



Gemeinde Schmitten im Taunus, Ortsteil Arnoldshain

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Galgenfeld“ 1. Änderung

Satzung

Planstand: 29.03.2018

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Veranlassung und Planziel	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
5	Verfahren	7
6	Inhalt und Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Nebenanlagen.....	9
6.5	Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	9
7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
8	Verkehrliche Erschließung	12
9	Belange des Umweltschutzes	12
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
11	Bodenordnung	13
12	Kosten.....	13

1 Vorbemerkungen

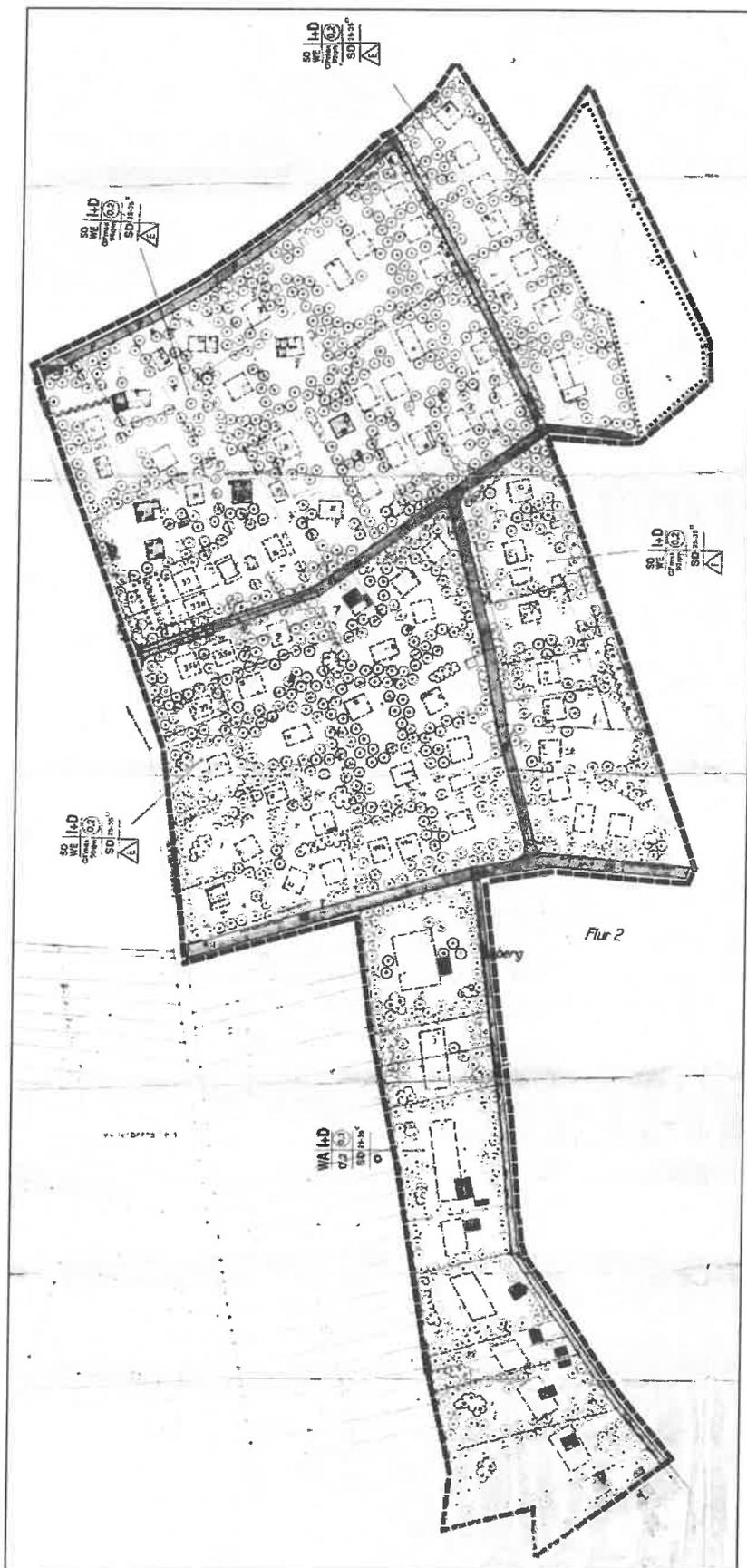
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat in ihrer Sitzung am 19.06.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet „Galgenfeld“ beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde sehr intensiv über die Frage, welches der typisierenden Baugebiete nach Baunutzungsverordnung zur Ausweisung gelangen kann, diskutiert. Es waren unter anderem die reduzierten Anforderungen an den Ausbaustandard der die Baugrundstücke erschließenden Verkehrsflächen, die im Endergebnis teilträumlich zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung und teilträumlich zur Ausweisung eines Wochenendhausgebietes (SO WE) gesprochen haben. Grundlage für das Wochenendhausgebiet bildet § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Während für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 zur Festsetzung gelangte, wurde für das Wochenendhausgebiet eine absolute Grundfläche von max. 90 m² festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte bestandsorientiert bzw. grundstücksbezogen differenziert, um einer ungewollten Nachverdichtung entgegenzuwirken. Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch von der Gemeindevertretung am 20.10.1993 als Satzung beschlossen. Er erlangt am 19.03.1996 Rechtskraft.

