

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“

Planstand 28. Mai 1999

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.Geogr. Holger Fischer
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.Biol. Carmen Weicker

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Städtebauliche Gestaltungspläne
5. Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1. Reines Wohngebiet
 - 5.1.2. Allgemeines Wohngebiet
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2.1. Grundflächenzahlen
 - 5.2.2. Geschoßflächenzahlen
 - 5.2.3. Zahl der Vollgeschosse
 - 5.3. Bauweise, Baugrenzen
 - 5.4. Fläche für Sport- und Spielanlagen
 - 5.5. Öffentliche Grünflächen
 - 5.6. Verkehrsflächen
6. Gestaltungssatzung
 - 6.1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
 - 6.2. Gauben und Dacheinschnitte
 - 6.3. Einfriedigungen und Außenanlagen
7. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange
 - 7.1. Stadtökologische Festsetzungen
 - 7.2. Wald
8. Wasserwirtschaftliche Belange
9. Bodenordnung

1. Veranlassung und Planziel

Im Osten des Schmittener Ortsteiles Oberreifenberg leitet ein vorwiegend locker mit Wohnhäusern unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters bebauten Gebiet zu den zusammenhängenden Waldflächen an der Nordostabdachung des Großen Feldberges über. Frühere Ausflugslokale, wie das Haus Brenner, Siegfriedstraße 67, und die noch vereinzelt anzutreffenden Wochenendhäuser der Siegfried- bzw. Feldbergsiedlung dokumentieren die Anfänge dieser zunächst deutlich von der Ortslage abgesetzten Bebauung. Der hohe Freizeitwert und der Siedlungsdruck haben die Bebauung in den vergangenen drei Jahrzehnten heranwachsen lassen.

Es ist die Nachfrage insbesondere auch ortsansässiger Bauwilliger, aber auch das Bestreben der Gemeindevertretung der Gemeinde Schmittener, einen städtebaulichen Rahmen für die bislang ungeordnete Gemengelage zu schaffen, die die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes begründet.

2. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS₁₉₉₅) teilräumlich als Siedlungsfläche-Bestand und teilräumlich als Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt. Nur im Bereich des geplanten Wohngebietes Flst. 231 im Norden liegt als Darstellung Wald zugrunde. Während die Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege in begrenztem Umfang für eine Siedlungserweiterung in Anspruch genommen werden können, bedürfen Waldflächen der besonderen Abwägung (vgl. Ziffer 7.2). Angesprochen ist hier zunächst die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Wohnbauflächen:

Der wirksame Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt dar: Als Wohnbaufläche-Bestand gewidmet sind die Teilflächen

- zwischen Talweg und Dillenbergsstraße,
- nördlich entlang der Siegfriedstraße,
- zwischen Siegfriedstraße und Fuchstanzstraße,
- südlich entlang der Fuchstanzstraße und
- westlich der Limesstraße.

Die hier vorgesehene Ausweisung als Reines Wohngebiet im Sinne § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) und als Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Auch die Widmung des Eisschießplatzes Flst. 134/3 wird als mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB₁₉₉₈) vereinbar angesehen, da angrenzend Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, innerhalb dessen u.a. auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist der räumliche Geltungsbereich des im Januar 1996 als Satzung beschlossenen und hier ausgesparten Bebauungsplanes „Talweg“ und die zur Ausweisung als Reines Wohngebiet vorgesehenen Flächen südöstlich der Limesstraße.

Auch bei der Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (Flst. 134/1 und 170/1 tlw.) wird, maßstabsbedingt, von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ausgegangen. Das hier stehende „Loipenhaus Naturpark Hochtaunus“ ist aufgrund seiner Ansprache als Funktionsgebäude aus dem Baugebiet auszuscheiden.

Grünflächen:

Als Grünflächen unterschiedlicher Widmung dargestellt sind der Sportplatz (Flst. 18/1) und die Flurstücke im Dreieck zwischen Siegfriedstraße, Wegeparzelle 171/1 und Limesstraße.

Der bestehende Parkplatz, der insbesondere von Wintersportlern rege frequentiert wird, ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Da die vorhandene Befestigung, Schotterrasen, keine Veränderung erfahren soll und die die Stellplatzflächen gliedernden Baumreihen zum Erhalt festgesetzt sind, wird auch hier kein Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gesehen. Dies gilt auch für die südlich anschließende Parkanlage mit Kleingolf und Schank- und Speisewirtschaft, deren Größe durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf ein mit der zugrundeliegenden Ausweisung verträgliches Maß begrenzt wird.

Fläche für die Landwirtschaft und Wald:

Als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind der baurechtlich genehmigte Spielplatz im Norden des Talweges, die zur Anpflanzung einer Wind- und Sichtschutzhecke nordwestlich entlang der Wegeparzelle 167/1 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die analog gewidmeten Flurstücke 123 bis 132 tlw. im Süden des räumlichen Geltungsbereiches. Die hier vorgesehene extensive Grünlandnutzung bzw. extensive Beweidung können als Wirtschaftsformen der frühen bäuerlichen Landwirtschaft aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Als Wald dargestellt war der zur Ausweisung als Reines Wohngebiet vorgesehene Teilgeltungsbereich im Norden. Die Umwidmung erfolgte im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Schmitten, Ortsteile Ober- und Niederreifenberg. Der Umlandverband Frankfurt teilte der Gemeinde Schmitten mit Schreiben vom 8.12.1998 hierzu mit:

Die Flächennutzungsplan-Änderung für den im Betreff genannten Bereich (hier: Gebiet A = Ehemalige Bullenwiese; Anmerkung des Planbearbeiters) wurde am 4. August 1998 beim Regierungspräsidium in Darmstadt zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung erfolgte nach § 6 Abs. 1 BauGB durch Verfügung vom 21.10.1998 (Az.: IV/32.2 - 61 d 04/01 - UVF-Schmitten-6). Mit der Vollendung der Bekanntmachung vom 30.11.1998 im Staatsanzeiger für das Land Hessen ist die Planung für o.g. Teilfläche rechtswirksam geworden.

