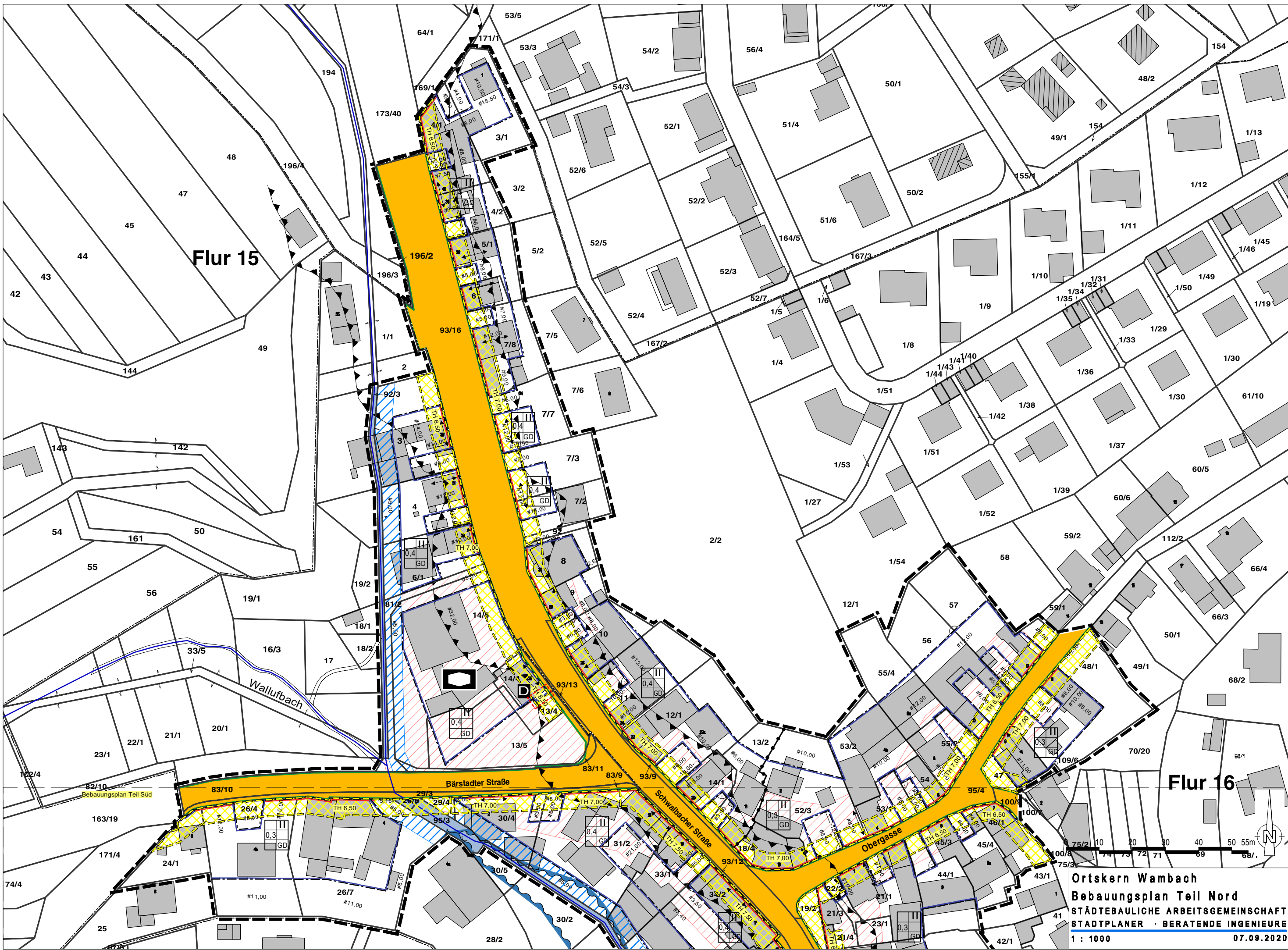
Für das Grundstück Schwalbacher Straße 4 stellt der Bebauungsplan klar, dass hier keine Bebauung in zweiter Reihe zulässig ist. Dies ist aus der Bebauung der näheren Umgebung fehlerfrei abgeleitet. Neben dem formalen Argument, dass der vereinfachte Bebauungsplan die Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändern soll, ist der Ausschluss einer Hinterlandbebauung in diesem Bereich auch sachlich begründet. Die rückwärtigen Gärten zwischen der dichten Bebauung entlang der Schwalbacher Straße, der Obergasse und dem Schanzenberg sollen als zusammenhängender Grünbereich und als Lüftungsbahn gesichert werden.

**Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken**

1. Kreishandwerkerschaft Wiesbaden mit Schreiben vom 30.06.2020
2. ESWE Versorgungs AG mit Schreiben vom 10.07.2020
3. Landkreis Limburg- Weilburg Limburg mit Schreiben vom 02.07.2020
4. Landesamt für Denkmalpflege , Hessen Archäologie mit Schreiben vom 30.06.2020

Die Originalstimmungen einschließlich der beigefügten Pläne und Skizzen sind jeweils während der Sitzungen zur Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung für die Mandatsträger einsehbar.