In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurden auch in dem als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen räumlichen Teilgeltungsbereich neue Gebäude errichtet, die augenscheinlich nicht nur dem Wochenendwohnen dienen.

Bebauungsplan „Galgenfeld“ 1996, Planzeichnung



genordet, ohne Maßstab

-85-

2 Veranlassung und Planziel

Da der rechtskräftige Bebauungsplan 1996 festsetzt, dass die Straßen und Wege im Plangebiet nur mit wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden dürfen, ist die Gemeinde Schmitten trotz des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens regelmäßig gefordert, Schlaglöcher zu stopfen und sonstige Unterhaltungsmaßnahmen in weit überdurchschnittlichen Umfang vorzunehmen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.02.2016 folgerichtig beschlossen, die die Befestigung begrenzende Festsetzung ersatzlos zu streichen. Der räumliche Geltungsbereich sollte nur die Verkehrsflächen umfassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 12.05.2017 dahingehend ergänzt, dass aus dem „Wochenendhausgebiet“ ein „Reines Wohngebiet“ werden soll, da eine Vielzahl von Gebäuden bereits dauerbewohnt ist und die Gemeinde Schmitten hier die Möglichkeit sieht, dem Gesamtwohnungsbedarf gemäß der Wohnungsbedarfsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain mit vergleichsweise geringem Aufwand ein zusätzliches Angebot machen zu können.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenfeld“ ist mithin ausschließlich die Änderung des bisher als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen räumlichen Teilgeltungsbereiches in Reines Wohngebiet und die Schaffung des Baurechtes für den Ausbau der vorhandenen Erschließungswege.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als „Deckblatt“ ausgeführt, das über dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt. Zum besseren Verständnis sind die den räumlichen Teilgeltungsbereich der Änderung betreffenden sonstigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften aber in dieser Begründung wiedergegeben.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgenfeld“ 1. Änderung umfasst entsprechend dem Planziel den bisher als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Teilgeltungsbereich sowie die für die Erschließung des zur Ausweisung vorgesehenen Reinen Wohngebietes als auch des bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet liegt zwar in der Gemarkung Arnoldshain, ist stadträumlich aber an den Ortsteil Oberreifenberg angebunden. Die Einbettung zeigt der Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan in Kapitel 4.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen mit Ausnahme der Öffnung zu den Reifenberger Wiesen im Südwesten ausschließlich Flächen an, die als Wald charakterisiert werden können.