Damit entspricht auch die geplante Ausweisung des Reinen Wohngebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der hier vormals stockende Wald ist im April 1999 gerodet worden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergsstraße" umfaßt die Gemengelage zwischen den jüngeren Siedlungserweiterungen von Oberreifenberg und den bewaldeten Hängen des Großen Feldberges. Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität, im Winter als Rodelhang von überörtlicher Bedeutung. In Richtung Osten anschließend Grünland und Weiden, Wohn- und Wochenendbebauung und schließlich Wald
- Osten: Wald
- Süden: Grünland und Weiden unterschiedlicher Nutzungsintensität
- Westen: Wohnbebauung, teilweise bodennah verdichtet, der 70er und 80er Jahre dJh.

Im räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von insgesamt 19,85 ha. Hiervon entfallen auf

- Reines und Allgemeines Wohngebiet (Bestand und Planung)	12,45 ha
- Straßenverkehrsflächen	2,75 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,90 ha
- Flächen für Sport- und Spielanlagen	0,32 ha
- Öffentliche Grünflächen	1,50 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur ...	0,93 ha

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mehrfach gegliedert. Er orientiert sich dort, wo die Wahrung des im Zeitablauf entstandenen Charakters im Mittelpunkt steht, an dem realisierten Bestand und der vorhandenen Grundstücksstruktur. Hier wird nur eine behutsame Nachverdichtung angestrebt.

Eine auf die örtliche Situation abgestimmte, mäßig verdichtete Bebauung mit 1- und 2-Familienhäusern ist vorgesehen auf Flst. 231 im Norden und östlich der Limesstraße im Süden. Hier bereitet der Bebauungsplan zudem eine Bodenneuordnung vor.

Bei der Ausweisung des Reinen Wohngebietes westlich der Limesstraße handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der Vollzug erfolgt durch den Grundstückseigentümer der bisher nur mit einem Wohnhaus bebauten Fläche.

4. Städtebauliche Gestaltungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan schafft für 2 Teilabschnitte erstmals Baurecht. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind das Ergebnis der Diskussion von Erschließungsalternativen. Die zugehörigen städtebaulichen Gestaltungspläne sind im folgenden dargestellt:

Teilbaugebiet Flurstück Fl. 5 Nr. 231:

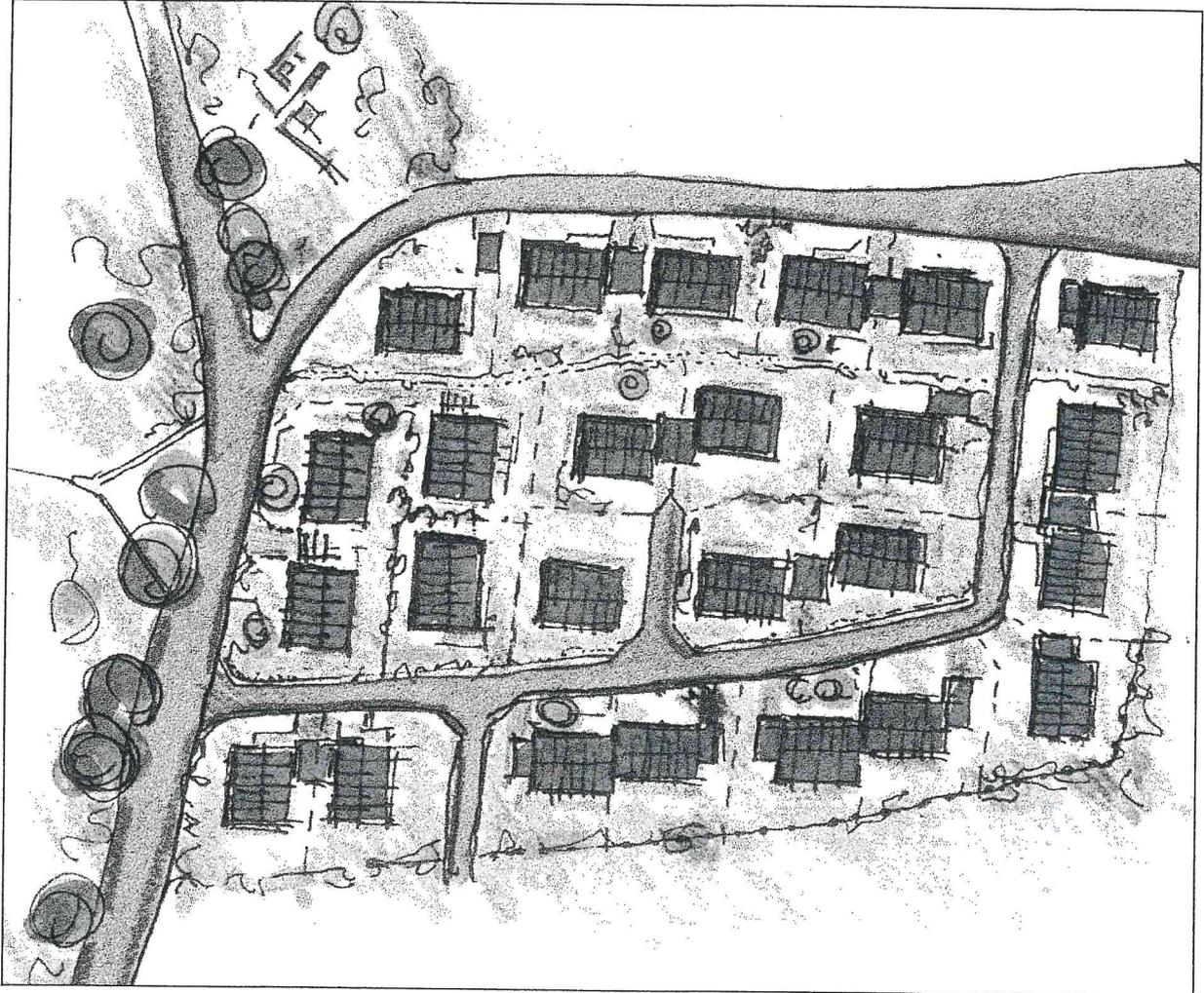
Das nordwestlich unterhalb des 1997/98 erschlossenen und bebauten Reinen Wohngebietes „Talweg“ liegende und ebenfalls zur Ausweisung als Reines Wohngebiet vorgesehene Flurstück wird im Hinblick auf die Minimierung des Verkehrsflächenanteils durch eine ringbildende Planstraße an das vorhandene Netz angekoppelt. Damit sind drei der vier Bauzeilen verkehrlich erschlossen. Die innenliegende 4. Bauzeile umfaßt drei Baugrundstücke, die über einen Stichweg bzw. durch Ausbildung als Pfeifenkopfgrundstück an die Planstraße und den Talweg angebunden werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen erfolgt über zwei parallel verlaufende Gräben und lehnt sich damit an die Entwässerungskonzeption des oberhalb liegenden Neubaugebietes an.

