

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Haus im Wald“

Entwurf, erneute Offenlage

Planstand: 23.07.2020

Projektnummer: 181418

Projektleitung: Bode / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.1 Im Bereich der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

1.1.2 Ein Seminarhaus mit bis zu drei Seminarräumen, zwei Appartements sowie zugehörigen Funktionsräumen (Foyer, Küche, Garderobe, etc.) sowie den zugehörigen haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen) bis zu einer max. Grundfläche von GR = 250 m² sowie einem Terrassen- / Innenhofbereich von 140 m².

1.1.3 Bei der Ermittlung der Grundflächen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 561,00 m ü. NHN. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt: Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern dem obersten Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete technische und sonstige Aufbauten.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind maximal fünf Stellplätze zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrebewegungsflächen“ ist ein unterirdischer Löschwassertank mit einem Fassungsvermögen von 30 m³ zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Herstellung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehrebewegungsflächen“ ist zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.5.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sowie Feuerwehrbewegungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- 1.5.2 Zulässig sind ausschließlich Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.
- 1.5.3 Um die Gefahr von Vogelschlag zu reduzieren, sind bei Glaselementen von mehr als fünf Quadratmetern Flächengröße entsprechend geeignete Maßnahmen zu treffen, z. B. eine kleinteilige Untergliederung der Glasflächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halb-transparentem oder geripptem Glas.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 1.6.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung *Strauchhecke einheimisch – Planung* mit der Nr. 1 ist eine zweireihige standortgerechte Hecke aus einheimischen Sträuchern zu entwickeln. Pflanzenarten: *Corylus avellana*, *Cornus sanuginea*, *Ligustrum vulgare*, *Sambucus nigra*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Lonicera xylosteum*. Pflanzqualität: Strauch 2xv, Höhe 100-150cm.
- 1.6.2 Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung *Extensivrasen – Planung* mit der Nr. 2 ist ein standortgerechter Extensivrasen zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche ist eine Gartenhütte mit einem umbauten Raum von max. 30 m³ zulässig.
- 1.6.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:

- 1.7.1 Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ erforderlich sind.

2 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

2.1 Verwertung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

- 3.1.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.2 Wasserrechtliche Hinweise

- 3.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 3.3.1 **Allgemeine Hinweise:** Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem

- Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 3.3.2 Im Rahmen der Bauarbeiten ist generell durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.
- 3.3.3 **Vögel:** Um Gelege von Bodenbrütern zu schützen, muss das Abschieben der Vegetationsdecke außerhalb der Brutzeit –zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen.
- 3.3.4 **Fledermäuse:** Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- 3.3.5 Gebäuderisse und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.
- 3.3.6 Haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, o.ä.) sind derart zu errichten (z.B. mit Schallschutz-Einhausungen), dass wesentliche Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation aufgrund von Schallemissionen (z.B. Störung der Orientierungsfähigkeit) vermieden werden. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist dies durch eine ökologische Bauberatung fachlich zu begleiten.
- 3.3.7 Zur allgemeinen Förderung der Vogel- und Fledermauspopulation sind folgende Kästen in ausreichender Entfernung von den genutzten Bereichen auf dem Grundstück fachgerecht zu montieren: 3 große Fledermauskästen, 4 Halbhöhlen-Kästen und 10 Nisthöhlen.
- 3.3.8 **Reptilien / Insekten:** Anlage bzw. Belassung von Totholz an sonnigen und auch schattigen Stellen des Waldrandes (Reptilien, Insekten) sowie Belassung von einzelnen abgestorbenen Bäumen und Totholz innerhalb des Waldes, insbesondere alte Laubbäume mit Höhlen.
- 3.3.9 Zuwanderungsbarriere: Während der Bauphase ist ein Einwandern von Reptilien in das Bau- feld mittels eines mobilen "Amphibienzaunes" zu vermeiden. Die Installation der Zuwanderungsbarriere - insbesondere deren Ausmaß und Verlauf - ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und im Rahmen eines Ergebnisberichtes gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- 3.3.10 **Haselmaus:** Umgang mit Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als schonende Rodung erfolgen. Hierzu muss in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein "Auf-den-Stock-setzen" der Gehölze ohne schweres Gerät erfolgen. Das Schnittgut wird nicht vor Ablauf von zwei Tagen entnommen. Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase nicht

gerodet werden. Erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April - je nach Witterung) dürfen die Wurzelstöcke gerodet werden.

- 3.3.11 Habitatoptimierung für die Haselmaus: Der Ausgleich für die eintretenden Habitatverluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z. B. Anpflanzung beeren- und nusstragender Sträucher, Ausbildung von Wald(innen)rändern, punktuelle Auflichtungen zur Förderung der Strauchschicht, Anbringung von Haselmauskolben). Die Maßnahmen wurden im Pflege- und Entwicklungsplan integriert. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

3.4 Gehölzschutz

- 3.4.1 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darauf hingewiesen, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, bei den zum Erhalt vorgesehenen Mehlbeeren sowie der Kastanie, zu achten.

3.5 Pflege- und Bewirtschaftungsplan

- 3.5.1 Zur Sicherstellung einer ökologischen Bewirtschaftungsweise für das Plangebiet wurde ein Pflege- und Bewirtschaftungsplan (Planstand 04.08.2020) erstellt. Dieser enthält Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die vorhandenen Gehölze, Waldflächen, Grünland, baulichen Anlagen sowie sonstige Maßnahmen und greift ebenfalls die Artenschutzmaßnahmen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf. Der Pflege- und Bewirtschaftungsplan wird Bestandteil der Regelungen im Durchführungsvertrag.

- 3.5.2 Wesentliche Entwicklungsziele für Wald und Grünland sind:

- Erhalt und Entwicklung eines struktur- und artenreichen, standortgerechten Laubwaldes;
- Umbau von standortfremden Nadelwald in standorttypischen, struktur- und artenreichen Mischwald;
- Umbau von naturfernen Laubforsten in standortgerechten, struktur- und artenreichen Laubwald;
- Erhalt und Entwicklung einer artenreichen, extensiven Berg-Mähwiese auf nährstoffarmen und sauren Böden;
- Entwicklung eines standortgerechten, extensiven Rasen im Umfeld des geplanten Gebäudes.

3.5.3 Wesentliche Entwicklungsziele für Gehölze sind:

- Erhalt der vorhandenen, einheimischen und plangebietsprägenden Laubbäume gem. Plankarte unter Prüfung der Standsicherheit;
- Erhalt der vorhandenen, plangebietsprägenden Baumreihe von Mehlbeeren mit Durchführung von Erhaltungsschnittmaßnahmen und Anpflanzung von weiteren Mehlbeeren als Fortsetzung der bereits vorhandenen Baumreihe unter Berücksichtigung der erforderlichen Wegebreite;
- Ersatzpflanzung für abgängige Bäume vornehmen;
- Anpflanzung einer Baumgruppe von insgesamt drei Linden im Bereich des noch bestehenden Fundamentes östlich im Plangebiet;
- Anpflanzung einer Kastanie als Ersatz für die bereits abgängige Kastanie;
- Erhalt der vorhandenen Nadelbäume gem. Plankarte als plangebietsprägende Elemente unter Prüfung der Standsicherheit;
- Sukzessive Entnahme der gebäude- und wegenahen Nadelbäume;
- Rodung von Fichtengruppen und jungem Fichtenaufwuchs gem. Plankarte;
- Entbuschung und Zurücknahme der Gehölzsukzession;
- Entnahme von Ziergehölzen und Fichtenhecken;
- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen heimischen Gebüsche unter Entnahme des Baumaufwuchses sowie Entwicklung einer zweireihigen standortgerechten Hecke aus einheimischen Sträuchern im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes, unter Berücksichtigung des Strauchbestandes und der Entnahme des Baumaufwuchses;
- Anpflanzung von beeren- und nusstragenden, einheimischen Sträuchern.

3.5.4 Sonstige Maßnahmen sind:

- Rückbau der vorhandenen Gebäudefundamente im östlichen Plangebiet mit fachgerechter Entsorgung des Abbruchmaterials und Wiederherstellung des Bodens;
- Rückbau der alten Zaunanlage mit fachgerechter Entsorgung;
- Wiederherstellung der vorhandenen Wege und Zufahrten mit wassergebundener Deckschicht und Neuanlage von Parkplätzen;
- Erhalt des vorhandenen Schotterweges;
- Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgrabens;
- Erhalt des vorhandenen Waldinnensaumes durch Entnahme der aufkommenden Nadelbäume sowie
- Erhalt der offenen Felsformation in der Mitte des Plangebietes als Sonderbiotop.

3.6 Versorgungsleitungen

3.6.1 Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung der Anlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eventuell baulichen Veränderungen ist

es notwendig, dies so früh wie möglich - mindestens 3 Monate vor Baubeginn – mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung zu setzen.

3.6.2 Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus der Syna GmbH abzustimmen.

3.6.3 Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist die beauftragte Bau-firma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 069/3107-2188/2189 zu kontaktieren. Der Beginn der Bauarbeiten ist das Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3.7 Abfallwirtschaft

3.7.1 Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

3.8 DIN-Vorschriften

3.8.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Schmitten,

Parkstraße 2, 61389 Schmitten während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.9 Sonstige Hinweise

- 3.9.1 Für das Baugrundstück wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum“). Durch Astbruch oder Baumwurf entstehende Schäden jedweder Art können nicht dem Waldeigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.
- 3.9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Unterschreitung eines Abstandes von 25m zwischen Wald und geplanten Gebäuden, der Waldeigentümer bei auftretenden Schäden durch Windergebnisse (Ast- und / oder Baumschlag) nicht für diese haftet, soweit er seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommt.
- 3.9.3 Anlage von Pflanzflächen: Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie zu verzichten. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.