Flur 15

Flur 16

Wallufbach

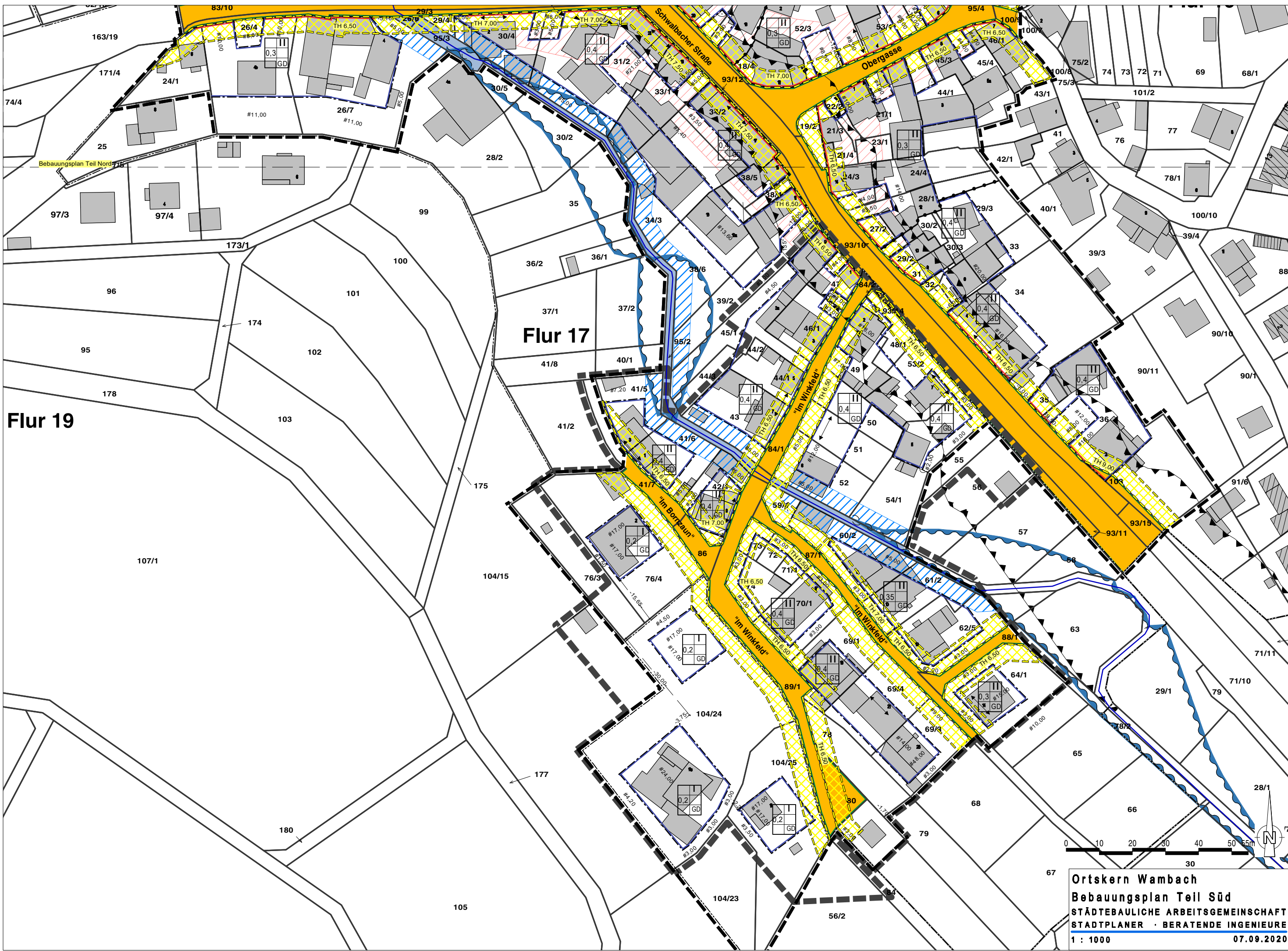
Bärstädter Straße

Schwalbacher Straße

Obergasse

82/10  
Bebauungsplan Teil Süd

Ortskern Wambach  
 Bebauungsplan Teil Nord  
 STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE  
 1 : 1000 07.09.2020



Flur 19

Flur 17

Ortskern Wambach  
 Bebauungsplan Teil Süd  
 STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE  
 1 : 1000 07.09.2020

# FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN




### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

### Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Stellung der baulichen Anlagen



### Flächen für Gemeindebedarf

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

-  sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie


### Wasserflächen

§ 9 (1) Nr. 16 a BauGB



-  Bach

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB











-  Prüfwert-Isophone  $L_{Night} 55 \text{ dB(A)}$

### Nachrichtliche Übernahme von Verboten nach Hessischem Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltgesetz (WGH)

-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet
-  Gewässerrandstreifen 5 m parallel


### Nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler, und sonstige Planzeichen


§ 9 (4), (5) Nr. 1, (6) und (7) BauGB

-  Historischer Ortskern Wambach
-  Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
-  Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
-  90° Winkel
-  180° Winkel
-  Flurgrenze
-  Abstand paralleler Strecken
-  Abstand zwischen Punkten
-  Geltungsbereich der Klarstellungssatzung "Im Winkfeld / Im Bornzaun"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GD Geneigtes Dach

-  Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern II.2 bis II.4  
5,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie

-  TH 7.00 Maximal zulässige mittlere Außenwandhöhe gemäß Ziffer II. 2.1

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



Fachbereich – Bauen und Infrastruktur

## **Bebauungsplan „Wambach Ortskern“**

Begründung

Satzung

September 2020

<b>1 Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Plangebiet .....	2
1.3 Bestehendes Planungsrecht .....	3
1.4 Bauleitplanverfahren .....	4
1.5 Übergeordnete Planungen.....	5
1.6 Natur- und Umweltschutz.....	7
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>3 Voraussichtliche Umweltfolgen</b>	<b>12</b>
<b>4 Textliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>

**Anlage Fotodokumentation der Straßenansichten**

**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 Planungsanlass

Seit Anfang 2012 hat die Gemeinde Schlangenbad aus der Initiative der Wambacher Bürgerinnen und Bürger eine Reihe von Zielen für die Ortsentwicklung des Ortsteils Wambach formuliert. Schwerpunkte liegen dabei auf der baulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortszentrums sowie des Ortskerns. Diese Zielsetzungen finden sich zum einen im Programm und in den Einzelmaßnahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts IKEK wieder, zum anderen in der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den Ausbau der Ortsumgehung Wambach werden sich neue Perspektiven für die privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen im Ortskern von Wambach ergeben. Um diese Maßnahmen zu koordinieren und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ordnen, beabsichtigt die Gemeinde Schlangenbad mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Wambach“ für die bauliche und Nutzungsmäßige Entwicklung wie für die Sicherung des erhaltenswerten Bestandes eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 30. August 2017 beschlossen, den Bebauungsplanes „Ortskern Wambach“ aufzustellen.

Nach Abgleich des Katasters und Bestandsaufnahme im Gebiet wurden der Geltungsbe-  
reich sowie die Flurstücksbezeichnungen aktualisiert. Das Plangebiet umfasst folgende  
Flurstücke der Gemarkung Wambach entlang der Schwalbacher Straße (B 260), der  
Bärstadter Straße (L 3037), des unteren Teiles der Obergasse bis zur Gabelung Schan-  
zenberg sowie der Straßen „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“.