Die Größen der 25 Baugrundstücke oberhalb des Schmittgrundes bewegen sich zwischen 350 und 450 m² und orientieren sich damit an den für eine freistehende Einzelhausbebauung erforderlichen Mindestgrößen.

Hinsichtlich der Gebäudestellung bedarf es keiner besonderen Vorgaben. Nur für die talseitige Bauzeile entlang der Wegeparzelle 167/1 empfiehlt sich eine traufständige Anordnung, um einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden freien Feldflur zu schaffen, wenngleich die Bebauung nur in den Wintermonaten, d.h. während der laubfreien Zeit, und die ersten Jahre, bis die zur Vorpflanzung geplante Laubgehölzhecke eine entsprechende Höhe erreicht hat, erlebbar sein wird.

Bild 1: Teilbaugelände Flurstück Fl. 5 Nr. 231



Teilbaugelände Südöstlich der Limesstraße:

Die derzeit nur fußläufig erschlossenen Wochenendhäuser Flst. 119/1 bis 119/6 können nur talseitig von Westen erschlossen werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Fuchstanzstraße aus in das Teilbaugelände besteht zwischen den Anwesen Fuchstanzstraße 2 und 4. Die Limesstraße soll aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung nur soweit wie unbedingt notwendig in Anspruch genommen werden.

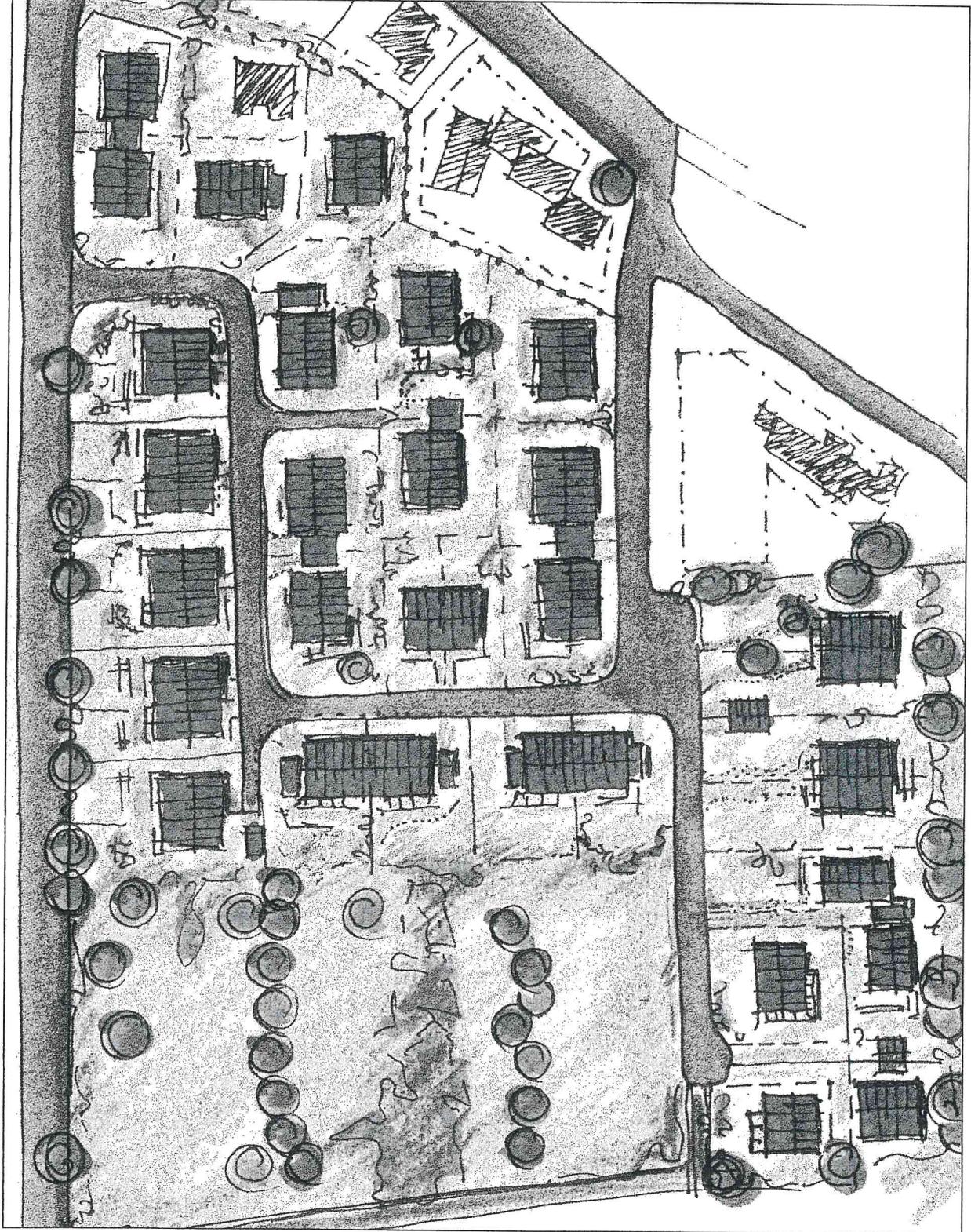
Diese Maßgaben berücksichtigend, wird die Verbindung zwischen Fuchstanzstraße und Limesstraße durch einen um einen Stich nach Süden ergänzten Ring hergestellt.

