



Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

Begründung
zum Bebauungsplan
„Oberer Haidgen“

Planstand: 31.05.2006

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Geogr. Holger Fischer / Dipl.-Ing. Nina Späth
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl. Biol. Carmen Weicker / Dr. Jochen Karl

Inhalt

1. Vorbemerkung
- 1.1 Veranlassung und Planziel
- 1.2 Standortwahl und räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Städtebauliche Gestaltungspläne
2. Inhalt und Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 2.4 Grünflächen
 - 2.5 Verkehrsflächen
3. Orts- und Gestaltungssatzung
 - 3.1 Dachform, Dachneigung
 - 3.2 Gauben und Dacheinschnitte
 - 3.3 Einfriedungen und Außenanlagen
 - 3.4 Fassadengestaltung
4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange
 - 4.1 Eingriffsminimierende Festsetzungen
 - 4.2 UVP
5. Wasserwirtschaft
6. Bodenordnung
7. Städtebauliche Vorkalkulation
8. Aus dem Verfahren

Übersichtskarte über das Plangebiet



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkung

1. Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat in ihrer Sitzung am 16.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Haidgen“ im Ortsteil Niederreifenberg beschlossen. Hintergrund ist das mangelnde Flächenangebot an Wohnbauflächen in der Ortslage, die nicht ausreichen, die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zu befriedigen. Nachdem die Möglichkeiten der Arrondierung und Nachverdichtung weitestgehend erschöpft sind, bedarf es daher der planungsrechtlichen Vorbereitung neuer Bauflächen im bisherigen Außenbereich im Anschluss an die Altortslage. Planziel des Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Süden der Ortslage. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in diesen Bereich wird darüber hinaus der örtliche Friedhof und eine notwendige Verkehrsspanne zur Anbindung des Plangebietes an die L 3025 (Brunhildestraße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde bereits im Jahr 2000 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Nachdem die daraus resultierenden notwendigen Abstimmungsgespräche zu einem Ergebnis gebracht wurden und der Bebauungsplanent-

wurf eine entsprechende Überarbeitung erfahren hat, konnte im März 2005 das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen und die Entwurfsoffenlage durchgeführt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden neuerlich Aspekte wie bspw. die Details der Ausgestaltung des Einmündungsbereichs der Verkehrsspanne auf die Brunhildestraße angesprochen, die bis zu diesem Zeitpunkt noch keiner abschließenden Klärung zugeführt werden konnten. Zwischenzeitlich konnte diesbezüglich Konsens erzielt werden, so dass das Bauleitplanverfahren mit einer erneuten Entwurfsoffenlage weitergeführt werden kann. Die Änderungen, die sich gegenüber der Entwurfsplanung ergeben umfassen

- die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich Brunhildestraße, um hier die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Linksabbiegerspur zu schaffen,
- die Vorbereitung eines Fußwegs zum Friedhof,
- die Konkretisierung des Ausgleichskonzepts und die Überarbeitung der eingriffsminimierenden Maßnahmen,
- die Modifikation von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie
- die teilweise Überarbeitung der Platzierung der Baufenster.

1.2 Standortwahl und räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des vorliegenden Plangebietes ergibt sich aus den besonderen topographischen Rahmenbedingungen Niederreifenbergs, die durch die Lage im oberen Weiltal zwischen den steilen Hängen von Reifenberg, Weilsberg und Hühnerberg gekennzeichnet ist. Daraus resultierend und aufgrund der besonderen ökologischen Wertigkeit dieser Hanglagen ergibt sich im räumlichen Kontext des bestehenden Siedlungsgefüges keine Alternative zum Standort „Oberer Haidgen“ für Siedlungserweiterungen. Darüber hinaus bietet dieser Standort aufgrund seiner fußläufigen Entfernung zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Sportplatz, Grundschule, Mehrzweckhalle) optimale Voraussetzungen für die Ansiedlung junger Familien mit Kindern, die die vorrangige Zielgruppe des Vorhabens sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Haidgen“ schließt südlich an die Altortslage an und umfasst die im westlichen Teil des Haidgesweg gelegene Bebauung, die daran anschließenden Grünlandbereiche unterschiedlich intensiver Nutzung und den bestehenden Friedhof. Im einzelnen wird der Geltungsbereich begrenzt von

Norden: Ältere Wohnbebauung (Hauptstraße/Haidgesweg)

Osten: Grünlandbestände unterschiedlicher Wertigkeit

Süden: Sukzessionsfläche und Wald

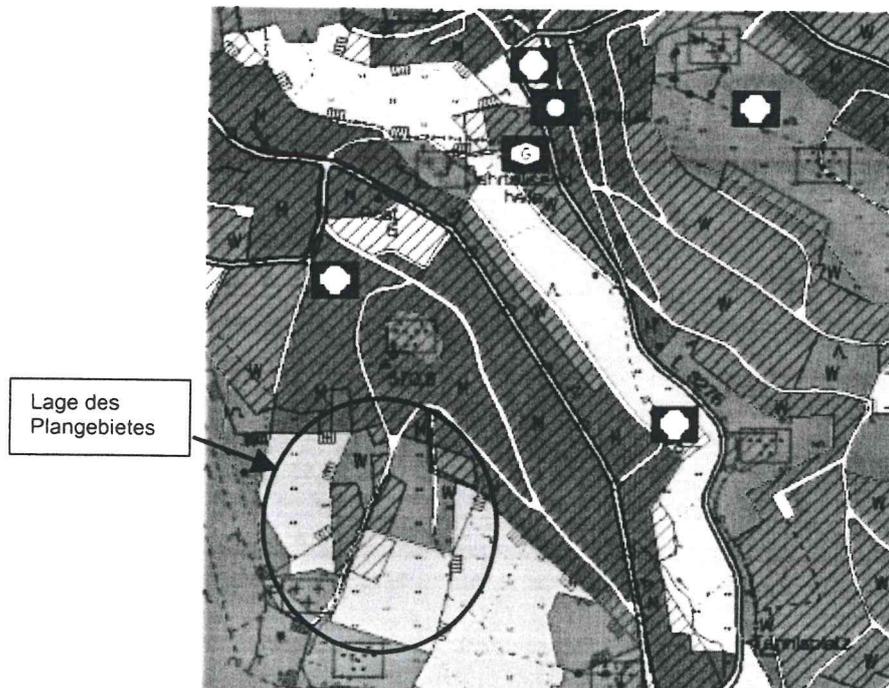
Westen: Jüngere Wohnbebauung (einzeilig entlang des zum Friedhof führenden Haidgesweges)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2001 stellt das Plangebiet teilträumlich als Siedlungsbereich Bestand und teilträumlich als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Gemäß Ziel 3.5-2 dürfen die Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege in geringem Umfang (<5 ha) am Rande der Ortslagen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wird der nördliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ursprünglich war das gesamte Gebiet in der Planung als Wohnbaufläche vorgesehen, wurde jedoch bei der Genehmigung 1987 teilträumlich ausgeschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde Schmitten am 16.07.2003 beantragt und wird derzeit durch den Planungsverband des Ballungsraumes Frankfurt/Rhein-Main bearbeitet.