Flur 16:

- Flurstücke 3/1, 4/1, 4/2, 5/1, 6, 7/2, 7/3, 7/7, 7/8, 8, 9, 10, 11, 12/1, 13/2, 14/1, 18/4, 19/2, 21/1, 21/3, 21/4, 22/2, 23/1, 24/3, 24/4, 27/2, 28/1, 29/2, 29/3, 30/2, 30/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 44/1, 45/3, 45/4, 46/1, 47, 48/1, 52/3, 53/1, 53/2, 54, 55/2, 55/4, 56, 57, 92, 93/9 (Schwalbacher Straße), 93/10 tlw., 93/11(Schwalbacher Straße), 93/12 (Schwalbacher Straße), 93/13 (Schwalbacher Straße), 93/14 (Schwalbacher Straße), 93/15 (Schwalbacher Straße), 93/16 (Schwalbacher Straße), 95/4 tlw. (Obergasse), 100/10 tlw. (Schanzenberg), 108 (Schwalbacher Straße),

Flur 17:

- Flurstücke 3, 4, 6/1, 13/4, 13/5, 14/4, 14/5, 24/1, 26/4, 26/6 (Wallufbach), 26/7, 29/3 (Bärstadter Straße), 29/4, 30/4, 31/2, 33/1, 34/2, 34/3, 38/4, 38/5, 38/6, 39/2, 41/5, 41/6, 41/7 („Im Bornzaun“), 42/1, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 45/1, 46/1, 47, 48/1, 49, 50, 51, 52, 53/2, 54/1, 59/1, 60/2, 61/2, 62/5 tlw., 64/1 tlw., 69/1, 69/3, 69/4, 70/1, 71/1, 72, 73, 74, 76/3, 76/4, 78, 80 tlw., 81/2, 83/9 (Bärstadter Straße), 83/10 (Bärstadter Straße), 83/11 (Bärstadter Straße), 84/1 („Im Winkfeld“), 84/2 („Im Winkfeld“), 86 („Im Bornzaun“), 87/1 tlw. („Im Winkfeld“), 88/1 tlw. („Im Winkfeld“), 89/1 („Im Winkfeld“), 92/3 tlw. (Alauterbach), 95/2 tlw. (Wallufbach), 95/3 (Wallufbach),

Flur 19:

- Teilfläche der Flurstücke 104/23 und 104/24 sowie Flurstück 104/25.



## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wambach der Gemeinde Schlangenbad und nimmt dessen zentralen Bereich ein – den historischen Ortskern – Schwalbacher Straße und Obergasse mit den einbindenden, später bebauten Straßen – Bärstadter Straße, „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Schwalbacher Straße noch als Bundesstraße B 260 klassifiziert, die Bärstadter Straße als L3037.

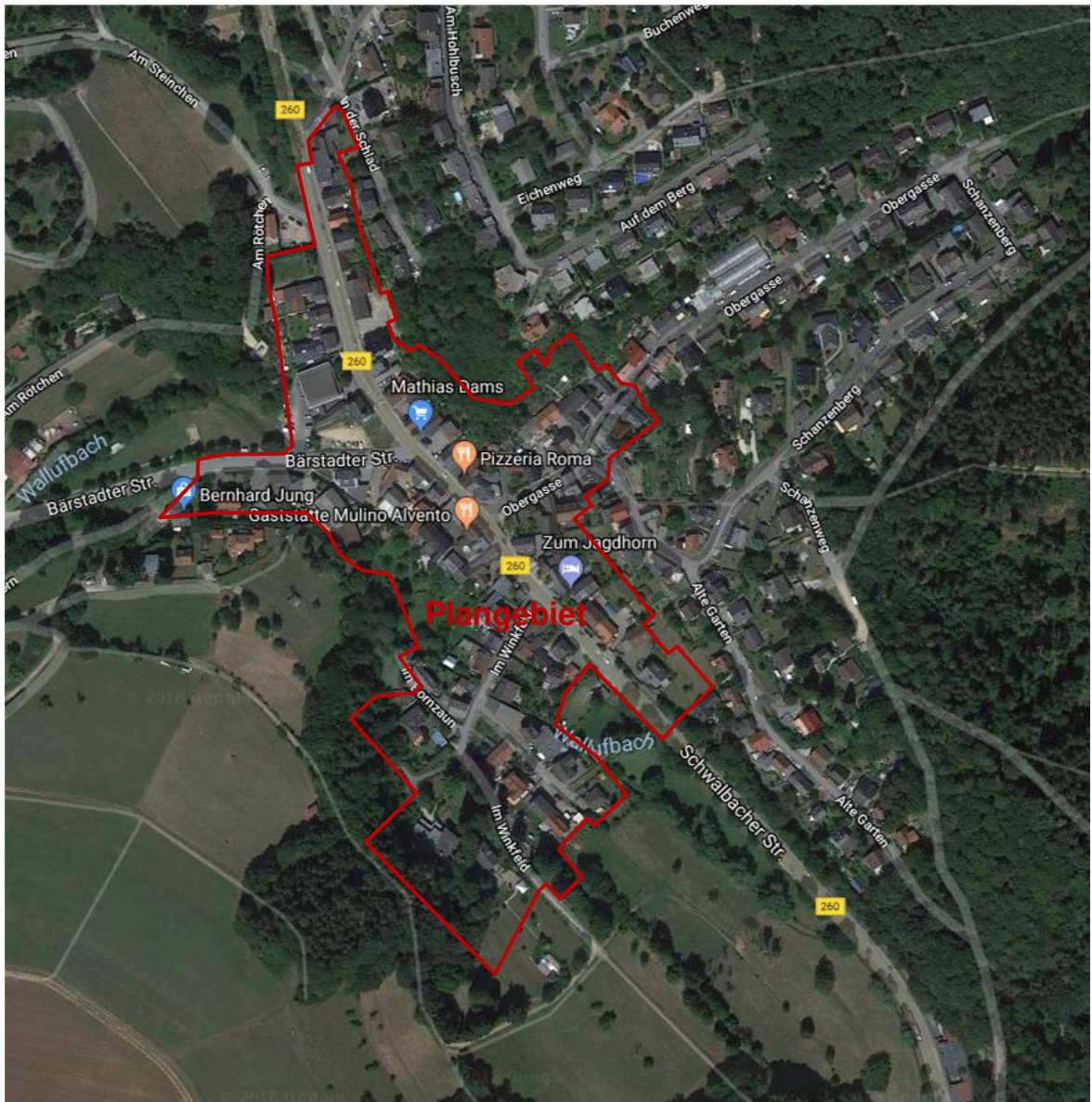


Abb. 1 Lage und Struktur des Plangebiets (Quelle: www.google.de, eigene Darstellung)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 5,45 ha auf und umfasst neben den privaten Grundstücksflächen die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fläche des Wallufbachs und des Alauterbachs sowie die Gemeinbedarfsfläche des Bürgerhauses.