Für die Wochenendhäuser Flst. 119/1 bis 119/6 wird damit eine talseitige Erschließung ermöglicht, Ersatzbauten in Form von Doppelhäusern angedacht.

Doppelhäuser sind ebenfalls vorgesehen entlang der Limesstraße, wobei die Wohnaußenbereiche zur Nachmittagssonne hin orientiert sind. Die Erschließung erfolgt von der Ostseite her.

Im zentralen Bereich des Teilbaugeländes kann sich die Bebauung im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung insgesamt heterogener gestalten.

Bild 2: Teilbaugelände Südöstlich der Limesstraße



5. Festsetzungen

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

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Neubebauung gelangt Reines Wohngebiet zur Ausweisung. Dort, wo der Bebauungsplan vorrangig eine bestandsüberplanende Funktion hat, gelangt Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung.

5.1.1. Reines Wohngebiet

Reine Wohngebiete i.S. § 3 BauNVO dienen ausschließlich dem Wohnen. Allgemein zulässig sind entsprechend

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 3 Abs. 4 BauNVO stellt ferner fest, daß zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder tlw. der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Hinblick auf die ausschließlich geplante Wohnnutzung und den hieran orientierten städtebaulichen Entwurf werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für unzulässig erklärt.

5.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Das Hotel Tannenwaldstraße 12 und die (ehemaligen) Beherbergungsbetriebe Siegfriedstraße 67 und 79 sowie das Schullandheim Fuchstanzstraße 6 geben Anlaß, teilträumlich Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO auszuweisen. 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.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Es ist insbesondere die Entstehungsgeschichte, die Anlaß war, die Frage der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu erörtern. Im Ergebnis ist festzustellen, daß diese Nutzungsarten geeignet sind, städtebauliche Spannungen zu begründen, sie werden daher ausgeschlossen.

Einer abweichenden Betrachtung bedürfen die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Sind in einem Reinen Wohngebiet nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, können in einem Allgemeinen Wohngebiet auch größere Hotels, auch mit Restaurationsbetrieb, zugelassen werden. Der Nutzungsumfang orientiert sich an der Eigenart des betreffenden Wohngebietes. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist durch den mit dem Betreiben eines Hotels zwangsläufig verbundenen An- und Abfahrtsverkehr auch während der Nachtzeiten begründet.

Da das Hotel in der Tannenwaldstraße Bestand ist und auch durch den Bebauungsplan nur eine geringfügige Erweiterung erfährt und die beiden Standorte an der Siegfriedstraße, L 3276, unmittelbar vom klassifizierten Netz aus angedient werden können, wird es für zulässig erachtet, eine Festsetzung zu treffen, die besagt, daß die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorliegend allgemein zulässig sind.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, die angeben, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

5.2.1. Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahl, für die Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 bis 3 einheitlich festgesetzt, unterschreitet mit $GRZ = 0,3$ zwar die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für Reines und Allgemeines Wohngebiet, gewährleistet aber auch bei kleineren Grundstücken eine Mindestgrundfläche von über 100 m^2 , so daß, den regelmäßig unterstellten Dachausbau einbeziehend, Geschoßflächen von mindestens 175 m^2 realisiert werden können. Familiengerechtes Wohnen ist möglich.

Für die Teilbaugebiete lfd. Nr. 4, innerhalb derer Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind, orientiert sich die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,4$ an der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet.

Die Grundflächenzahl liegt damit zwar um 25 % über der ansonsten geltenden $GRZ = 0,3$, gewährleistet aber, daß sich auch die hier zulässigen baulichen Anlagen insgesamt in den jeweiligen Gebietscharakter einfügen.

Unabhängig davon sei der Hinweis gestattet, daß gerade bei den beiden Teilflächen Siegfriedstraße 67 und 79 eine Überhöhung durchaus wünschenswert ist, um städtebauliche Akzente zu setzen und den von Oberreifenberg bzw. vom Sandplacken kommenden Besucher auf die veränderte Situation, der hier beginnenden Bebauung, aufmerksam zu machen.

Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche anstelle einer GRZ . Auf deren Festlegung kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert¹.

¹ Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 18.12.1995 - 4 NB - 36.95 - UPR 1996, S. 153.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Der Mindestbedarf beträgt aufgrund der pro Wohneinheit nachzuweisenden zwei Stellplätze $2 \times 12,5 = 25$ qm, das Mindestangebot bei 105 qm zulässiger Grundfläche für die Hauptnutzung 52,5 qm. Damit ist sowohl ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltungsfreiheit gewährleistet als auch dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Da die Einhaltung der zulässigen Überschreitung insbesondere bei den zum Teil sehr tiefen Grundstücken zwischen der Tannenwaldstraße und der Wegeparzelle 171/1 zu ungewollten Härten führen könnte, wird festgesetzt, daß die Grundfläche von Garagen und Stellplatzzufahrten auf den Flurstücken Flur 5 Nr. 139, 140, 141/1, 143/1, 145/1, 146 und 250/147 auf die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO keine Anrechnung findet, sofern die Zufahrten mit Rasenkammersteinen befestigt oder als Spurwege, d.h. als 2 max. 0,5 m breite Fahrspuren mit zwischenliegender Grünfläche ausgebildet werden.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß im Einzelfall von der Einhaltung der Regelüberschreitung abgesehen werden kann, wenn bei Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Hier bedarf es der Einzelfallbetrachtung im Vollzug des Bebauungsplanes.

5.2.2. Geschoßflächenzahlen

Die Geschoßflächenzahl orientiert sich mit $GFZ = 0,5$ bei den Teilbaugebieten lfd. Nr. 1 bis 3 an der zulässigen Grundfläche zzgl. dem bei der eingeschossigen Bebauung regelmäßig unterstellten Dachausbau.

Beachtlich ist hierbei die Festsetzung, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO₁₉₉₄) sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Die Festsetzung basiert auf der Ermächtigung des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und ist begründet durch das Bestreben, 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 max. zulässige Geschoßfläche zu erhalten.