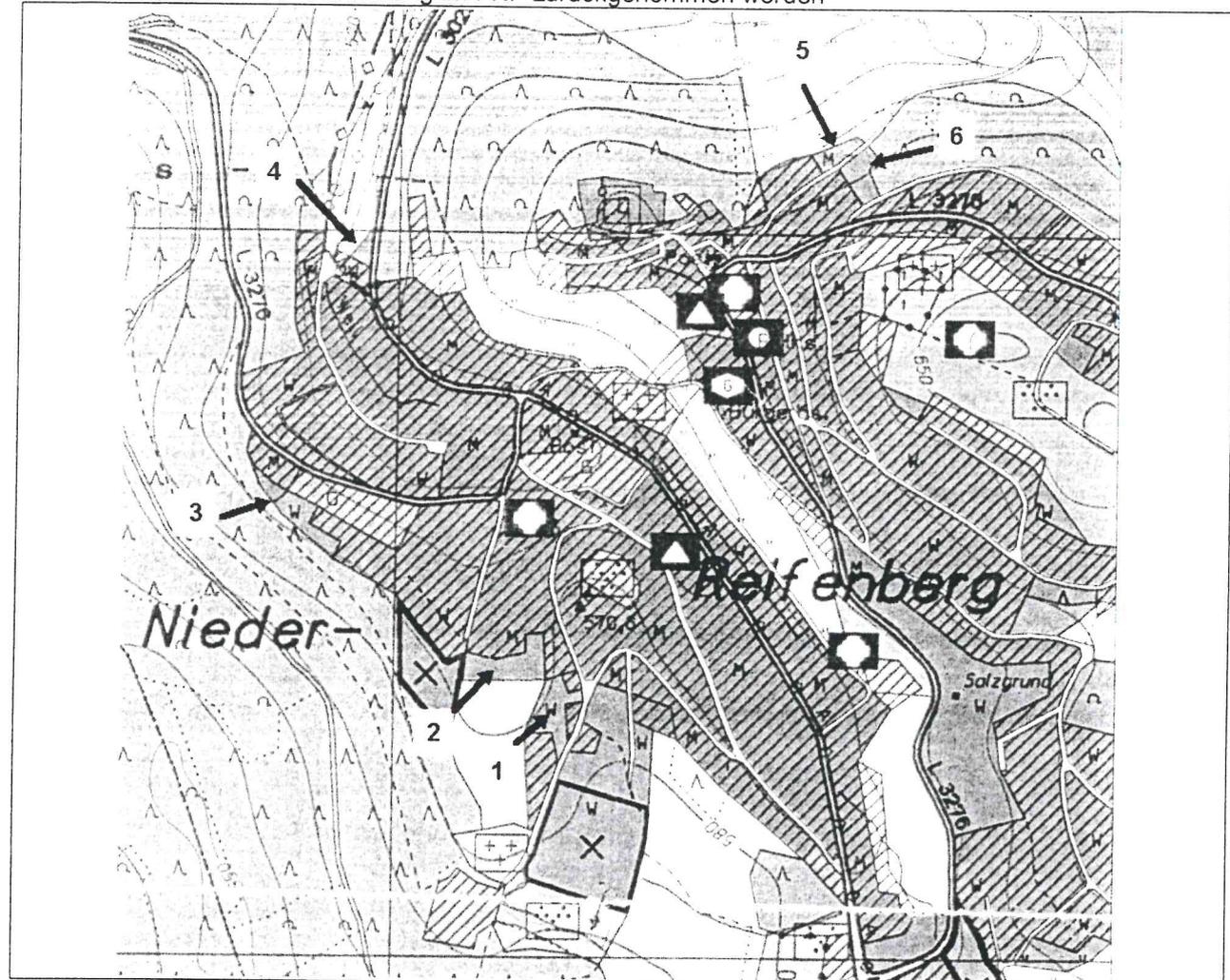
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Genordet. ohne Maßstab

Parallel zur Neudarstellung des hier vorliegenden Standortes werden 6 geplante Bauflächen, die aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und städtebaulichen Situation faktisch nicht realisierbar sind, aufgegeben. Es handelt sich hierbei um die in der Karte dargestellten und im folgenden bewerteten Wohn- und Mischbauflächen:

Bauflächen, die von der Darstellung im FNP zurückgenommen werden



genordet, ohne Maßstab

Lfd. Nr. 1 (Wohnbaufläche)

Lokalität: Niederreifenberg, Westhang unterhalb der vorhandenen einreihigen Bebauung am Johannesstein bzw. Haidgesweg

Flächengröße: ca. 0,4 ha

Bestand: Mesotrophes bis eutrophes Grünland (Verband Arrhenatherion) frischer bis wechselfeuchter Standorte, das weniger artenreich ausgebildet ist. Am Hangfuß an die Fläche angrenzend befinden sich strukturreiche Gehölzbestände teils mit artenreichem Feuchtgrünland.

Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege: Aus botanischer Sicht ist die Fläche weniger wertvoll, besitzt aber wegen der unmittelbar angrenzenden Strukturen des Geländeeinschnittes eine höhere Wertigkeit als potentieller Lebensraum für viele Tierarten. Die extensiv genutzten Offenlandbereiche in südwestlicher Richtung, die dem Wald im Westen vorgelagert ist, begründen eine erhöhte faunistische Bedeutung. Das Gebiet ist als sichtexponierter und offener Ortsrandabschnitt für das Landschaftsbild trotz der angrenzenden Bebauung von besonderer Bedeutung.

Lfd. Nr. 2 (Mischbaufläche)

Lokalität: Niederreifenberg, südliche Verlängerung der Eichwaldstraße mit dem Geländeeinschnitt unterhalb des Johannesstein

Flächengröße: ca. 0,4 ha

Bestand: Angrenzend an die eingetieftete Gewerbefläche befindet sich ein ungeordneter Lagerplatz mit einer Gartenlaube. Mesotrophes, extensiv genutztes Grünland wechselfeuchter Standorte mit einzelnen Birken und Salweiden erstreckt sich bis zu einem Graben in der Geländesenke; darüber liegt der steile Hangabschnitt mit Gehölzsukzession (Schlehengebüsch u.a.). Der Landschaftsausschnitt besitzt einen weitgehend ursprünglichen Charakter.

Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege: Wegen der überwiegend extensiven Nutzungsstruktur und den feucht-nassen Standortverhältnissen am Graben ist das Gebiet für Vegetation und Fauna sehr wertvoll. Die Empfindlichkeit für den Boden- und Wasserhaushalt ist aufgrund des naturnahen Grabenlaufes erhöht. Hinsichtlich des Landschaftsbildes kommt dem markanten Geländeeinschnitt eine hohe Bedeutung zu.

Lfd. Nr. 3 (Wohn- und Mischbaufläche)

Lokalität: Niederreifenberg, nördlicher Bereich des Fichtenweges am nordostexponierten Hang

Flächengröße: ca. 0,3 ha

Bestand: Waldrandbereich mit größtenteils standortfremdem Fichtenwald und eingestreuten Buchenwaldresten bzw. Sukzessionsfluren. Am Rand sind u. a. Fahrzeuge abgestellt (Pferdehänger, Wagen).

Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege: Der kleine Waldbestand ist wegen der Dominanz von Fichten und der angrenzenden Nutzungen (Tennisplatz, Bebauung) beeinträchtigt und daher weniger wertvoll für Flora und Fauna. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild ist trotz der Hanglage nicht erkennbar, da u.a. durch die vorhandene Bebauung bereits deutliche Vorbelastungen bestehen. Die Eingriffserheblichkeit wäre im Falle einer Beplanung als mittel einzustufen. Somit ist die Aufgabe als künftige Baufläche zwar aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen, aber vergleichsweise weniger empfehlenswert als für die Flächen 1,2, 4 und 5.

Lfd. Nr. 4 (Wohnbaufläche)

Lokalität: Niederreifenberg, Eichendorfstraße, nordwestlicher Ortsrand zwischen der Weil und der L 3025.

Flächengröße: ca. 0,1 ha

Bestand: Auenbereich der Weil mit mäßig artenreicher Feuchtwiesenbrache mit Laubgehölzgruppen (u.a. Schlehengebüsch). Der nahe auf der anderen Bachseite liegende Waldrand ist naturnah strukturiert, so dass insgesamt eine hohe Habitatdichte für Tiere zu erwarten ist. Die Fläche ist nicht sichtexponiert, liegt aber am Rand des noch offenen und daher für den Landschaftsschutz besonders wertvollen Auenbereiches der Weil.

Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege: Aus botanischer und faunistischer Sicht ist aufgrund der angrenzenden Fließgewässerstrukturen und des Waldrandes eine zumindest mittlere Wertigkeit zu erwarten. Diese Landschaftselemente begründen auch die hohe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes, welches hier angesichts des Rückgangs offener Bachtäler als sehr wertvoll zu beurteilen ist.

Lfd. Nr. 5 (Mischbaufläche)

Lokalität: Oberreifenberg, Arnoldshainer Weg, Nordwesthang

Flächengröße: ca. 0,2 ha

Bestand: Mesotrophes Grünland frischer Standorte mit mittlerem Artenreichtum, auf den Hangstufen stocken zwei markante Baumreihen. Bestandteil des terrassenähnlich und ursprünglich strukturierten Hanges über dem tief eingeschnittenen „Schmittgrund“.

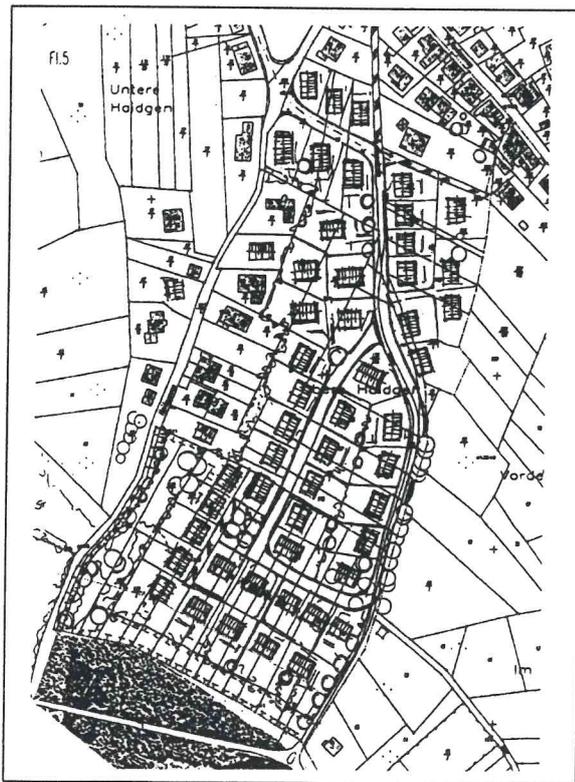
Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege: Der Vegetationsbestand ist mindestens mäßig wertvoll, während aufgrund der natürlichen Gehölzbestände in ungestörter landschaftlicher Lage in nördlicher bis östlicher Richtung für die Tierwelt eine besondere Wertigkeit unterstellt werden kann. Das Gebiet ist von sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und besitzt eine gute Erholungseignung mit Sichtbeziehungen zur Ruine Reifenberg bis hin nach Seelenberg im Nordwesten.

Lfd. Nr. 6 (Mischbaufläche)**Lokalität:** Oberreifenberg, Hangabschnitt zwischen Waldstraße und Arnoldshainer Weg**Flächengröße:** ca. 0,25 ha**Bestand:** Randlicher Waldabschnitt überwiegend aus Fichtenforst, daneben Mischwald und linearen, gut strukturierten Buchenwaldresten und einem Felsanschnitt am unteren Weg.**Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege:** Aufgrund des Waldreichtums insbesondere mit Nadelholz innerhalb des Gemeindegebietes ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht nur gering bis mäßig wertvoll. Ihre faunistische Bedeutung ist dabei wegen der Fortsetzung des Waldes in östlicher Richtung wiederum größer als ihre botanische. Das Landschaftsbild ist derzeit eher weniger bedeutend, seine Empfindlichkeit im Falle einer Beplanung ist wegen der Sichtexposition aber hoch.**1.4 Städtebauliche Gestaltungspläne**