Art des Eigentum		Fläche
Fläche mit Wohnbebauung		42.245,92 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	Bürgerhaus mit dem Dorfplatz	2.358,90 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Bachparzelle	784,97 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		9.050,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>54.439,79 m<sup>2</sup></b>

Das Plangebiet erstreckt sich entlang den historisch vorgegebenen Trassen der Schwalbacher Straße und Obergasse. Zudem nimmt das Plangebiet die Bebauung südlich der Bärstadter Straße, da diese eine räumliche Kante der Ortsmitte bildet. Die bebauten Flächen entlang „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“ sind ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Planung, da sie eine direkte Erweiterungsfläche der vorhandenen Wohnbaustruktur darstellen und sich in ihrer baulichen Ausprägung dem Bestand anpassen sollten. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches dieser Planung verläuft zum Teil entlang des Alauters- und Wallufbaches.

An der Einmündung der Bärstadter- in die Schwalbacher Straße liegt der Dorfplatz mit dem Bürgerhaus, das einen modernen und mit vielfältigen Funktionen - Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielfläche, Austragungsort für Festivitäten, Fußgängerraum, öffentlicher Stellplatz - gestalteten Vorplatz erhält. In direkter Nachbarschaft des Bürgerhauses steht das alte Rathaus, das bisher als einziges Wambacher Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Die historische Bebauung vor allem entlang der Schwalbacher Straße und Obergasse weist eine klare Struktur auf, in der das Hauptgebäude straßenbegleitend errichtet ist. Die Nebenanlagen sind auf den rückwertigen Grundstücksteilen angeordnet, so dass sich regelmäßig eine Hofanlage mit einseitigem Anbau an der Nachbargrenze ergibt. Rückwärtig grenzen viele Gebäude an die aufsteigenden Felswände des Durchstichs durch den Hauptkamm des Rheingaugebirges. Der Erhalt dieser für das Ortsbild natürlichen Besonderheit soll durch Regelungen der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden. Die Hauptbebauung verfügt in der Regel über zwei Vollgeschosse und ein steiles sowohl trauf- als auch giebelständig errichtetes, dunkel gedecktes Satteldach. Sockel- und Dachgeschosse sind den Hauptgeschossen untergeordnet. In der Höhe orientieren sich die Gebäude am alten Rathaus, das – u.a. auf Grund einer fehlenden Kirche – prägend für den Ortskern ist. Dieser Maßstab soll erhalten bleiben.

### 1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Über die Baugesuche wurde bislang ausschließlich gemäß § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - entschieden.

Für den südwestlichen Bereich liegt die Abrundungs- und Klarstellungssatzung „Im Winkfeld/ Im Bornzaun“ vor. Diese Satzung ist auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin erforderlich, um die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu dokumentieren und Zweifelsfälle an der Zugehörigkeit angrenzender Grundstücke zum Außenbereich auszuschließen.

Für die beabsichtigte Sicherung der Ortsentwicklung reichen die im Rahmen der Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB anzuwendenden Kriterien nicht aus, da sie sich letztlich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach städtebaulichen Kennwerten beschränken. Ohne planungsrechtliche Festlegungen eines Bebauungsplanes müssten auch Vorha-

ben genehmigt werden, die den bestehenden Maßstab auf Grund der verfügbaren Grundstücksfläche sprengen. Ortsuntypische Bauteile wie zum Beispiel Flachdächer oder Balkone zur Straßenseite sowie ortsuntypische Materialien können ebenfalls nur durch Festsetzungen einer Satzung ausgeschlossen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, für die die Kriterien der Abgrenzung nicht zutreffen, verbleiben weiterhin innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan nimmt insofern weder eine Klarstellung noch eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB vor.

#### **1.4 Bauleitplanverfahren**

Die vorliegende Planung dient der Sicherung der dörflichen Struktur und einer räumlichen, sich harmonisch in die Umgebung einfügenden Neubebauungsentwicklung und Sanierung, die die modernen technischen Standards des Wohnens erlaubt. Die Planung versucht die alte, bekannte Dorfstruktur und die Ansprüche an modernem Wohnraum im Ortskern von Wambach in Einklang zu bringen. Deswegen sind die, im Rahmen der Wambacher Frühling und des IKEK empfohlenen Gestaltungsvorschriften in die planerischen und gestalterischen Festsetzungen eingeflossen. Dabei können einige Empfehlungen nicht durch Festsetzungen umgesetzt werden, da sie sich nicht hinreichend bestimmt fassen bzw. generalisieren lassen. Insofern müssen diese Empfehlungen als solche direkt an die Bauherren herangetragen werden.

Für den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans „Wambach Ortskern“ wurde parallel am 30. August 2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad gemäß § 5 Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit den §§ 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) in jeweils gültigen Fassung eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ wird für ein dicht bebautes, überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet aufgestellt. Die zu erwartende bauliche Entwicklung umfasst neben der Sanierung des Bestandes vor allem die Umnutzung von Nebengebäuden sowie Ersatzbauten.

Durch den Bebauungsplan wird der sich in diesem Bereich bis jetzt nach § 34 BauGB aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch nicht wesentlich verändert. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Planung unterliegt weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der dazu zugehörige Umweltbericht nach § 2a 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 **Vorranggebiet Siedlung** dargestellt wird. Die Gemeinde Schlangenbad wird als Kleinzentrum innerhalb des als **Ordnungsraum** bezeichneten Strukturraumes klassifiziert, der neben dem Verdichtungs- und ländlichen Raum, eine dritte Kategorie der Landesplanung bildet. Für den Ordnungsraum definiert der Regionalplan folgende Aufgaben:

- Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung (vorrangig) der (großen und mittleren) Zentren,
- vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen, die sich an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen orientieren,
- Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebots, in nicht agglomerationsabhängiger Unternehmen,
- Verbesserung der Wohn- und Umweltbedingungen sowie der Freiraumsituation.

Zudem fordert der Regionalplan sowohl die Aktivierung der Baulandreserven in den bebauten Ortslagen (Nachverdichtung) als auch nach erforderlicher Sanierung Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Wohn- und Gewerbeflächen.