Für die Teilbaugebiete lfd. Nr. 4, innerhalb derer zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird eine Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,7$ festgesetzt. Auch hier ist das Bestreben nach Integration maßstabbildend.

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkanten 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 darunterliegenden Geschosses hat.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 bis 3 auf $Z = 1$ begrenzt. Zur Begründung ist auf den tlw. bereits realisierten Bestand hinzuweisen². Hinzu kommt die teilräumli-

² Die wenigen zweigeschossigen Gebäude genießen in ihrem genehmigten Umfang Bestandsschutz.

che Sichtexposition und schließlich das Bestreben, auch in den Teilbaugebieten, für die der Bebauungsplan erstmals Baurecht schafft und unter besonderer Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine vergleichsweise kleinteilige Parzellierung empfiehlt, die Belichtung und Besonnung der Räume im Erdgeschoß angemessen zu gewährleisten.

Für die Teilbaugebiete lfd. Nr. 4, innerhalb derer Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind, werden bestandsorientiert 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse gewährleistet aber noch nicht, daß unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen auch ausgeschlossen bleiben. Es bedarf daher der ergänzenden Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Um insbesondere während der kritischen Bauphase die Einhaltung gewährleisten zu können, wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Erdgeschoß-Rohboden gewählt.

Die Traufhöhen werden auf 3,5 m (2,85 m Vollgeschoß zzgl. Dachaufbau), die Firsthöhen auf 8,0 m begrenzt.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Von den allgemein zulässigen Hausformen werden Hausgruppen ausgeschlossen, da Reihenhäuser mit dem Planziel eines *abgestuften Überganges von der bebauten Ortslage im Westen zu den Waldflächen im Osten durch eine kleinteilig aufgelockerte Bebauung* nicht vereinbar sind. Aufgrund der erhöhten Sensibilität bezüglich einer möglichen Beeinflussung des Landschaftsbildes können in dem räumlichen Teilgeltungsbereiches nördlich der Siegfriedstraße ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundstücksbezogen differenziert durch Baugrenzen unter Wahrung folgender Prämissen:

- Nördlich entlang der Siegfriedstraße ist eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen, wobei die vorhandene Parzellenstruktur und die bereits realisierte Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Anschluß hieran ist die Erweiterung des unlängst erschlossenen Baugebietes „Talweg“ geplant. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die geplante Bodenordnung gestatten hier eine bodennah verdichtete Bebauung, während östlich des Talweges die Nachverdichtung reduziert und zu einer ausschließlich bestandsorientierten Festsetzung entlang der Dillenbergsstraße überleitet, wo je Baugrundstück nur noch 1 Baufenster ausgewiesen werden kann, um den fließenden Übergang zu den wiederum östlich angrenzenden Sukzessions- und Waldflächen herzustellen.
- Zwischen der Siegfriedstraße und der Fuchstanzstraße erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert. Die zulässige Nachverdichtung wird auf die Ergänzung der vorhandenen Bauzeilen entlang der Tannenwaldstraße, der Fuchstanzstraße und der hiervon abzweigenden Wegeparzelle Flst. 175/1 u.a. begrenzt.
- Zwischen der Fuchstanzstraße und der Limesstraße ist zunächst die Bauzeile entlang der Fuchstanzstraße aufzugreifen; auch hier ist die behutsame Nachverdichtung vorgesehen. Die kleinteilige Parzellenstruktur der Wochenendhäuser im Westen von Flst. 118 wird in ihrer Längsteilung als Bestand akzeptiert und gestattet so die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen für Doppelhäuser bzw. im Süden drei kleinerer Einzelhäuser. Die Neuausweisung innerhalb der sich nach Süden hin öffnenden Fläche folgt wiederum dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das verbleibende Teilbaugelände westlich der Limesstraße kann ebenfalls einer höheren Verdichtung zugeführt werden. Insbesondere, da es an einer vergleichsweise wenig sensiblen Stelle in dem hier zu betrachtenden Ausschnitt der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt.

Gem. § 6 Abs. 15 HBO ist zwischen baulichen Anlagen und Wäldern ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren. Welcher Abstand zur Vermeidung oder der Beseitigung einer Gefahr einzuhalten ist, richtet sich bei Wäldern nach der Art des Bewuchses, nach der Geländeausformung und nach Art und Nutzung der baulichen Anlage und ist nach den Umständen des Einzelfalles zu ermitteln.

Eine solche Gefahr im Sinne des Absatz 15 besteht nach dem Hess. Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 26.10.1973 – IV OE49/72) nur dann, wenn Leib und Leben von Menschen bedroht sind. Daher gilt die Abstandsregelung vorrangig für bauliche Anlagen, bei denen mit der Anwesenheit von Menschen im Gefahrenfall zu rechnen ist, d.h. für Gebäude oder Gebäudeteile, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Hiervon betroffen sind vorliegend die Bauzeilen entlang der Tannenwaldstraße und der Dillenbergstraße, da die überbaubaren Grundstücksflächen tlw. innerhalb des 35-m-Regelabstandes liegen. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen hier nur die vorhandenen Gebäude nachzeichnen, kann auf deren Bestandsschutz verwiesen werden. Soweit es sich um Neuausweisungen handelt, ist hinsichtlich der Frage, ob und in welchem Umfang Gefahren bestehen und welche Maßnahmen zu ihrer Abwehr zu ergreifen sind, auf die gutachtliche Beteiligung des Staatl. Forstamtes im Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Angemerkt sei, daß sich der Bebauungsplan darum bemüht hat, keine Baugrenze näher als bereits vorhandene Gebäude an den Waldrand heranzurücken.

5.4. Fläche für Sport- und Spielanlagen

Bei dem Eisschießplatz westlich der Wegeparzelle 171/1 handelt es sich um eine weitgehend wasserundurchlässig befestigte Fläche, die der Ausweisung als Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bedarf. Eisschießen erfordert Bahnlängen von 42 m zzgl. Anlauf. Die Bahnbreite beträgt jeweils 4 m. Diese Richtmaße belegen die Erforderlichkeit der Flächenbefestigung in dem vor Ort nachgewiesenen Umfang.

Da das Spiel witterungsbedingt auf die Wintermonate begrenzt ist, in denen die Außenbereiche der angrenzenden Wohnbaugrundstücke nicht zum Aufenthalt genutzt und die Innenräume durch die heute übliche Isolierverglasung abgeschirmt werden, erfordert die Nachbarschaft zwischen Eisschießplatz und Wohnbaugrundstücken keine vertiefende Abwägung.

Angemerkt sei noch, daß die mit der Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und –anlagen auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig sind und keiner besonderen Festsetzung bedürfen.

5.5. Öffentliche Grünflächen

Bei den zur Ausweisung gelangenden Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um öffentliche Flächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz und Spielplatz.

Der Spielplatz Flst. 16/1 und 231/1 tlw. ist genehmigt, der Sportplatz mit Rasenplatz und Kleinspielfeldern Flst. 18/1 Bestand. Auch die Parkanlage mit dem „Loipenhaus Naturpark Hochtaunus“ Flst. 134/1 und 170/1 tlw. ist Bestand.

Dies gilt analog für die Kleingolfanlage und die Gaststätte auf der als Parkanlage ausgewiesenen Grünflächen in der Spitze zwischen der Limesstraße und der Wegeparzelle 171/1.

Der eingeschossige Bau beherbergt derzeit eine Pizzeria. Um deren Bestand zu sichern und geringfügige Erweiterungen zu gestatten, wird es für zulässig erachtet, auch hier von dem Instrument der Baugrenze Gebrauch zu machen und eine „überbaubare“ Grundstücksfläche festzusetzen. Offen bleibt hierbei zunächst die Frage, ob die Schank- und Speisewirtschaft als solche zulässig ist: Je nach Zweckbestimmung sind auf den Grünflächen solche baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen zulässig, die sich im Rahmen der Zweckbestimmung halten, auch wenn sie nicht erforderlich, sondern nur zweckmäßig sind. Es kann indessen städtebaurechtlich erforderlich und durch die Abwägungsgrundsätze geboten sein, konkretisierende Festsetzungen zu treffen³. Dem wird entsprochen.

Da aber sowohl die gastronomische Nutzung als auch eine Schutzhütte mit Aufenthaltsraum und Sanitäreinrichtung (Loipenhaus) mit der zugrundeliegenden Widmung „Parkanlage“ grundsätzlich vereinbar sind, kommt den Festsetzungen, die die genannten Nutzungen ausdrücklich zulassen, ein eher redaktioneller Charakter zu.

5.6. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Siegfriedstraße, L 3276. Beabsichtigt ist, den verkehrsrechtlichen Beginn der Ortsdurchfahrt bis vor die Einmündung Dillenbergsstraße vorzuziehen. Um dem vom Sandplacken kommenden Kraftfahrer die veränderte Situation zu verdeutlichen und eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu erreichen, ist im Einmündungsbereich eine deutliche Aufweitung mit Mittelinsel vorgesehen, um die Sichtachse auf dem langen geraden Abschnitt der Landesstraße zu brechen.

Die Abgrenzung der hierzu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche orientiert sich in dem Einmündungsbereich an den Maßen für einen Kreisverkehrsplatz, wenngleich ein solcher aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen Knotenpunktfunktion aus Gründen des Verkehrsablaufes nicht erforderlich ist. Die Detailabstimmung über den Umfang der Aufweitung und die Größe der Mittelinsel erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Angemerkt sei, daß der Endausbau flächenmäßig hinter der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche zurückbleiben kann.

Die sonstigen Straßen und Wege sind Bestand. Neu ausgewiesen werden ausschließlich die teilträumlich zur inneren Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die verkehrsberuhigt auszubauen sind. Durch die Aufhebung des Separationsprinzips und den Ausbau als Mischfläche soll die Bedeutung der Aufenthaltsfunktion hervorgehoben und die Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Baugebiet erleichtert werden.

Für die Ausbauplanung wird angeregt, die Mischfläche und die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich erst in einem Abstand von 15 bis 20 m zum Rand der Verkehrsstraßen vorzusehen, damit sich der einbiegende Kraftfahrer auf die veränderte Situation einstellen kann und Gefährdungen im engeren Knotenpunktbereich vermieden werden.

Der Rhein-Main-Verkehrsverbund bedient Oberreifenberg mit der Linie 502, die Bushaltestelle *Ziegelhütte* liegt nördlich der Siegfriedstraße, Höhe Einmündung Wegeparzelle 167/1. Hier befindet sich eine Bekanntmachung mit folgendem Wortlaut:

Diese Haltestelle kann an Tagen mit hohem Verkehrsaufkommen (Wintersportbetrieb an der Siegfriedsiedlung) wegen fehlender Wendemöglichkeiten von der Linie 502 nicht angefahren werden. Nächste Einstiegsmöglichkeit: Niederreifenberg an der Haltestelle Sassenrain.

Um für den Bus eine eigene Wendemöglichkeit zu schaffen, wird ein Teil des vorhandenen Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Parkplatz bleibt im übrigen unverändert, die Ausweisung erfolgt bestandsorientiert.

³ Bielenberg in: Ernst, Zinkan, Bielenberg, BauGB, Lfg. 47, 93, § 9 Rd. Nr. 94

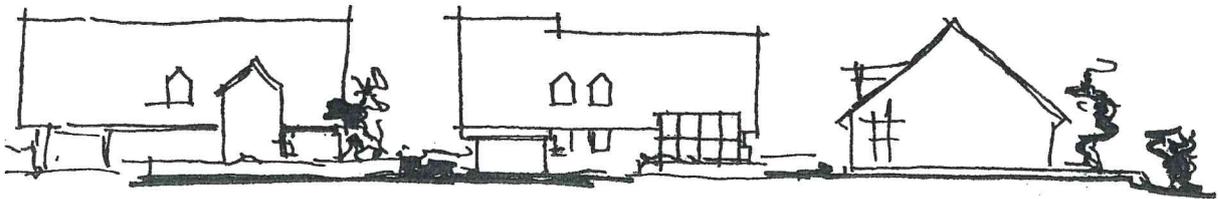
6. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Die einzelnen Vorschriften dieser Gestaltungssatzung, deren Bemessung sich am *Augenmaß* orientieren, sind wie im folgenden ausgeführt begründet.