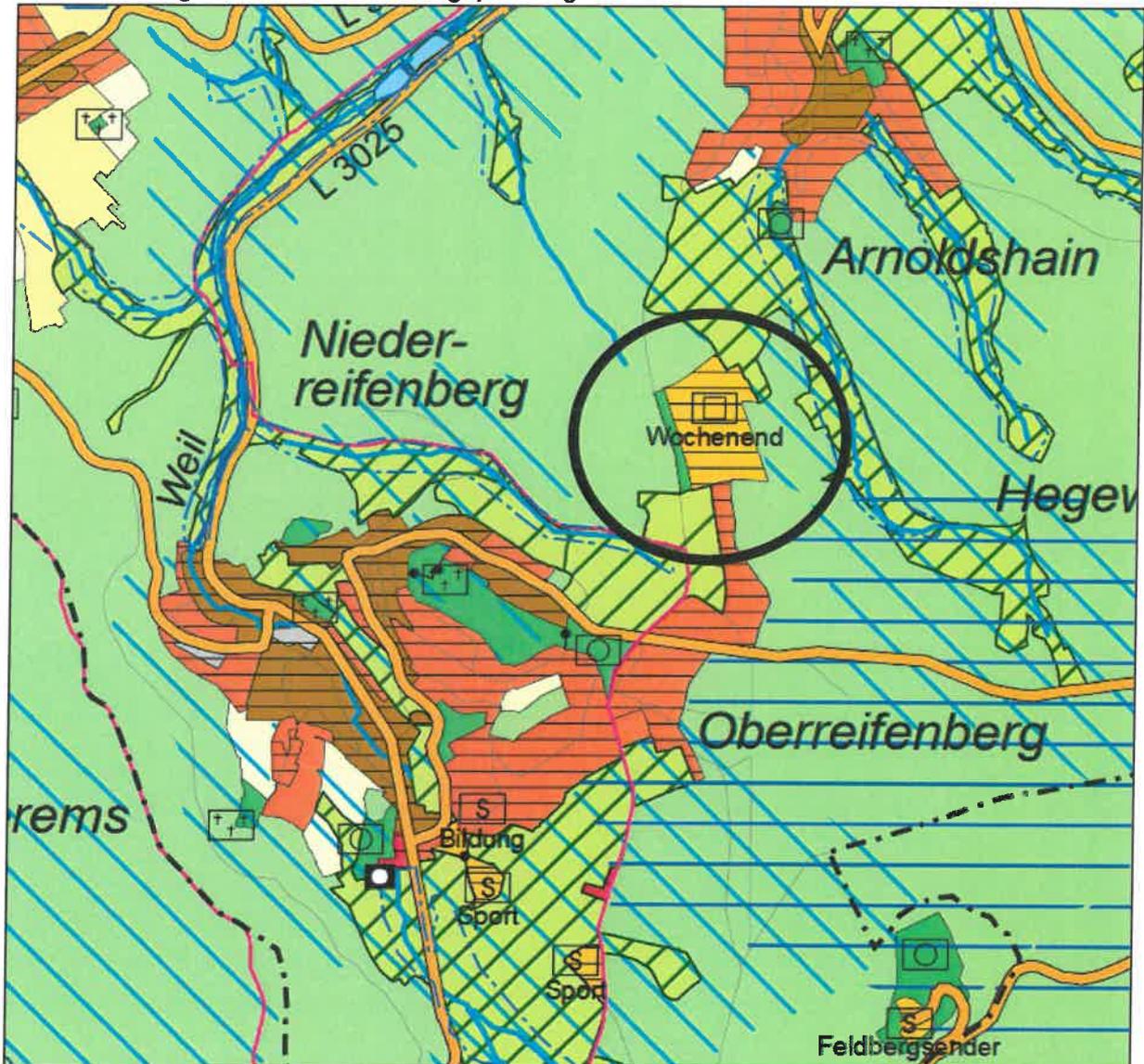
Das Baugebiet selbst zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur, in der Wochenendhäuser aus der Entstehungszeit ebenso anzutreffen sind wie auch erst unlängst fertig gestellte Wohnhausneubauten, aus.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung liegt eine Fläche von insgesamt 13,18 ha, von denen 1,04 ha auf die zur Ausweisung gelangenden Straßenverkehrsflächen entfallen.

4 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Wochenend dar, die zu dem Arnoldshain und Oberreifenberg verbindenden Reifenberger Weg durch eine schmale Grünfläche abgegrenzt ist.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010



genordet, ohne Maßstab

Das zur Ausweisung vorgesehene Reine Wohngebiet kann nicht aus der im RegFNP dargestellten Sonderbaufläche entwickelt werden.

Allerdings weist der RegFNP der Gemeinde Schmitten für den Zeitraum 2006 bis 2020 einen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 16 ha zu. Hierauf anrechenbar sind der am 16.08.2007 in Kraft getretene Bebauungsplan „Oberer Haidgen“ in Niederreifenberg mit 4,8 ha (inkl. Bestandsüberplanung) Allgemeinem Wohngebiet und der am 22.12.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan „Vor dem Nesselberg II“

in Hunoldstal mit anrechenbar 0,25 ha Mischgebiet. Die verbleibende Fläche im Umfang von 10,95 ha liegt zwar deutlich unter den im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenfeld“ zur Ausweisung als Reines Wohngebiet vorgesehenen 12,14 ha. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass hiervon bei 79 überbaubaren Grundstücksflächen á 90 m² zulässiger Grundfläche nur 0,71 ha baulich genutzt werden dürfen. Wäre alternativ zu der absoluten Größe zulässiger Grundflächen eine an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Wochenendhausgebiete orientierte Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 festgesetzt worden, würde sich die anrechenbare Größe bei rund 3,50 ha bewegen. Das der Gemeinde Schmitten zur Verfügung gestellte Siedlungsflächenkontingent wäre eingehalten.

Hinzuweisen ist ferner auf die Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes 2030, Stand März 2016. Der Regionalverband sieht für die Gemeinde Schmitten für den Zeitraum 2013 bis 2020 einen Gesamtwohnungsbedarf von 328 Wohneinheiten, für den Zeitraum von 2013 bis 2030 sogar von 578 Wohneinheiten. Dies entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 einem Zusatzbedarf in Höhe von 13,7 %. Dieser Bedarf wird durch die bisherigen Ausweisungen nicht gedeckt. Wenn aber innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Galgenfeld“ ausgewiesenen 79 überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur eine Wohnung entsteht, reduziert sich der verbleibende Restbedarf deutlich.

Der RegFNP gibt bei der Neuausweisung von Baugebieten des ländlichen Siedlungstyps bezogen auf das Bruttowohnbauland als Dichte 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar vor. Auch wenn dieses Ziel der Raumordnung bei einer Bestandsüberplanung wie der vorliegenden keine Anwendung findet, wäre die im „Galgenfeld“ zu konstatierende Unterschreitung als ausnahmsweise zulässig anzusehen, weil sie nicht nur dem Charakter einer in das Bild der umgebenden Kulturlandschaft integrierten Siedlung Rechnung trägt, sondern vor allem auch den Erholungswert der Wälder und Waldwiesentäler im unmittelbaren Umfeld des Großen Feldberg wahrt. Eine Nachverdichtung könnte seine für das gesamte Rhein-Main-Gebiet bedeutsame Erholungsfunktion beeinträchtigen.

Insoweit ist die Umwidmung des Wochenendhausgebietes in ein Reines Wohngebiet grundsätzlich auch mit den Vorgaben des RegFNP vereinbar.

5 Verfahren

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenfeld“ ist ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Wochenendhausgebiet in Reines Wohngebiet und planauslösend die Änderung der zulässigen Befestigung der verkehrsmäßigen Erschließung. Während Letztere das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Leitbild und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt und somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hätte durchgeführt werden können, gilt dies für die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht mehr, da sich das dauerhafte Wohnen deutlich von dem bisher zulässigen Freizeitwohnen d.h. einem temporären Wohnen unterscheidet.

Auch wenn die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu den Nebenanlagen, zum Erhalt von Einzelbäumen und zur Anpflanzung von Einzelbäumen, zu Dachentwässerung usw. unverändert bleiben, erscheint die Anwendung des zweistufigen Regelverfahrens mit Umweltprüfung unverhältnismäßig aufwändig.

Da es sich auch nicht um die Neuausweisung eines reinen Wohngebietes im Außenbereich handelt scheidet auch das befristet zulässige Verfahren gemäß § 13b BauGB aus. Es verbleibt mithin das für Maßnahmen der Innenentwicklung konzipierte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Auf den ersten Blick scheinen die allgemeinen Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt. Eine abweichende Bewertung ergibt sich allerdings dadurch, dass das in dem Bebauungsplan von 1996 ebenfalls ausgewiesene allgemeine

Wohngebiet den Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Oberreifenberg herstellt. Zudem ist das Wochenendhausgebiet tatsächlich durch eine nicht nur temporäre Wohnnutzung geprägt. Dadurch dass auch die Umnutzung bisheriger Wochenendhäuser in Wohnhäuser den Siedlungsdruck bezogen auf die Neuausweisung von Wohngebieten reduziert, liegt hier eine Form der Nachverdichtung bezogen auf die Nutzungsintensität vor. Damit sind die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit 79 x 90 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6 Inhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese geeignet wären, den Gebietscharakter deutlich zu verändern und aufgrund ihrer regelmäßigen Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen eine weitergehende Änderung der getroffenen Festsetzungen notwendig machen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Es gelten eine maximale Grundfläche von 90 m² je Gebäude, eine Geschosßflächenzahl von GFZ = 0,2 bei zulässig einem Vollgeschoss plus Dachausbau. Soweit die gemäß GFZ zulässige Geschosßfläche nicht innerhalb der ausge-

wiesenen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der zulässigen Grundfläche realisiert werden kann, gilt jeweils die engere Festsetzung.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen durch die genannten Anlagen regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Galgenfeld“ keine abweichende Festsetzung getroffen wird, gilt, dass je Wohngebäude regelmäßig 45 m² zusätzlich baulich genutzt werden dürfen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, diese ergibt sich abschließend aus der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt unverändert. Sie sind mittels Baugrenzen festgesetzt, bis an die gebaut werden darf. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1996 nicht vermassst, allerdings ist der Bebauungsplan maßgeblich, so dass eine eindeutige Zuordnung vermessungstechnisch unschwer möglich ist.

Unverändert übernommen wird die Begrenzung der Zulässigkeit der Gebäude auf Einzelhäuser.

6.4 Nebenanlagen

Unverändert bleibt auch die Festsetzung, nach der Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sie müssen in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper stehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur einzelstehende Carports zulässig.

6.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen bleiben unverändert, sie lauten:

Erhaltung von Einzelbäumen:

Die vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Absterbende Gehölze sind durch neue gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Im Traufenbereich der zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind Baulichkeiten und wasserundurchlässige Bodenversiegelung unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Zuwegungen in den Traufbereich hineinreichen, wenn durch technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass dauerhafte Beeinträchtigungen des Baumes nicht erfolgen. Der Mindestabstand zu den Bäumen beträgt 3 Meter.

Anpflanzung von Einzelbäumen:

Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen sind nur die in der Plankarte aufgeführten Arten zulässig. Von den im Plan ausgewiesenen Standorten kann maximal 1,50 Meter in jeder Richtung abgewichen werden.

Dachflächenwasser

ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Hierzu ist die Sammlung in Feuchtbereichen oder Zisternen vorgeschrieben. Das anfallende Wasser ist zu versickern oder einem Brauchwasserkreislauf zuzuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Nadelgehölze als Neuanpflanzungen sind unzulässig.