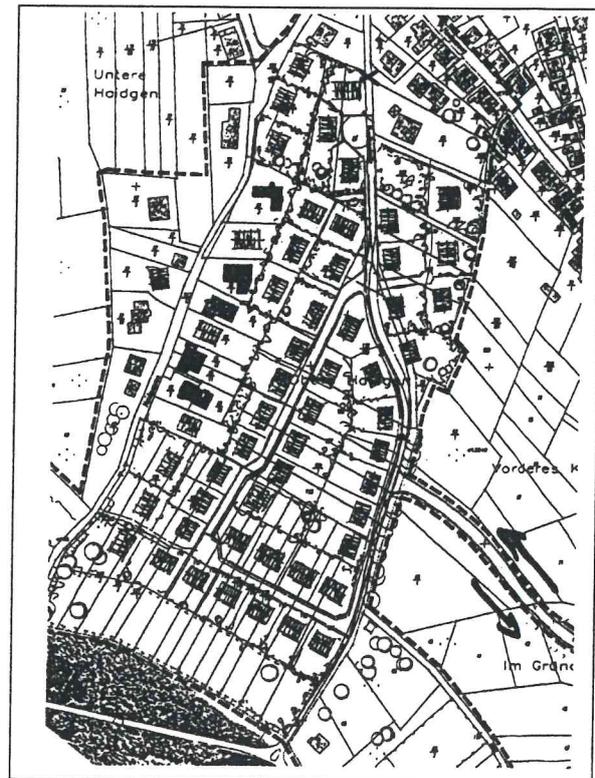
Das Plangebiet „Oberer Haidgen“ stellt aufgrund seiner Lage und Topographie besondere Anforderungen an das Erschließungskonzept. Daher wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes anhand verschiedener Gestaltungsvarianten die unterschiedlichen Möglichkeiten der äußeren Erschließung, der Innenaufteilung und die Möglichkeit der Eingriffsminimierung entsprechend dem Gebot des §1a BauGB untersucht.

Städtebauliche Gestaltungspläne für das Plangebiet „Oberer Haidgen“

Stand 8/99



Stand 10/99



Genordet, ohne Maßstab

Dabei wurde davon ausgegangen das Wohngebiet über die vorhandenen Ortsstraßen ausgehend vom Haidgesweg zu erschließen. Entsprechend sah der städtebauliche Gestaltungsplan vom August 1999 noch einen vom Haidgesweg in Höhe der Einmündung Johannesstein abzweigenden Ring vor, um den die Baugrundstücke zum Liegen kommen sollten. Allerdings weisen ausnahmslos alle weiterführenden Straßen keinen ausreichenden Straßenraumquerschnitt auf, so dass bereits in der jetzigen Situation der Begegnungsfall PKW-LKW abschnittsweise zu Behinderungen führt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Altbebauung teilweise unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut ist, so dass ein verkehrsgerechter Umbau des Straßenraums nicht möglich ist. Der durch die Verwirklichung der Planungen im Bereich „Oberer Haidgen“ zusätzlich induzierte Verkehr würde daher zu einer unzumutbaren Steigerung der Störwirkungen und Sicherheitsrisiken führen, die nicht mit den planerischen Grundsätzen zu vereinbaren sind.

Im Hinblick auf einen reibungslosen Verkehrsablauf, unter Würdigung der Belange der Verkehrssicherheit und in Anerkennung des Schutzbedürfnisses der Anlieger wurde daher das Plankonzept dahingehend fortgeschrieben, dass eine zusätzliche, direkte Anbindung der Wohnbauflächen an die L 3025 geschaffen wurde. Dieser Gestaltungsplan vom Oktober 1999 sieht nördlich des Sportplatzes im Verlauf eines vorhandenen Wirtschaftsweges eine Verkehrsspanne in Richtung Brunhildestraße vor, die künftig als Hauptzufahrt fungieren soll. Die Buchenstraße stellt innerhalb des Plangebietes auch weiterhin die einzige Verbindung von der Altortslage zu dem Neubaugebiet dar, wird jedoch im nördlichen Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und kann durch Poller o.ä. abgegrenzt werden, um keine Durchgangsverkehre zu ermöglichen.

Neben der Frage der Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz, wurde auch die Innenaufteilung im Rahmen der Gestaltungspläne diskutiert. Dabei sind einige Zwangspunkte zu beachten: Zu nennen sind hier insbesondere die in der Buchenstraße liegenden Hauptversorgungsleitungen, die für die gesamte Ortslage Versorgungsfunktionen übernehmen. Der Wasserhochbehälter zur Versorgung Niederreifenbergs mit Trinkwasser befindet sich wenige Meter südlich der Grenze des Geltungsbereichs. Dies begründet einen an der Leitungstrasse orientierten Straßenverlauf und den Ausbau des jetzigen Wirtschaftsweges. Die hiervon abzweigenden Erschließungsstraßen bilden zwei Ringe, die in Abhängigkeit von der Zahl der jeweils anliegenden Baugrundstücke unterschiedliche Straßenraumquerschnitte und Ausbaustandards benötigen. Während der Bebauungsplan den kleinen Ring bereits zum Ausbau als verkehrsberuhigten Bereich festsetzt, trifft er für die Abschnitte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen keine Aussagen. Hier ist sowohl ein konventioneller Ausbau als auch eine Mischverkehrsfläche möglich.

Die angrenzenden Grundstücke sind hinsichtlich des empfohlenen Zuschnittes vor allem auf den natürlichen Verlauf des Geländes ausgerichtet und orientieren sich in ihren Größen an dem Planziel einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Auch im Hinblick auf das Gebot der Eingriffsminimierung wurde im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Veränderungen vorgenommen. War nach den ersten Begehungen der Schwerpunkt auf den Erhalt der Böschungen südöstlich des Haidgesweges gelegt worden, so hat die Bewertung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages gezeigt, dass vorrangig die dem Wald vorgelagerten Zonen erhalten werden sollten. Der Bebauungsplanentwurf trägt diesem Rechnung und verzichtet auf die ursprünglich vorgesehene zweite Bauzeile in diesem Bereich.

Die Trasse der geplanten Verkehrsspanne zur Anbindung des Plangebietes an die Brunhildestraße wurde unter besonderer Berücksichtigung vorhandener Kleinstrukturen und der Topographie im Plangebiet festgelegt. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, die nördlich angrenzenden Biotopbereiche zu erhalten und das Maß der Beeinträchtigung zu begrenzen. Entsprechende eingriffsmindernde Maßnahmen, die im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Steinbruch wurde bei der Bestimmung der Trassenführung Rechnung getragen, da eine Querung dessen einen erheblichen finanziellen Mehraufwand begründen würde. Die gewählte Trasse nimmt daher einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg auf und ist hinsichtlich des Verlaufs an das natürliche Gelände angepasst, wodurch sie sich harmonisch in das Gelände integriert.

2. Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Siedlungserweiterung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** i.S. § 4 BauNVO. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund des regelmäßig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs geeignet sind, städtebauliche Spannungen gegenüber der überwiegenden Wohnnutzung zu begründen.