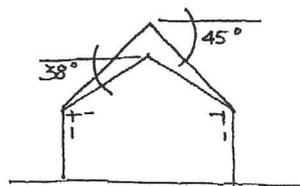
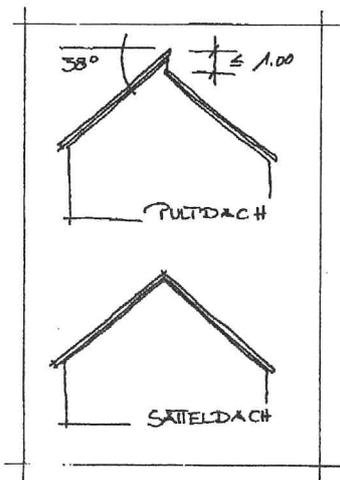
6.1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Der mit den 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 Baukörper zu vermeiden.

Zum Einsatz kommen sollen nur Satteldächer (und als Sonderform gegeneinander versetzte Pulte), der heute noch typischen und weitaus gebräuchlichsten Dachform in den deutschen Mittelgebirgslandschaften, um die angestrebte einheitliche Gesamtgestalt des Baugebietes zu erreichen. Daher unterliegen auch Garagen dieser Vorgabe.



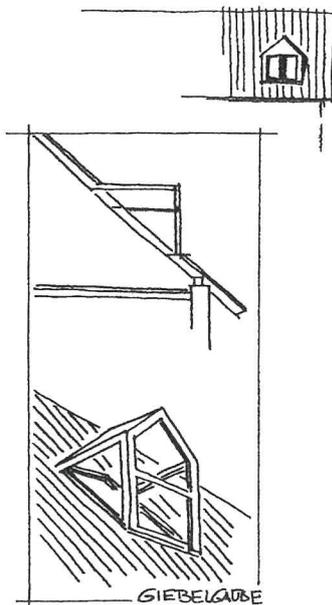
Die gewählte Dachform stellt das traditionelle Elemente der landschaftsbezogenen Baukörpergestaltung dar und vermittelt die vertraute Ausstrahlung zeitloser Architektur. Diese Bezugnahme gewährleistet einerseits die Akzeptanz der Vorgabe, ohne andererseits der individuellen Gestaltungsfreiheit abträglich zu sein. Diese kann sich beispielsweise ausdrücken in Giebelversätzen, Zwerchgiebeln oder Dachaufbauten.



Die ergänzende Begrenzung der zulässigen Dachneigungen auf ein relativ enges Spektrum und der Materialien bzw. Farbgebung auf Naturschiefer, Tonziegel oder Dachsteine in ziegelrot und anthrazit will die räumliche Wirkung der Dachlandschaft auf die Ortsrandlage und einen weichen Übergang zu der umgebenden Kulturlandschaft abstimmen.

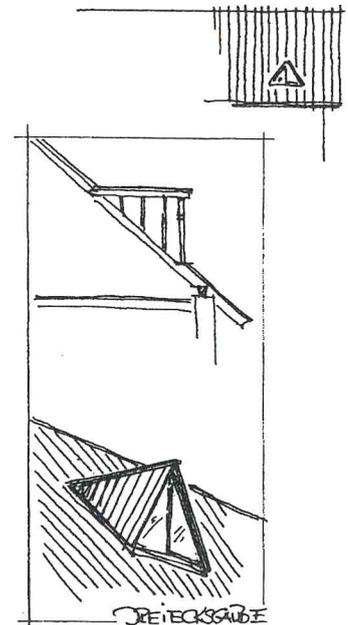
6.2. Gauben und Dacheinschnitte

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



Um die angestrebte räumliche Wirkung der Dächer - Erfassen und Begrenzen des Straßenraumes - und gleichzeitig eine ausreichende Belichtung der Räume unter Dach zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit und Anordnung von Gauben differenziert festgesetzt: Zulässig sind Giebelgauben und Spitzgauben. Die Gesamtbreite einer oder mehrerer Gauben darf 30 v.H. der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Eindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen.

Die Möglichkeit ergänzender Dachflächenfenster bleibt unberührt.



Der Betrachtung bedürfen ferner negative Dachaufbauten, da Einschnitte ebenfalls nachhaltig zu einer Störung in der Dachlandschaft führen können. In die Abwägung zwischen Ortsbild und individuellen Gestaltungswünschen ist auch die schneereiche Lage des Plangebietes einzubeziehen, die im Ergebnis ausschlaggebend war: Dacheinschnitte werden ausgeschlossen.

6.3. Einfriedigungen und Außenanlagen

Dem Gestaltungsanspruch, der eine sich aus der randlichen Einfassung durch Hochbauten mit vorgelagerten Grünflächen, Einfriedungen und verkehrsberuhigt ausgebautem Straßenraum additiv ergänzenden Gesamtheit des jeweiligen Teilbaugebietes entwickelt, kann nur entsprochen werden, wenn auch bei den Einfriedigungen eine Reduzierung auf wenige Materialien und Formen erfolgt, die eine besondere Trennwirkung entfaltenden Sockel unterbleiben und eine Integration der Mülltonnenstandplätze erfolgt.

Entsprechend gilt, daß seitlich und rückwärtig ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich um keine Stützmauern handelt). Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzapflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder

durch Abpflanzung mit Schnitthecken und Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften, kletterpflanzenberankten Pergolen optisch zu integrieren.

7. 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.

Anzusprechen sind darüber hinaus die nach § 1 a BauGB₁₉₉₈ angeregten Kompensationsmaßnahmen - unter besonderer Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 Satz 4, der besagt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit können die bereits bebauten Grundstücke und die Grundstücke, für die von einem Bau-recht nach § 34 BauGB ausgegangen werden kann, bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt bleiben.

In die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einzubeziehen sind damit insbesondere die beiden Teilbaugebiete Flst. 231 im Norden und Flst. 111, 112 tlw., 113, 114/2 und 123 bis 132 tlw. im Süden einschl. der jeweiligen Erschließungsstraßen, soweit diese nicht bereits Bestand sind.

Von den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindet sich Flst. 98/3 im Norden in Gemeindeeigentum, während die Flurstücke 123 – 132 im Süden in Privatbesitz sind; Aufgrund der sichtexponierten Ortsrandlage besteht indes keine Alternative, ihre Einbeziehung ist unberücksichtigt der Eigentumsverhältnisse städtebaulich erforderlich.

Soweit die hier im Bebauungsplan festgesetzten und zugeordneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur eine Teilkompensation zu bewirken vermögen, wird das Defizit an anderer Stelle im Gemeindegebiet abgegolten. Der diesen externen Ausgleich vorbereitende Bebauungsplan „Im Feld“ im Ortsteil Schmitten befindet sich in der Aufstellung.

Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, daß das verwendete Bilanzierungsverfahren nur hilfweise herangezogen und der verbal-argumentativen Beurteilung zwecks Überprüfung zur Seite gestellt wurde; da der Gemeinde bekannt ist, daß es für die Ebene der Bauleitplanung kein allgemein zur Annahme empfohlenes Bilanzierungsverfahren gibt und unterschiedliche Verfahren zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen können.

7.1. Stadtökologische 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, wobei an dieser Stelle besonders auch auf die vorhandenen Wechselwirkungen hingewiesen werden soll.

Ziel:	sparsamer Umgang mit Bodenfläche
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 Grundstücksflächen; Sicherung und Gestaltung biologisch aktiver Flächen durch Pflanzgebote
- Ziel: Sicherung räumlicher Zusammenhänge
 Festsetzung: Ausweisung zusammenhängender Grünflächen und nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Verzicht auf Mauersockel
- Ziel: Minimierung des Grundwasserverbrauchs
 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, Neuanlage von Entwässerungsgräben zur Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers (in Verlängerung des Grabens aus dem Baugebiet „Talweg“)
- Ziel: Schaffung biologisch aktiver, naturnah bepflanzter Flächen
 Festsetzung: Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Auf die vorhandenen Wechselwirkungen sei hingewiesen.

7.2. Wald

Bei dem Teilbaugebiet Flst. 231 handelt(e) es sich um eine Fichtenaufforstung. Der Hintergrund der forstlichen Nutzung wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Talweg“ erörtert⁴. Aus der Begründung:

Nach Recherchen des Bauamtes der Gemeinde Schmitten – belegt durch historische Flurkarten und mündliche Aussagen Ortsansässiger – waren das Plangebiet wie auch die angrenzenden Bereiche bis in die vierziger Jahre dieses Jahrhunderts Wiesen- bzw. Weideland. Die Nutzung der seit jeher im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche war mit der Bullenhaltung für die Gemeinde gekoppelt.

Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte die Aufforstung mit Fichten, zunächst in der Hoffnung auf eine Verkaufsmöglichkeit als Weihnachtsbäume. Die seit jeher unter Staunässe leidenden Böden erleichterten einerseits die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen (Grenzertragsboden), führten aber andererseits zu einer nur schlechten Wüchsigkeit der Fichten.

Die beantragte Umwandlungsgenehmigung ist seitens der Oberen Forstbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt am 17.3.1999 verbindlich zugesagt und anschließend erteilt worden. Die Rodung hat im April 1999 stattgefunden.

Es wurde mit der ebenfalls an dem Gespräch beteiligten Oberen Naturschutzbehörde vereinbart, die 1,22 ha große Fläche als Rohboden in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan einzustellen.

⁴ Werkgemeinschaft Dr.-Ing.Lindemann, Beuerlein & Baumgartner, 12/95

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluß über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist über das Ortsnetz vorgesehen. Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke in den beiden Teilbaugebieten, für die die innere Erschließung noch vorzunehmen ist (Flst. 231 bzw. Flst. 111, 112 tW., 113, 114/2 und 123-132 tW.), ergibt sich unter der Annahme von rd. 200 Personen (53 Baugrundstücke á 1,5 Wohneinheiten á 2,5 Personen) und einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 9.125 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 werden⁵. Bei einem angestrebten Deckungsgrad von 100 % errechnet sich ein verbleibender Wasserbedarf von rd. 7.300 cbm/a (6.424 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.

Trinkwasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Zone (III) eines Wasserschutzgebietes. Die hier geltenden Einschränkungen stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Bodenversiegelung:

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Entsprechend der Grundnorm des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens besonders zu berücksichtigen. Die Grundlage für diesbezügliche Festsetzungen bietet im abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB die dortige Nr. 20, dergemäß Maßnahmen zum

⁵ Bei der Nutzung von Brauchwasser innerhalb von Wohngebäuden ist aus Gründen der Betriebssicherheit und der Gefahr von Fehlan Schlüssen die Kontrolle der Regenwasseranlagen auf Einhaltung der DIN 1986 *Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke* und der DIN 1988 *Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen* erforderlich. Besonderes Augenmerk ist auf die strikte Trennung des Trinkwasser- und Brauchwassersystems zu legen.

Zisternen im Außenbereich sind so zu errichten, daß sie für Kontroll- und Reinigungszwecke zugänglich bleiben.

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden können: Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und Pkw-Stellplätze sind wasser-durchlässig zu befestigen.

Angeregt wird das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Dezentral zu versickern bedeutet eine Flächenbefestigung dergestalt, daß das hierauf anfallende Niederschlagswasser vollständig auf der Fläche versickert. Dezentral versickert werden kann aber auch z.B. durch sog. Öko-Rinnen anstelle seitlicher Bordsteine (nahezu alle Betonsteinhersteller führen inzwischen entsprechende Sortimente).

Überschwemmungsgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Abwasser:

Die Abwasserableitung erfolgt über den Ortskanal, die Abwasserbehandlung in der Kläranlage des AV Oberes Weital in Winden.

Oberirdische Gewässer:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer, ausgenommen den neu angelegten und zur Verlängerung vorgesehenen Entwässerungsgraben aus dem Baugebiet „Talweg“.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

9. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bereitet teilträumlich die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenneuordnung vor.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl. - Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30