Die im Plangebiet umgrenzte Fläche für die Erhaltung soll in ihrer Eigenart bestehen bleiben; Mahd nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig; innerhalb dieser Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig; die Anlage von Baulichkeiten, Bodenversiegelung sowie Bodenauf- und abtrag ist unzulässig (der Feuchtebereich liegt im Bereich der Flurstücke 43/3 und 43/4).

Die Pflanzenlisten des Bebauungsplanes 1996 lauten:

Bäume:

Acer carpestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Mespilus germanica	Echte Mispel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher:

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguines	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonmicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nicht überbaute Grundstücksfläche: die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten.

7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bleiben ebenfalls unverändert:

Dächer:

Dächer dürfen nur als Satteldächer mit einer Neigung von 25-35° ausgeführt werden. Die Dachdeckung darf nur in Braun- und Rottönen oder begrünt ausgeführt werden. Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 30 cm betragen. Bei begrünten Dächern und beim Einbau von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig.

Drempel:

Drempel oberhalb der Geschossdecke EG/OG sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 Meter zulässig.

Sockel:

Sockel sind mit einer maximalen Höhe von 0,5 Meter, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante im Anschnitt mit dem vorhandenen Gelände zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur als Laubhecken mit innenliegenden Spanndrähten zulässig.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Wegenetz, dessen angemessene Befestigung Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist. Eine weitergehende Ausweisung von Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

9 Belange des Umweltschutzes

Die Umwidmung des Wochenendhausgebietes in Reines Wohngebiet bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da sowohl die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als auch zu den überbaubaren Grundstücksflächen unverändert bleiben. Und ein großer Teil der vorhandenen Gebäude ist ohnehin bereits dauerbewohnt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Ausbau der Erschließungswege, die seit Jahrzehnten bereits intensiv befahren werden und entsprechend verdichtet sind. Die aufgrund des schlechten Ausbauszustandes regelmäßig notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen mussten sich, da der Bebauungsplan von 1996 keine andere Möglichkeit der Befestigung zugelassen hat, auf das Verfüllen der jährlich neu entstehenden Schlaglöcher mit Schotter beschränken. Die vergleichsweise geringen Breiten der Erschließungswege bzw. ihrer Flurstücke haben auch keine Randstreifen entstehen lassen, die gegebenenfalls einer näheren Betrachtung bedürften. Die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich damit auf die Asphaltierung der vorhandenen Erschließungswege im Umfang von in Summe 1,04 ha bzw. 10.400 m².

Nach Anlage 3 der Kompensationsverordnung des Landes Hessen stellt sich die Differenz wie folgt dar:

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	WP je m ²	WP gesamt
Bestand			
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	62.400
Planung			
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	31.200
		Differenz:	31.200

Die Differenz in Höhe von 31.200 Biotopwertpunkten wird vom gemeindlichen Ökokonto abgezogen.

Das westlich des räumlichen Geltungsbereiches liegende FFH-Gebiet 5716-304 „Reifenberger Wiesen, Schmittgrund bei Oberreifenberg mit angrenzenden Flächen“, Teilfläche „Reifenberger Wiesen“ mit dem Leitbild „Erhaltung und Regeneration der artenreichen Grünland- und Magerrasengesellschaften mit ihren verschiedenen Feuchtigkeitsstufen und ihren wertgebenden Arten durch eine extensive Grünlandbewirtschaftung wie Mahd, Mähweide oder reine Weide sowie Erhalt der naturnahen Fließgewässer mit den begleitenden Hochstaudenfluren sowie den Erlen- und Eschenwäldern“ wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind Bestand.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Das Plangebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet berührt kein Wasserschutzgebiet.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12 Kosten

Die Kosten für den Ausbau werden über die Erschließungsbeitragssatzung abgerechnet.