Ausweisung eines **Mischgebietes** i.S. § 6 BauNVO am nördlichen Rand des Plangebietes, in dem die Anwesen Haidgesweg 11-23 den Rand der Altortslage dokumentieren. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise in einem Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie mit einer erheblichen Belästigung der Funktion Wohnen einhergehen. Selbstdarstellung und Präsentation sind zudem geeignet das Orts- und Straßenbild zu beeinträchtigen, ein Umstand, der für den hier in Rede stehenden Bereich zu städtebaulichen Missständen führen kann.

Aufgrund der Definition des Begriffes Vergnügungsstätten, der im Wesentlichen die Nutzungsgruppen

- Nachtlokale jeder Art,
- Vorführ-/Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen

umfasst, ist festzuhalten, dass eine Gaststätte mit Saal von der Unzulässigkeit dieses Nutzungstyps unberührt bleibt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl, die angeben wie viel m² Grund- bzw. Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, bestimmt. Darüber hinaus wurden Aussagen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Trauf- und Firsthöhe in die Planung aufgenommen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet differenziert für einzelne Baugebiete festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes, das bereits baulich genutzt ist, orientiert sie sich mit 0,6 bzw. 0,4 an den Obergrenzen der BauNVO bzw. liegt leicht darunter. Damit trägt sie der bereits realisierten Dichte Rechnung und erfasst die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für die Bauzeile Haidgesweg 31ff., die sich ebenfalls teilweise als Bestand darstellt, in Anlehnung an die Obergrenze des §17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In den Baugebieten 2 und 3 wird diese hingegen auf 0,3 reduziert und trägt somit zur Eingriffsminimierung bei. Damit wird dennoch in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße eine Grundfläche von 120 m² - 200 m² für die Hauptnutzung ermöglicht, die somit unschwer eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht und somit dem Planziel gerecht wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeunterfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden. Der Mindestbedarf für diese Nutzungen beträgt aufgrund der gemäß textlicher Festsetzung 3.1.4.2 nachzuweisenden zwei Stellplätze pro Wohneinheit mindestens 25 m² und dürfte daher problemlos zu verwirklichen sein.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt in Anlehnung an die Grundflächenzahl differenziert für die einzelnen Baugebiete. Die GFZ orientiert sich im Teilbaugebiet Nr. 3 an der zulässigen Grundfläche zzgl. dem bei eingeschossiger Bebauung regelmäßig unterstellten Dachausbau. Bei den Teilbaugebieten 1 und 5 beträgt die GFZ = 0,7. Sie übersteigt damit die hier zulässige Grundflächenzahl zwar deutlich, verdoppelt sie aber nicht, wie dies bei den 2 Vollgeschossen in der Regel üblich ist. Dadurch wird die Errichtung der Gebäude mit 2 Geschossen ermöglicht, um gerade im oberen Teil des Haidgesweges die bestehende Geländekante zu überbrücken, gleichzeitig wird aber das Volumen der Baukörper auf ein Maß begrenzt, das mit der angrenzenden eingeschossigen Bebauung verträglich ist. Das 2. Vollgeschoss setzt daher ein Staffelgeschoss oder eine entsprechend reduzierte Grundfläche voraus.

Schließlich wird im Bereich des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 4 die GFZ auf 1,2 begrenzt, da es sich hier um die Überplanung der randlichen Altortslage handelt, wodurch eine andere Bezugnahme erforderlich wird.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihr gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Erfassungswände mitzurechnen. Die Festsetzung basiert auf der Ermächtigung des § 20 Abs. 3 BauNVO und ist begründet durch das Streben, bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zumindest bei den Baugrundstücken, auf denen die zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden kann, verbindliche Aussagen über die maximal zulässige Geschossfläche zu erhalten.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der **Zahl der Vollgeschosse** auch durch die Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entlang des Haidgesweges auf der östlichen, zu Siedlung orientierten Seite auf Z = II als Höchstmaß begrenzt. Die Begründung liegt einerseits in der bereits teilweise realisierten Bebauung in diesem Bereich, die eine Überplanung erfährt, andererseits wird dies zur Überwindung der vorhandenen Geländekante notwendig. Auf der westlichen, zum baulichen Außenbereich gelegenen Seite des Haidgesweges wird die Bebauung auf Z = I begrenzt, um den Eingriff am Ortsrand zu minimieren und einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen. Im übrigen Bereich des Neubaugebietes – dem größten Teil des Plangebietes – wird ebenfalls ein Vollgeschoss festgesetzt. Unterstellt wird hierbei, dass dies zur Erreichung des Planzieles ausreichend und angemessen ist und zudem die weitestgehende Integration in das Bild der umgebenden Kulturlandschaft gewährleistet.

Aufgrund der Topographie des Geländes bedarf es darüber hinaus jedoch weitergehende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet. Die Festsetzung der dafür gewählten **Trauf- und Firsthöhen** erfolgt in Bezug auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden, um auch in der Bauphase die Einhaltung der getroffenen Festsetzung zu gewährleisten. Der Begriff Erdgeschoss ist dabei definiert als:

Erdgeschoss ist das mit Fußboden zu ebener Erde liegende Geschoss eines Gebäudes ausgerichtet auf das Höhenniveau der jeweiligen HAUPTerschließungsstraße.

Durch die Aufnahme dieser Definition in die Begründung zum Bebauungsplan können Interpretationsfehler im Vollzug des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden und eine Bebauung entsprechend der planerischer Intention kann sichergestellt werden.

Die Traufhöhe wird im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes auf 4 m begrenzt, die Firsthöhe darf maximal 8 m betragen. Damit wird die Ausführung eines Vollgeschosses und des für den Dachausbau notwendigen Drempel ermöglicht. Im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung (WA 1, 2 und MI) werden jeweils 6 m Trauf- und 10,5 m Firsthöhe festgesetzt, wobei davon ausgegangen wird, dass aufgrund der insgesamt größeren Geschossfläche auf ein Drempel beim Dachausbau verzichtet werden kann.

Zahl der Wohneinheiten

Ziel des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung einer Siedlungserweiterung mit familiengerechter Bebauung. Auch soll generationenverbundenes Wohnen gefördert werden. In diesem Sinne wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet begrenzt.