Der Regionalplan schätzt den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die ganze Gemeinde Schlangenbad für den Zeitraum 2002 bis 2020 auf unter 5 ha. Es bedarf also keiner Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Der Bedarf kann über die Nachverdichtung gedeckt werden.

Die vorliegende Planung kann aus der Darstellung des Regionalplans entwickelt werden.

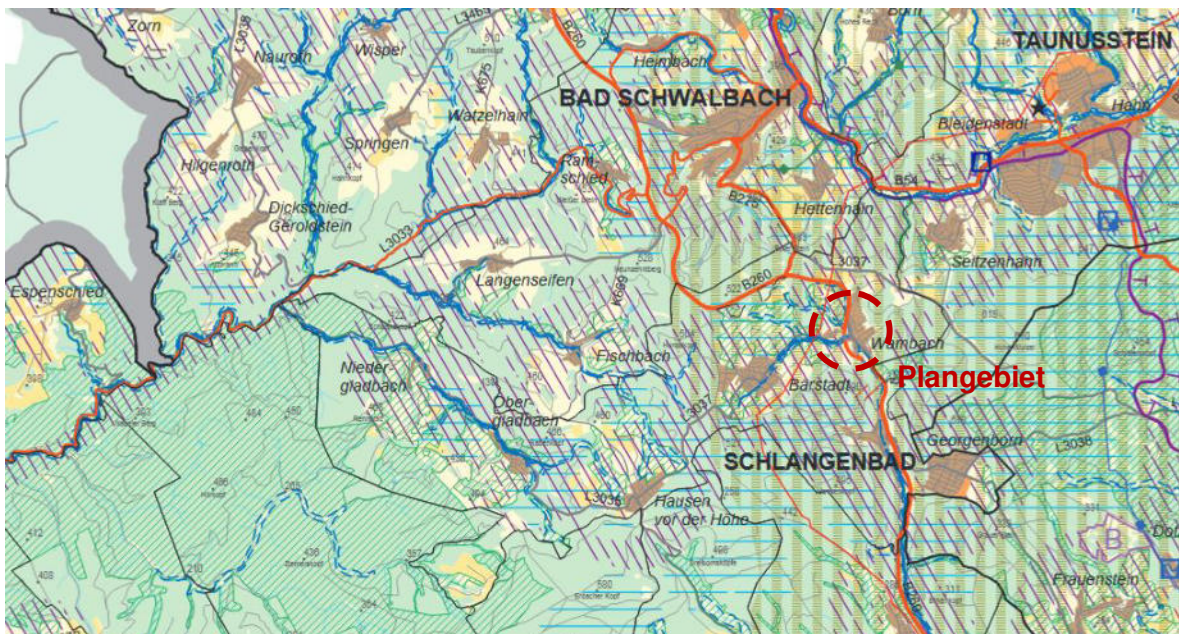


Abb. 3: Regionalplan, Ausschnitt

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

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Wambach (Blatt 3, Stand: 2006) stellt für das Plangebiet überwiegend Mischbaufläche (MI) dar. Die sind westlich der Schwalbacher Straße um Wohnbaufläche (W) und Gemeindebedarfsfläche – kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen –, ergänzt. Entlang des Walluf Baches, unterhalb der Bärstadter Straße ist sein Überschwemmungsgebiet gesichert.

Das Ziel der vorliegenden Planung die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Wambacher Ortskern wird aus den Darstellungen des gültigen FNP für Wambach entwickelt.

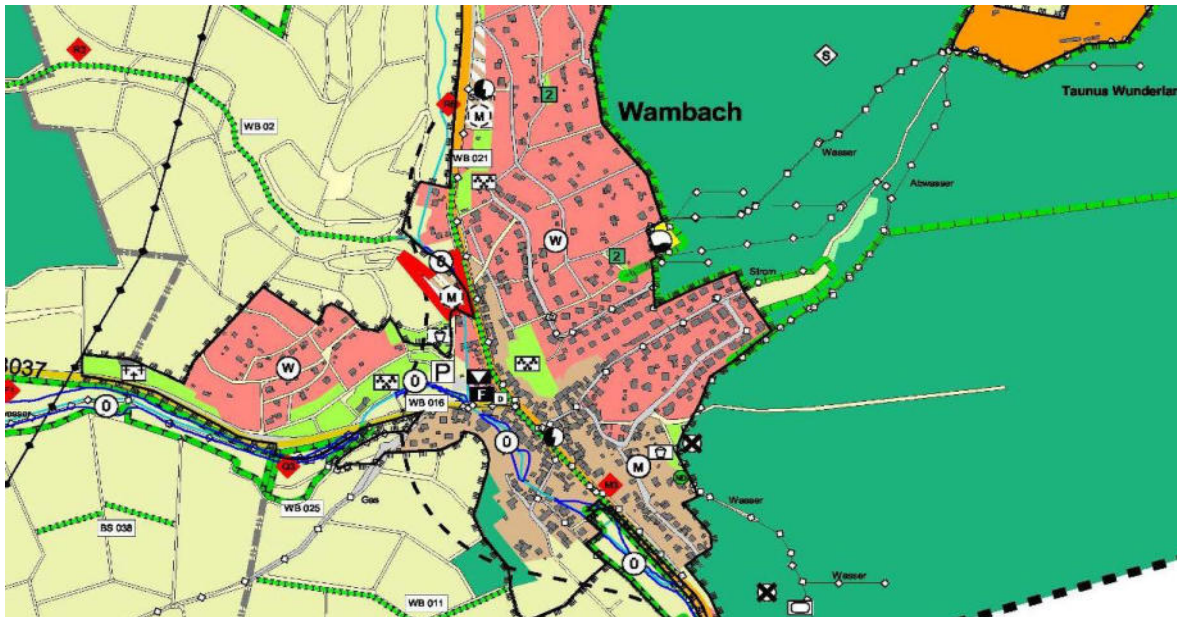


Abb. 3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Wambach, Ausschnitt  
(Quelle: <http://gemeinde.schlangenbad.de/rathaus/flaechennutzungsplan/>)

Nach der Karte der Überschwemmungsgebiete HQ100 nach HWG<sup>1</sup> liegt die Teilfläche des Plangebiets – linear den Walluf Bach begleitend und auch mit den Ausbuchtungen auf den unbebauten rückwertigen Grundstücksteilen der Bebauung Bärstadter Straße 2, Schwalbacher Straße 9 bis 21, „Im Winkfeld“ 7, „Im Bornzaun“ 1 bis 3 innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Festsetzung der Teilflächen als Überschwemmungsgebiet kollidiert nicht mit den geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planung, da sie hier als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden.

<sup>1</sup> 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))

## Landschaftsplan

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans gibt der Landschaftsplan (1998) der Gemeinde Schlangenbad eine Reihe an Empfehlungen.



Abb. 4 Landschaftsplan Schlangenbad, Blatt 3, 1998 (Ausschnitt)

Der Landschaftsplan empfiehlt eine Naturalisierung der zurzeit verrohrten Gewässerläufe und das Beibehalten der naturell verlaufenden Gewässerbetten um den Raum der Flora und darauffolgend Fauna zu bieten und auch um die Durchlüftung von Siedlungsflächen zu gewährleisten.

Die Durchgrünung des Dorfplatzes ist aus ästhetischen und ökologischen Gründen anzustreben. Nach der Inbetriebnahme der Umgehungsstrasse der B 260, wird die Ortsdurchfahrt Wambach eine andere Bedeutung bekommen, in dem sie den Raum für das dörfliche Leben zur Verfügung stellt, was wiederum einen Einfluss auf ihre Gestaltung haben wird. 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 ab auf die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und somit Entstehung eines qualitativ wertvollen Aufenthaltsbereiches zielen. Dies ist durch die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Verbindung mit Gestaltungselementen und Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Landschaftsplans.

## **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.“ Zu den wichtigsten Zielsetzungen des Naturparks gehört den Schutz und die Nutzung der Kulturlandschaften zu verbinden. Somit ist die anthropogene Umgestaltung der Natur und Landschaft ein Bestandteil des Bildes und Ausdruck der Koexistenz zwischen den Menschen und der Natur innerhalb eines Naturparks.

Das nächstliegende Naturschutzgebiet „Gladbachtal bei Obergladbach“ befindet sich Südwestlich in einer Entfernung von rund 5,00 km. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Wiesen bei Bärstadt" (DE-5814-301)<sup>2</sup> liegt westlich in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Das FFH-Gebiet stellt unter Schutz Flachland-Mähwiesen auf dessen die bestandsprägende Bewirtschaftung erhalten bleiben soll. Zudem sind folgende Erhaltungsziele definiert:

- 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, da der Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen für die Baumaßnahmen im Bestand vorbereitet.

#### Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist **vor den Abbrucharbeiten** eine Artenschutzprüfung erforderlich. Die Artenschutzprüfung ist für diese Phase der Planung irrelevant, da der Bebauungsplan keine direkten Baumaßnahmen vorbereitet. Das Plangebiet ist schon bebaut. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den rechtlichen Rahmen für baulichen Maßnahmen im Bestand festzusetzen.

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 müssen daher auf Termine außerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.

---

<sup>2</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umweltatlas Hessen,  
[http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m\\_3\\_2\\_1.htm](http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m_3_2_1.htm)

## 2 Städtebauliches Konzept

### Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wambach Ortskern“ erfolgt jeweils eine

- Sicherung der Fläche für Wohnbebauung und dazu zugehörigen Nebengebäuden,
- Sicherung der für das dörfliche Wambach prägnanten, straßenbegleitenden, städtebaulich gewollten Baustruktur,
- Sicherung des Überschwemmungsraumes und des Gewässerrandstreifens des Wallufbaches,
- Definition eines gestalterischen Rahmens.

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen die heutige, straßenbegleitende, den Straßenraum fassende bauliche Struktur im Ortskern von Wambach ab. In diesem Sinne sind die Hauptgebäude an der der erschließenden Straße zugewandten Grundstücksgrenze, ohne einen Rücksprung, zu errichten. Die Nebenanlagen sind auf den rückwärtigen und den Nachbar zugewandten Grundstücksteilen möglich, auch im Verbund mit dem Hauptgebäude um den charakteristischen für das Umfeld Hof entstehen zu lassen.

Die Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben sind als zweigeschossige Gebäude mit einem sowohl trauf- als auch giebelständig errichteten Satteldach auszuführen. Die Dachneigung ist auf 30° bis 60° begrenzt. Um den Bauherren eine Flexibilität bei der Gestaltung zu gewährleisten, ist keine Gebäudehöhe bestimmt um den Raum für ein ausgebautes Dachgeschoss zu lassen.

Entsprechend der vorhandenen Bautypologie sind neben dem typischen Satteldach auch Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendächer erlaubt. Zudem dürfen die Dächer mit auch ortstypischen Dachaufbauten ausgeführt werden, um den Wohnkomfort des Dachgeschosses zu optimieren. Sowohl Hauptdächer als auch die Dächer der Aufbauten sind im gleichen Material – Naturschiefer, rote Tonziegel und anthrazitfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Die Vorgaben führen zur Entstehung einer aufgelockerten Dachlandschaft, die über die Grundform und die Materialien gestalterisch zusammengefasst wird.

Bei Neubau und Sanierung sind Außenwände mit feiner Körnung glatt zu verputzen. Die Fassaden sind in hellen, unaufdringlichen Farbtönen zu streichen. Der ausgewählte RAL Farbton soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass den Bauherren zwar eine breite Farbpalette zur Verfügung steht, gleichzeitig aber die Fassaden in Pastell- oder Pudertönen dezent wirken. Der konstruktiv notwendige Sockel ist aus regionalem Naturstein oder Mauerwerk farblich abgestimmt an die Obergeschosse auszuführen, damit dieser mit dem Gebäude harmoniert.

Die, der erschließenden Verkehrsfläche zugewandte Fassade ist ausschließlich mit den Fenstern, die in weiß oder hellen der Fassade angepassten Farben zu gestalten. Somit wird eine klare, den Straßenraum definierende Kante entstehen, die auch historisch begründet ist. Die Auflockerung der Fassaden in Form von Vor- und Rücksprüngen, Erker, Loggias, Balkonen, Terrassen ist auf den, von der erschließenden Straße abgewandten Gebäudeseiten möglich. Mit dieser Festsetzung ist den Bauherren eine gewisse Flexibilität das Wohnhaus modern, in Anpassung an derzeitige Vorstellungen zu bauen, eingeräumt.

Werbeanlagen sollen ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m<sup>2</sup> möglich sein. Diese Festsetzung sichert die gewollte, städtebauliche Fassadengestaltung bzw. derer Wirkung auf den und in dem öffentlichen (Straßen-)Raum.



Die Einfriedungen entlang der erschließenden Straßen sind, in Anpassung an den Bestand als eine verputzte- oder Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen.

Die vorhanden, übermäßig ausgebauten versiegelten Flächen (Asphaltdecken oder Betonplatten) sind bei Sanierung- und Neubauvorhaben zu entsiegeln und mit Befestigungen von hoher Wasserdurchlässigkeit mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen. Die Entsiegelung führt zur Verbesserung des Mikroklimas, der Versickerungsmöglichkeiten und der optischen Wahrnehmung.

Die Stellplätze, da sie einem dauerhaften Lastdruck ausgesetzt sind, dürfen als wassergebundene Decke oder Schotterrasen ausgebaut werden.

Die Fläche der Schwalbacher- und Bärstadter Straßen, Obergasse, „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“ im Bereich des Plangebiets werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Verkehrliche oder gestalterische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, um das Geschwindigkeitstempo zu drosseln, den ruhenden Verkehr unterbringen und den öffentlichen Raum zu gestalten wird auf andere Planungen abgeschichtet.

Auf Grund der derzeit bestehenden Belastung der Bebauung entlang der Schwalbacher Straße durch Verkehrslärm setzt der Bebauungsplan einen passiven Schutz der Wohnräume im Bereich zwischen der Straße und der 55 dB(A) Isophone des Nachtpegels  $L_{\text{Night}}$  fest. Mit der Realisierung des festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes für die Außenbauteile können trotz des Verkehrslärms in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Für den notwendigen Luftwechsel ist dabei eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

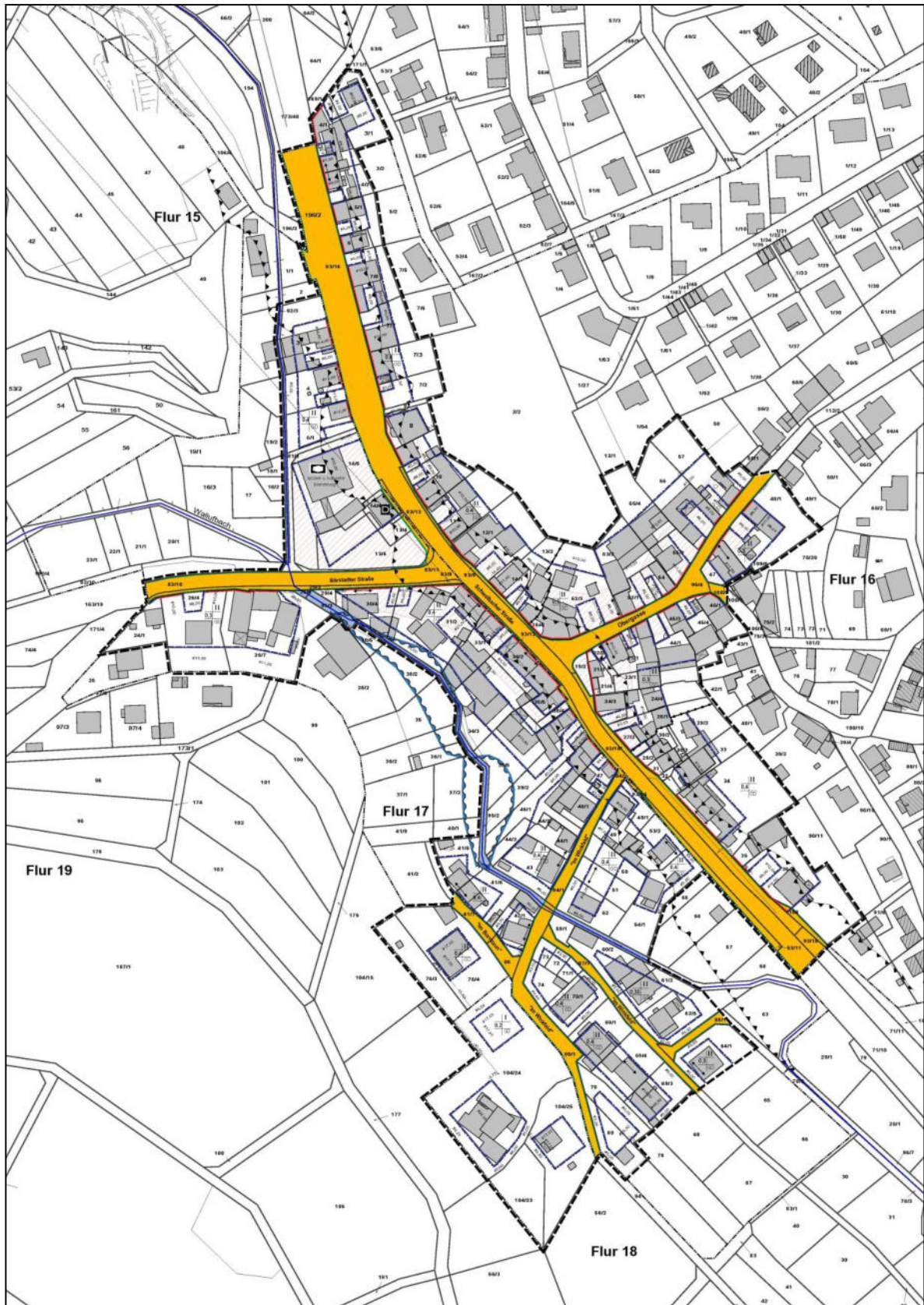


Abb. 5 Bebauungsplan „Wambach Ortskern“, Abgrenzung, historischer Ortskern

### 3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten 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 planerischen 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 den Bestand zu sichern und Änderungen sowohl in der baulichen Substanz als auch in dessen Nutzung räumlich zu ordnen. Er begründet kein Recht für neue Bauflächen.

#### Mensch und seine Gesundheit

Das Planbaugebiet ist derzeit durch den Verkehrslärm der B260 zum Teil erheblich vorbelastet. Sowohl tagsüber, als auch in den Nachtstunden werden im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung die Orientierungswerte im Anhang zur DIN 18005 für ein Mischgebiet deutlich, d.h. um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Langfristig ist mit dem Bau der Ortsumgehung Wambach auch eine Reduzierung des Verkehrslärms absehbar. Bis zu einer Verlagerung des Durchgangsverkehrs ist es jedoch erforderlich, die Wohnbebauung entlang der Straße passiv gegen Lärm zu schützen.

#### Flora und Fauna

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen lediglich das Baurecht für den Bestand. Für die sich im rückwärtigen Teilen der Flurstücke befindliche unbebaute privaten Gärten mit dem alten Baumbestand wird kein Baurecht vorbereitet. Durch das Gebot der Versiegelungsreduzierung und –begrenzung bei der Sanierung im Bestand wie bei Neubauvorhaben werden neue Kleinbiotope entstehen.

#### Boden, Wasser, Klima

Die im Plangebiet auftretenden Böden sind es Braunerden, Rankern mit Braunerden, örtlich Braunerden-Podosole die sich aus lehmigem Sand bis sandiger Schluff und Braunerden, Pseudogleye die sich aus sandig-schluffiger Lehm bis tonigem Lehm entwickelten<sup>3</sup>.

Durch die vorhandene Befestigung ist der Boden stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann in den meisten Bereichen nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet kein Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Die Entsiegelung innerhalb der Hofbereiche wird sich positiv auf das gesamte Plangebiet auswirken.

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

Zwar verläuft die Grenze des Geltungsbereiches dieser Planung entlang des Alauter- und Waluff Baches, sind es die letzten von jeglicher baulichen Planung nicht betroffen. Die Parzellen der Bäche bleiben in der bekannten Ausprägung unberührt.

<sup>3</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umweltatlas Hessen, [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m\\_3\\_2\\_1.htm](http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m_3_2_1.htm)

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

#### Landschaftsbild und Erholung

Der Ortskern von Wambach weist derzeit durch die Verkehrsbelastung und Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raumes nur einen geringen Wert für die Aufenthalts- bzw. Erholungsnutzung auf. Der Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ soll das Ziel unterstützen, das Ortsbild zu verbessern.

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 Dorfplatzes und Gestaltungsvorgaben für die Bebauung eine Aufwertung ergibt.

#### Kultur- und Sachgüter

Das ehemalige Rathaus ist das einzige Kulturdenkmal des Ortes. Sein Wert wird durch die Rahmenvorgaben für eine bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung seiner Umgebung gesichert.

Es liegt derzeit kein konkreter Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Auf Grund der Lage am Zusammenfluss der beiden Bäche und der Wegegabelung der beiden historischen Wege ist jedoch bei Bodeneingriffen mit historischen Zeugnissen zu rechnen.

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.

## 4 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) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03. 2020 (BGBl. I S. 587).
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 1 des Gesetzes vom 04.03. 2020 (BGBl. I S. 440).
5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198).
7. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
2. **Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien sind mit allen Vollgeschossen zu erfüllen.
  - 2.2 Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, Sanierung und Nutzungsänderung bis zur bestehenden Gebäudekante überschreiten. Dies gilt auch bei Erweiterung der Anlagen, soweit die zusätzlich überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.
  - 2.3 Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ganz oder teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen

zen bei Unterhaltung, Renovierung, und Sanierung bis zur bestehenden Außenkante der Nebenanlage überschreiten.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen, sowie solche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Bauflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schwalbacher Straße und der im Plan dargestellten 55 dB(A)- Isophone des Nachtpegels LN<sub>Night</sub> sind die äußeren Umfassungswände einschließlich ihrer Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen so auszubilden, dass sich ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB für Schlaf und Ruheräume bzw. 30 dB für sonstige Aufenthaltsräume ergibt.
- 4.2 Schlafräume mit Außenwänden und Fenstern nach Punkt 4.1 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die einen vollständigen Wechsel der Raumluft in nicht mehr als zwei Stunden gewährleistet.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Dachform und Eindeckung**

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Garagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- 1.2 Die traufständig errichtete Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° - 50° erhalten. Giebelständige Dächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 40° - 60° errichtet werden.
- 1.3 Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
- 1.4 Ein Dachüberstand von mehr als 0,50 m ist unzulässig.
- 1.5 Dachaufbauten - ausschließlich Sattel und Schleppgauben - sind bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches zulässig. Bei Aufteilung in mehrere einzelne Gauben erhöht sich die zulässige Gesamtlänge auf 50%.
- 1.6 Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, roten Tonziegeln oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Glänzende Oberflächen sind dabei unzulässig. Die Dächer der Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen.

### **2. Fassaden- und Sockelgestaltung**

- 2.1 Die Ermittlung der mittleren Außenwandhöhe erfolgt entsprechend § 6 (4) Satz 1 bis 4 der Hessischen Bauordnung (HBO<sub>2018</sub>).
- 2.2 Außenwände sind mit feinkörnigem Putz glatt zu verputzen.
- 2.3 Sichtfachwerk ist ausschließlich bei konstruktivem Fachwerk zulässig.
- 2.4 Wandverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Naturstein sowie Zinkblech zulässig.
- 2.5 Die der erschließenden Straße zugewandten Fassaden sind auf mindestens 12 % der Fassadenfläche mit Fensteröffnungen zu versehen.
- 2.6 Fenster sind mit einem Seitenverhältnis Breite/Höhe von 2:3 oder schlanker auszuführen. Es sind ausschließlich weiße bzw. helle Fensterrahmen zulässig.
- 2.7 Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den nicht der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 2.8 Die Fassaden sind in Pastell- und gebrochenen Farbentönen auszuführen. Der ausgewählte RAL Farbton soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen.

- 2.9 Sockel sind entsprechend in dunkleren Tönen der Farbe der Hauptgeschosse bzw. aus farblich abgestimmtem regionalem Naturstein auszuführen.

### **3. Umfriedungen, Einfahrten**

- 3.1 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen. Die Einfriedung ist entweder als Natursteinmauer, als Putzwand oder als Holzzaun mit senkrechten Latten auszuführen.
- 3.2 Bei Neubebauung oder Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung sind die befestigten Zuwegungen, Zugänge und Hofflächen mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen.
- 3.3 Stellplätze sind alternativ als wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

## **II Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)**

1. Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden ist in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
2. Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

## **III Hinweise**

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. 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 Gebüsch 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.
3. Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist vor den Abbrucharbeiten eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
4. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis in 65307 Bad Schwalbach, Heimbacher Straße 7 bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich/ Ostflügel, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
5. 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.
6. Nach § 18 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedarf der Genehmigung, wer Veränderungen an einem Kulturdenkmal vornehmen will. Ferner bedarf nach § 18 (2) HDSchG auch der Genehmigung, wer in der Umgebung eines Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern, oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. In diesem Falle soll damit gewährleistet werden, dass das ehemalige Rathaus des Ortes Wambach seine städtebauliche Dominanz im Ortsbild bewahren kann.