2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** für das Allgemeine Wohngebiet gewährleistet die Errichtung von freistehenden Wohngebäuden, die insbesondere im Bereich der Ortsrandlage zu einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Gebäude sind demnach als Einzelhäuser, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 auch als Doppelhäuser, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der genannten Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Für den Bereich des Mischgebietes wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, diese ergibt sich abschließend aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Durch die Festsetzung von **Baugrenzen** wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, in der die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Im Bereich des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 4 erfolgt die Ausweisung flächenhaft, wobei die ortsbildprägende straßenseitige Bauflucht im Bereich der Anwesen Haidgesweg 11-19 durch Baulinien gesichert wird. Im übrigen Plangebiet findet ausschließlich das Instrument der Baugrenze, bis an die gebaut werden kann, Anwendung. Auf die Festsetzung einer Baulinie kann verzichtet werden, da aus städtebaulichen Gründen keine prägenden Sichtachsen vorliegen. In den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche grundstücksbezogen, um die angestrebte Kleinteiligkeit zu dokumentieren. Die Mindestgröße der einzelnen Baufenster orientiert sich an Grundflächen von 150 m² und korrespondiert mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ).

Die Vorgaben zur Gebäudestellung können auf die beiden südlich und östlich das Plangebiet begrenzenden Bauzeilen beschränkt werden. Durch eine traufständige Anordnung der Gebäude in diesem Bereich soll im Vollzug des Bebauungsplanes ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Freiflächen hergestellt werden.

2.4 Grünflächen

Als Grünflächen kommen der örtliche Friedhof und ein quartiersbezogener Spielplatz zur Ausweisung. Der vorhandene Friedhof wird damit langfristig im Bestand gesichert und in das Planungskonzept integriert. Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen sind zulässig, sofern sie im Rahmen der Zweckbestimmung notwendig werden. Besondere Festsetzungen bedarf es hierfür nicht und auch städtebauliche Gründe, die eine konkretisierende Festsetzung bedingen, liegen nicht vor, da die Trauerhalle bereits Bestand ist.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Grünfläche Zweckbestimmung Kinderspielplatz resultiert aus der angesprochenen Zielgruppe für die Wohnnutzung im Plangebiet. Vorrangig soll hier jungen Familien die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum gegeben werden. Auf den daraus resultierenden Bedarf an geeigneten Spielflächen begründend, kommt in einem zentralen Bereich ein Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre und Kinder bis 12 Jahre zur Ausweisung. Die Gestaltung der Flächen ist im Rahmen der Bauausführung zu erarbeiten.

2.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine von der Brunhildestraße (L3025) abzweigende Verkehrsspanne, die nördlich des Sportplatzes verläuft und auf die Buchenstraße mündet. Zur Beurteilung der Dimensionierung ist eine Abschätzung des erwarteten Verkehrsaufkommens vorzunehmen. Dabei wird von rd. 85 Wohneinheiten mit einem Besatz von 2 PKW/WE ausgegangen. Daraus resultierend ergeben sich Neuverkehre in einem Umfang von ca. 680 Fahrbewegungen/24h. Dabei wird unterstellt, dass im Berufsverkehr 50 % aller Beschäftigten während der Spitzenstunde als Quellverkehr das Baugebiet verlassen; die Beschäftigungsquote wird mit 45 % und der mittlere Besetzungsgrad mit 1,2 Personen/Pkw angenommen. Für die sonstigen Nachfragergruppen erfolgt die Abschätzung anhand normierter Tagesganglinien. Hieraus ergeben sich die nachstehenden Spitzen, die bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage zugrunde gelegt werden müssen:

Wohneinheiten	85 WE
Haushaltsgröße	2,5 Personen/WE
Beschäftigungsquote	45%
Stellplatznachweis	2 Stellplätze je WE
Stellplatzbedarf	170 Stellplätze
Morgenspitze (Quellverkehr)	52 Kfz/Sp-h
- Berufsverkehr	40 Kfz/Sp-h
- Einkaufs- und Besorgungsverkehr, Ausbildungsverkehr	12 Kfz/Sp-h
- Besucherverkehr	entfällt
Morgenspitze (Zielverkehr)	vernachlässigbar

Abendspitze (Quellverkehr)	10 Kfz/Sp-h
- Anwohnerverkehr	8 Kfz/Sp-h
- Besucherverkehr	2 Kfz/Sp-h
Abendspitze (Zielverkehr)	56 Kfz/Sp-h
- Berufsverkehr, Einkaufs- und Besorgungsverkehr	52 Kfz/Sp-h
- Besucherverkehr	4 Kfz/Sp-h

Auf Grundlage dieser Daten wurde eine Vorplanung für die Zufahrtsstraße von der Brunhildestraße zum Plangebiet durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Lage als auch der Ausbauquerschnitt für die Trasse abschließend festgelegt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf dieser Grundlage. Geplant ist ein Straßenraumquerschnitt von 6,5 m, wobei der Begegnungsfall PKW-LKW als maßgeblich zu Grunde gelegt wird. Darüber hinaus ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen, da die Verkehrsspanne auch die Funktion eines Schulwegs übernehmen wird. Um sicherzustellen, dass diese Straße keine Erschließungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke übernimmt und langfristig kein Anbau möglich wird, wird beidseits eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt, in der auch die zur Errichtung der Straße notwendigen Böschungsbereiche zum Liegen kommen. Gegenüber der Entwurfsplanung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Brunhildestraße erweitert, um die dort notwendig werdende Linksabbiegerspur vorzubereiten. Die Darstellung resultiert aus der vorliegenden und mit dem ASV abgestimmten Ingenieurplanung für die Ausgestaltung des Einmündungsbereichs.

Aufgrund der Lage dieser geplanten Verkehrsspanne im Landschaftsschutzgebiet „Osttaunus“ wurden in der Vergangenheit diverse Abstimmungsgespräche mit der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde geführt. Mit Schreiben vom 11.02.2003 wird eine Teillöschung aus dem Landschaftsschutz für die Straßen-trasse in Aussicht gestellt, sofern ein fundierter Bebauungsplanentwurf vorliegt, aus dem der tatsächliche Flächenbedarf zu ermitteln ist. Darüber hinaus ist im Rahmen der Ausführungsplanung auf die Berücksichtigung der Belange des nördlich angrenzenden Biotopbereiches zu achten. Dazu sind Rohrdurchlässe für Hangwasser und Amphibien anzulegen, um den verursachten Eingriff im Bereich der Biotopstrukturen zu minimieren. Um den Wirkungsgrad der Anlagen zu erhöhen, werden getrennte Querungen für Sickerwasser und Amphibien vorgesehen, da die jeweiligen Anlagen unterschiedliche Anforderungen an die Bauausführung stellen. Für weitergehende Ausführungen zu dieser Thematik sei an dieser Stelle auf den im Anhang befindlichen Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke aus Richtung der geplanten Verkehrsspanne weiterhin sichergestellt wird. Dazu sind im Vollzug des Bebauungsplanes entsprechende Überfahrungen für die Amphibiensysteme vorzubereiten.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung der Baufester über zwei Ringverkehre, die an die Buchenstraße anknüpfen. Der kleinere Ring wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Der größere, im Südosten gelegene Ring erfüllt Erschließungsfunktion für ca. 25 Grundstücke, wodurch hier eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche erfolgt. Aus Sicherheitsgründen sollten hier die Verkehrsarten Fuß- und Radverkehr und MIV getrennt geführt werden.

3. Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert.

3.1 Dachform, Dachneigung

Der mit der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudestellung plangewordene städtebauliche Entwurf findet seine Fortsetzung in der grundsätzlichen Forderung, den Gebäuden ein Dach zu geben, um die angestrebte Akzentuierung der Silhouette visuell wirksam werden zu lassen und Störungen durch strenge kubische Körper zu vermeiden.

Zum Einsatz kommen Satteldächer und als Sonderformen gegeneinander versetzte Pultdächer, um die angestrebte einheitliche Gesamtgestalt des Baugebietes zu erreichen. Daher unterliegen auch Garagen und untergeordnete Nebenanlagen, mit Ausnahme von carports, diesen Vorgaben. Die gewählte Dachform stellt das traditionelle Element der landschaftsbezogenen Baukörpergestaltung dar und vermittelt die vertraute Ausstrahlung zeitloser Architektur. Diese Bezugnahme gewährleistet einerseits die Akzeptanz der Vorgabe, ohne andererseits der individuellen Gestaltungsfreiheit abträglich zu sein. Diese kann sich beispielsweise ausdrücken in Giebelversätzen, Zwerchgiebeln oder Dachaufbauten.

Die ergänzende Begrenzung der zulässigen Dachneigungen und der Materialien auf ein relativ enges Spektrum von Naturschiefer, Tonziegel und Dachsteinen in den Farben ziegelrot und anthrazit will die räumliche Wirkung der Dachlandschaft auf die Ortsrandlage und einen weichen Übergang zu der umgebenden Kulturlandschaft unterstützen.

3.2 Gauben und Dacheinschnitte

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterstellt einen regelmäßigen Dachausbau. Der Belichtung der Räume unter dem Dach ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu widmen, denn unsensible Eingriffe z.B. durch überbreite Gauben können den Charakter eines Hauses nachhaltig beeinträchtigen.

Um die angestrebte räumliche Wirkung der Dächer und gleichzeitig eine ausreichende Belichtung der Räume unter dem Dach zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit und Anordnung von Gauben differenziert festgesetzt: Zulässig sind Giebel- und Dreiecksgauben, die Gesamtbreite dieser darf 30 % der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Eindeckung ist gemäß dem Hauptdach auszuführen, die Möglichkeit ergänzender Dachflächenfenster bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Ebenfalls störende Wirkungen für das Landschaftsbild können Dacheinschnitte mit sich bringen, die daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

3.3 Einfriedungen und Außenanlagen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Daher werden zur Sicherung des offenen Charakters entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflechtzäune und

Holzplatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,5 m über natürlichem Gelände, wobei ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten ist, um die Wanderwege wild lebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, nicht zu behindern. Die Zäune sind mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen, um auch hier die Durchgrünung im Plangebiet zu fördern und somit das Ortsbild positiv zu beeinflussen. Straßenseitig wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da die vorhandene Topographie eine weitergehende Einfassung erforderlich machen kann, um z.B. Bodenerosionen oder den Eintrag von Sand und Split aus dem Winterdienst zu vermeiden. Zudem sollte die Gestaltungsfreiheit der künftigen Nutzer nach der Straße, d.h. der Repräsentationsseite nicht eingeschränkt werden.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Sichthecken und Laubsträuchern zu begrünen, um auch hier eine harmonische Integration dieser Anlagen sicherzustellen.

Darüber hinaus sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig, da diese keinen Lebensraum für wild lebende Tiere bieten und darüber hinaus auch kein Bestandteil der heimischen Flora sind.

3.4 Fassadengestaltung

Grundsätzlich ist bei verputzten Fassaden ein Anstrich nur mit hellen und abgetönten Farben zulässig. Durch den Ausschluss von Buntfarben kann einerseits ein gewisses Maß an Kontinuität und Einheitlichkeit der Gestalt im Plangebiet gewährleistet werden, andererseits wird insbesondere die Fernwirkung der baulichen Anlagen positiv beeinflusst, wodurch die Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild erhöht wird.

Die darüber hinaus zusätzlich festgesetzte Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus tierökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu.

Da die Fassadenbegrünung für den Naturhaushalt nur von nachrangiger Bedeutung ist, sind es vor allem die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die die Festsetzung begründen. In der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit des Architekten wird die Vorschrift auf Gebäudeaußenseiten mit geringem Anteil an Öffnungen begrenzt.

4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB, insoweit sei auf die anliegenden Ausführungen verwiesen.

Dabei ist darauf zu verweisen, dass ein Ausgleich nicht notwendig ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Damit können die bereits bebauten Grundstücke und die Grundstücke, für die von einem Baurecht nach § 34 BauGB ausgegangen werden kann, bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt bleiben.

Da dennoch im Plangebiet nur eine Teilkompensation des verursachten Eingriffs erfolgen kann, bedarf es darüber hinaus einer Zuordnung von Flächen und Maßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck eine Ausgleichsflächenkonzeption für den Bereich „Sanggrund / Am Königsteiner Weg“ erarbeiten lassen, welche umfassende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung dieser vielfältig strukturierten Landschaft mit offenen Wiesen- und Weidenbereichen vorschlägt. Die Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der UNB auf vertraglicher Ebene. Für weitergehende inhaltliche Details kann auf den sich im Anhang befindlichen landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen werden.

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan „Oberer Haidgen“ verursachten Eingriffs wird lediglich Teilflächen des Entwicklungsbereichs „Sanggrund / Am Königsteiner Weg“ in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um die in der nachfolgenden Karte dargestellten Flurstücke. Eine Zuordnung der Flächen erfolgt über eine entsprechende textliche Festsetzung gemäß § 9(1a) BauGB im Bebauungsplan.

Ausgleichsflächen „Sanggrund / Am Königsteiner Weg“



Darüber hinaus wurde seitens der Gemeinde Schmitten mit dem Hessischen Forstamt Königstein eine Vereinbarung zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Gemeindewald getroffen. In Abstimmung mit der UNB sollen hier Maßnahmen in einer Größenordnung von 400.000 Punkten durchgeführt werden. Unter Hinzunahme dieser Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs erfolgen.

4.1 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Die in Ausführung des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung sind der folgenden tabellarischen Auflistung zu entnehmen:

- | | |
|--------------|--|
| Ziel: | sparsamer Umgang mit Boden |
| Festsetzung: | angemessen hohes Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der räumlichen Zulässigkeit von Garagen |
| Ziel: | bodenschonende Bebauung |
| Festsetzung: | niedriger Anteil an bebauter bzw. versiegelter Fläche durch differenzierte Ausweisung der Baufenster, Begrenzung der Zulässigkeit von Garagen |
| Ziel: | sparsamer Umgang mit Bodenfläche, Schutz des Mutterbodens |
| Festsetzung: | Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche |
| Ziel: | Sicherung räumlicher Zusammenhänge |
| Festsetzung: | Ausweisung zusammenhängender Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Verzicht auf Mauersockel |
| Ziel: | Minimierung des Grundwasserverbrauches |
| Festsetzung: | Festsetzung zur Verwertung des Niederschlagswassers von den Dachflächen als Brauchwasser |
| Ziel: | Erhalt des größtmöglichen Versickerungsanteils am Regenwasser |
| Festsetzung: | Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen mit geringer Nutzungsfrequenz und Versickerung des hierauf anfallenden Niederschlagswassers |
| Ziel: | Schaffung biologisch aktiver, naturnah bepflanzter Flächen |
| Festsetzung: | Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie Fassadenbegrünung |

Zur Vermeidung von Doppelungen sei darüber hinaus auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Ziel-/Maßnahmenkonzepten hingewiesen. Neben den oben gemachten Ausführungen kann auch die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Natriumdampfhochdrucklampen im Bereich der neuen Verkehrsspanne als eingriffsminimierend gewertet werden. Begründet wird dies darin, dass diese Lampen wesentlich weniger nachtaktive Insekten als herkömmliche Lampen anlocken, wodurch der Gefährdungspotenzial deutlich verringert wird und somit ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt und zur Sicherung der Nahrungskette geleistet wird. Darüber hinaus verbrauchen diese Lampen in etwa 1/3 weniger Energie, wodurch der Verbrauch an natürlichen Ressourcen reduziert wird.

4.2 UVP

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 ge-

nannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der Bebauungsplan „Oberer Haidgen“ erfüllt nicht die in der Anlage 1 zum UVPG n.F. genannten Merkmale, somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung erfolgt über das Ortsnetz. Hinsichtlich der Abwasserableitung wird das Trennsystem angestrebt.

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich aus der Annahme von rd. 240 Einwohner und einem Verbrauch von 125l/Person/Tag ein zusätzlicher Wasserbedarf von rd. 10.950 cbm/a. Durch die Vorschrift, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser zu verwenden ist, können unter der Annahme eines Bedarfs an ersetzbarem Trinkwasser pro Person und Tag in einem sparsamen Haushalt

- 20 l Toilettenspülung
- 5 l Gartenbewässerung
- (12 l Wäsche waschen)

entsprechend 20 % (29,6 %) eingespart werden. Bei einem angestrebten Deckungsgrad von 100 % errechnet sich ein verbleibender Wasserbedarf von rd. 8.760 cbm/a (7.709 cbm/a).

Zum Auffangen des Niederschlagswassers sind bevorzugt Dachflächen zu nutzen. Da die Wirtschaftlichkeit der Regenwassernutzung i.d.R. unmittelbar mit der Größe der Auffangfläche korreliert, sollten alle zur Verfügung stehenden Dachflächen angeschlossen werden. Die Bemessung der Regenwasseranlagen orientiert sich neben dem durchschnittlichen Jahresniederschlag an den jeweiligen Einsatzmöglichkeiten und dem angestrebten Deckungsgrad. Der Bebauungsplan kann aufgrund seiner rahmensetzenden Funktion hierzu keine weiteren Festsetzungen treffen, es muss vielmehr auf die jeweilige Bauplanung verwiesen werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten beschränken sich daher auf den Hinweis, das Niederschlagswasser nicht dauerhaft begrünter Dachflächen als Brauchwasser zu verwerten ist. Darüber hinaus kann an dieser Stelle auf § 42 HWG verwiesen werden:

§ 42 HWG: Abwasser

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Da § 42 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Bauplanung / Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die nachfolgende Ebene verweisen zu dürfen.

Der Fachbereich Gesundheit beim Kreis Ausschuss des Hochtaunuskreis weist darauf hin, dass die Regenwassernutzungsanlagen gemäß DIN zu installieren sind. Weiterhin sind die Anlagen gemäß § 13 der Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.

Bodenversiegelung

Im Hinblick auf die Minimierung der zusätzlichen Versiegelung wird festgesetzt, dass Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, Fugenpflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen sind. Terrassen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt:

Schlüsselnummer	Branche	Betriebszeitraum	Anschrift
434 009 050 000 043	Dachdeckerei	1945-1995	Haidgesweg 9
434 009 050 000 044	Metallwaren	1954-1987	Haidgesweg 20
434 009 050 000 045	Metallwaren	Seit 1953	Haidgesweg 24
434 009 050 000 061	Metallwaren	1963-1984	Haidgesweg 7
434 009 050 000 063	Glasbläserei	1973-1988	Haidgesweg 9a
434 009 050 000 083	Elektroinstallation	1992-1993	Buchenstraße 3
434 009 050 019 A			Friedhofsparkplatz

6. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB wird teilweise erforderlich.

7. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Schmitten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten, die insbesondere aus dem notwendigen Straßenbau und der Wasserver- und -entsorgung resultieren.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird gemäß Aufstellung der Gemeinde Schmitten von folgenden Kosten für die Erschließungsarbeiten ausgegangen:

Straßenbau	Ca. 1,5 Mio. Euro
Wasserversorgung	Ca 1,0 Mio. Euro
Abwasserbeseitigung	Ca. 0,5 Mio. Euro
Summe	Ca. 3,0 Mio. Euro

Diese Kosten können im Rahmen der unterschiedlichen Refinanzierungsmöglichkeiten jedoch teilweise an die Anlieger weitergegeben werden, so dass sich die durch die Gemeinde Schmitten zu tragenden Kosten auf ca. 500.000 € reduzieren.

8. Aus dem Verfahren

Die DeTeImmobilien weist in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2000 darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG verlaufen. Mindestens 9 Monate vor Baubeginn ist die zuständige Niederlassung in Eschborn darüber zu informieren.

Die Main Kraftwerke weisen in ihrer Stellungnahme vom 19.06.2000 darauf hin, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen vorhanden sind, die bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Ausführungen der DIN 18920 zu beachten.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises weist in seiner Stellungnahme vom 10.07.2000 darauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 im Plangebiet sichergestellt werden muss. Darüber hinaus sind ausreichende Zufahrten und Aufstellflächen gemäß § 5 HBO einzurichten und bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen.

aufgestellt:

aufgestellt: