

# HEIDENROD – DICKSCHIED

## **Bebauungsplan AUF DER GEWANN II**

---

- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 27.10.2021/SB

PLANUNGSBÜRO  
HENDEL+PARTNER

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



FRIEDRICH-BERGIUS-STRASSE 9  
65203 WIESBADEN  
TELEFON 0611.300 123  
TELEFAX 0611.304 105  
EMAIL [post@hendelundpartner.de](mailto:post@hendelundpartner.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010 .....	6
1.2.2 Flächennutzungsplan .....	7
<b>1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ.....</b>	<b>10</b>
<b>1.7 ERSCHLIEÖUNG .....</b>	<b>10</b>
1.7.1 Verkehr .....	10
1.7.2 Versorgung .....	10
1.7.3 Entsorgung .....	10
<b>1.8 IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>11</b>
<b>1.9 BODENORDNUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>2. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAÖNAHMEN.....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 WEHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN .....</b>	<b>16</b>
2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfälln und Abwässern .....	17
2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	17
2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen.....	17
2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	17
<b>2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES .....</b>	<b>18</b>
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	18
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18

2.4.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	18
<b>3.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>20</b>
1.1.	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO .....	20
1.2.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 3 & 4 + § 18 (1) BAUNVO .....	20
1.1.	DÄCHER (§ 91 (1) NR. 1 HBO).....	22
1.2.	FASSADEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO).....	22
<b>4.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	
4.1	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN	M. 1 : 1.000
4.2	BESTANDSPLAN	M. 1 : 1.000
<b>5.</b>	<b>ANLAGEN</b>	
5.1	Holger Hellwig: Gemeinde Heidenrod, BEITRAG ARTENSCHUTZ, Bingen am Rhein, 19.06.2021	

## 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde Heidenrod beabsichtigt, das touristische Angebot im Ortsteil Dickschied weiterzuentwickeln. Hierzu soll am südlichen Ortsrand, nahe des Dorfgemeinschaftshauses und nahe dem Fußballplatz eine Hütte mit Gastronomiebetrieb zur Versorgung der Wanderer der Premiumwanderwege „Wisper Trails“ errichtet werden.

### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE + TOPOGRAFIE

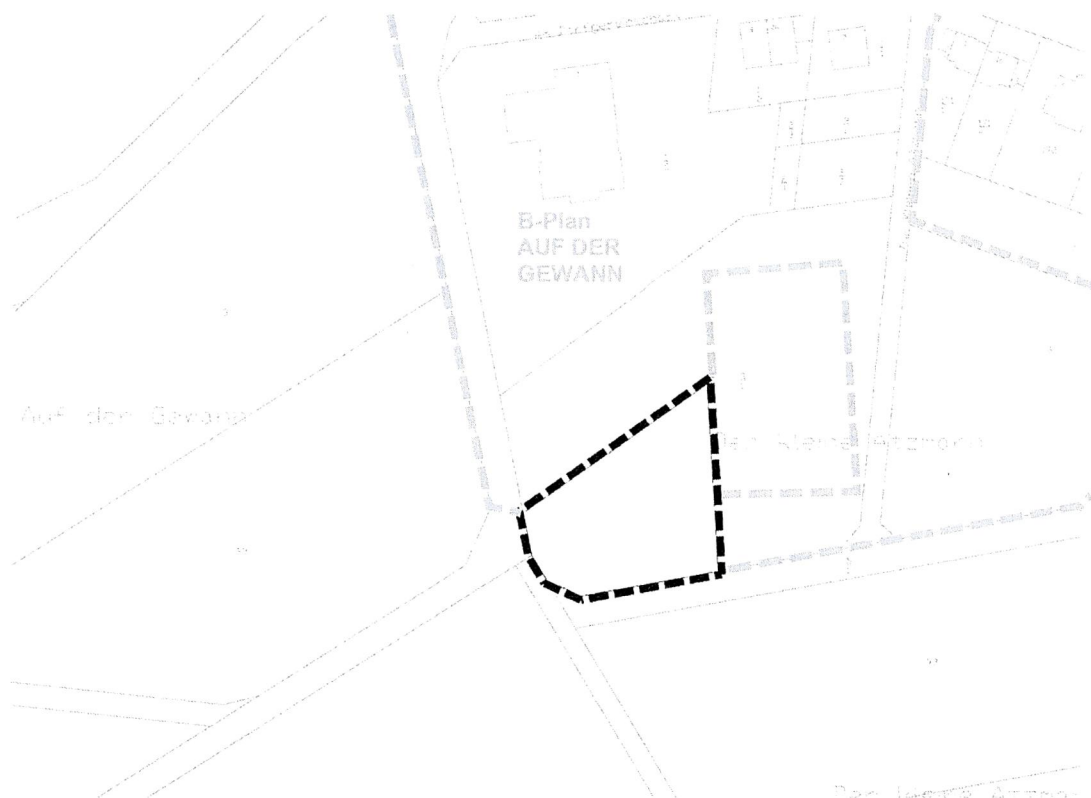
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Dickschied, Flur 2

Flurstück Nr.: 3/1 tw.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.735 m<sup>2</sup>. Es liegt oberhalb eines Hanges auf einer Kuppe und das Gelände fällt in Richtung Süden und Westen sowie in Richtung Norden ab.

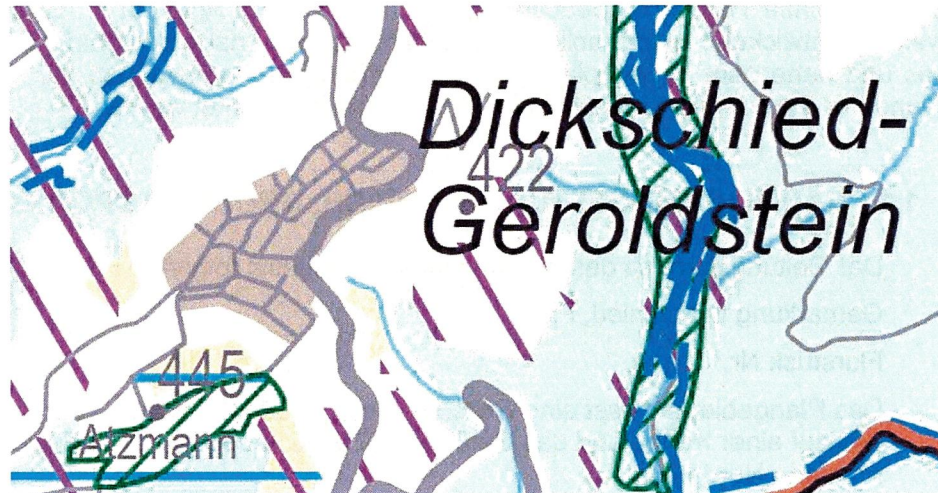
Der räumliche Geltungsbereich schließt sich im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan AUF DER GEWANN an. Auf westlicher Seite befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DICKSCHIED GEROLDSTEIN AM ATZMANN in unmittelbarer Nähe.



*Geltungsbereich (schwarz) mit Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans (grau), ohne Maßstab*

## 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



Regionaler Raumordnungsplan Südhessen 2010, Ausschnitt Dickschied (ohne Maßstab).

Die Gemeinde HEIDENROD gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit WESTLICHER HINTERTAUNUS im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Im Zentrale-Orte-System des RPS 2010 ist dem OT DICKSCHIED keine besondere Funktion zugewiesen.

Vom OT DICKSCHIED gelangt man über die Landesstraße L 3035 nach Norden in Richtung Nastätten und Bäderstraße (Bundesstraße B 260) nach Süden in Richtung Bad Schwalbach, Taunusstein und Eltville.

Die Gemeinde Heidenrod gehört zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann.

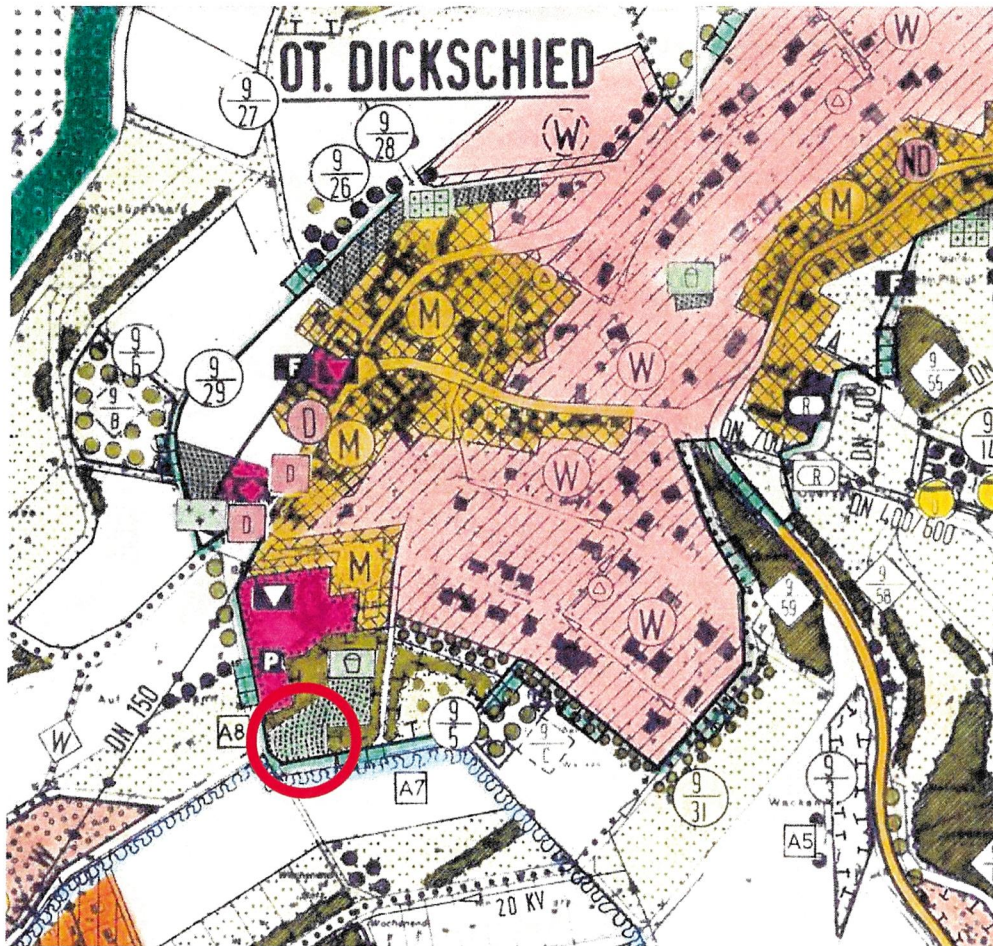
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", dargestellt.

Der Grundsatz G10.1-11 besagt:

*„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“*

Da das Planungsvorhaben unter den Punkt der Freizeitnutzung fällt und ferner der Planungsraum eine weitaus geringere Fläche als die angegebene Maximalfläche von 5 ha aufweist, entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan 1997, Ausschnitt OT Dickschied (ohne Maßstab).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ dar. Im Osten schließt sich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer „Hecke / Feldgehölz – Bestand“ an, im Süden „Acker“ sowie ein „Landschaftsschutzgebiet“ und eine „Wasserschutzzone“. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich „Dauergrünland“.

Auf Grund der flächenmäßig nur sehr geringen Nutzungsänderung durch die Bebauungsplanaufstellung sowie durch die geringe Raumbedeutsamkeit und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung wird der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert, sondern erst im Zuge der generellen Fortschreibung angepasst. Damit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

### 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Dickschied. Es grenzen folgende Nutzungen an:

- im Norden: Dorfgemeinschaftshaus und Einfamilienhausbebauung sowie die Alte Wehrkirche
- im Osten: Direkt im Anschluss der Bolzplatz, dahinter ein Wirtschaftsweg & Weideflächen

- im Süden: Unmittelbar angrenzend ein Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt. Bis auf wenige Gehölzstrukturen weist die Fläche keine weiteren Bepflanzungen oder Bebauungen auf.



Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab).

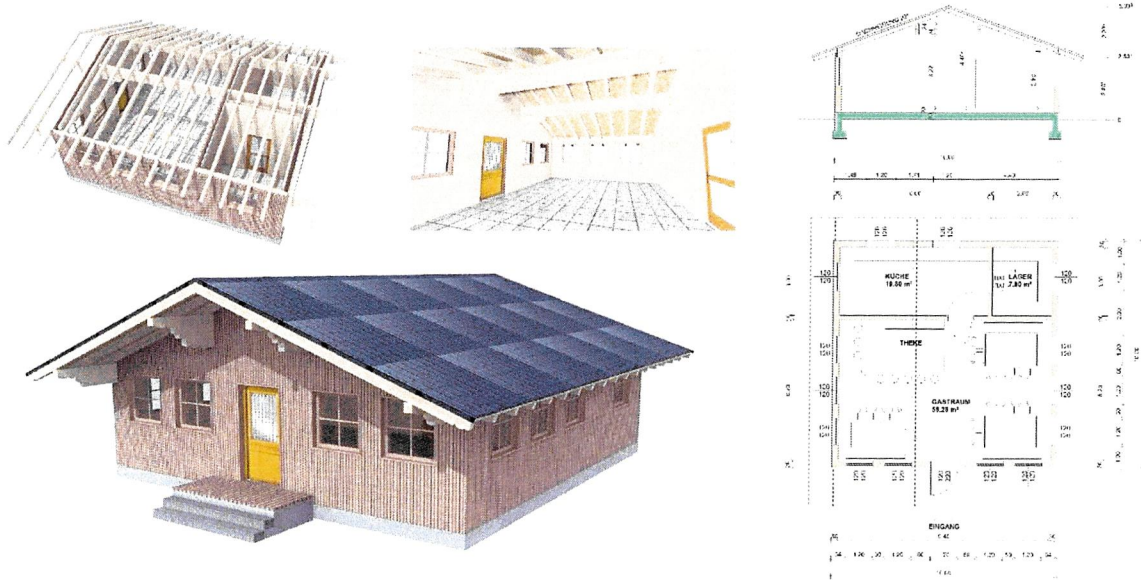
#### 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die Errichtung einer Hütte mit Terrasse zur Bewirtschaftung der Wanderer auf den „Wisper Trails“. Bis auf die Ergänzung von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Sicherung der bereits bestehenden Parkplatznutzung sind keine weiteren Maßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen. Die angrenzenden Nutzungen (Fußball-Spielfeld, Baumbestand, Glas-Container / Grünschnitt-Platz etc.) sind nicht von der Planung betroffen. Eine bauliche Umnutzung der umliegenden Flächen wie bspw. das Spielfeld ist durch Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht möglich und auch nicht vorgesehen.



## 1.5 GEPLANTE BEBAUUNG UND FESTSETZUNGEN

Geplant ist die Errichtung eines ca. 10 x 13 m messenden Blockhauses sowie eine angeschlossene Terrasse mit etwa derselben Größe. Das Gebäude bietet Platz für einen Gästeraum mit mehreren Tischen, für eine Küche sowie für einen Lagerraum.



*Mögliche Bauweise und Ausgestaltung der projektierten Hütte (ohne Maßstab)*

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosszahlen, die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen für die Begrünung des Plangebietes und der Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Baugrenzen und Ausnutzungsziffern wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Für die geplante Hütte wird ein entsprechendes Baufenster im östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt, da hier – gerade in Bezug auf die Aussicht ins Wispental – der optimale Standort für die Hütte ausgemacht wurde.

Die maximale Dimensionierung der Hütte sowie der Außenbereichsfläche wird in den textlichen Festsetzungen geregelt (vgl. 3. Textliche Festsetzungen, A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB, Punkt 3, erster Spiegelstrich). Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform orientieren sich an der ortstypischen Bauweise. Zur Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen sowie zur Begrünung des Gebiets wird an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 3 Meter breite Grünfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung festgesetzt.

Die bestehende Parkplatznutzung wird mit einer entsprechenden Fläche für Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gesichert.

## 1.6 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE	ANTEIL
Sondergebiete, die der Erholung dienen	1.480 m <sup>2</sup>	85,4 %
Öffentliche Grünfläche	254 m <sup>2</sup>	14,6 %
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>1.734 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 1.7 ERSCHLIEßUNG

### 1.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Am Atzmann“, welche über den „Espenschieder Weg“ und der Straße „Zum Wispental“ von der Landstraße L 3035 erreichbar ist. Südlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft zudem ein Wirtschaftsweg. Die bestehenden Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Weitere Stellplätze befinden sich am nahen Dorfgemeinschaftshaus.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Auf der Linie 202 verkehren täglich Busse, die von Bad Schwalbach über Kemel bis zum DGH Dickschied und zurück fahren.

### 1.7.2 Versorgung

Die Versorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen, u.a. mittels Anschluss an das Dorfgemeinschaftshaus im Espenschieder Weg. Die hierzu notwendigen Leitungen werden als Erdkabel verlegt.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen wird rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt. Bei Baumpflanzungen werden die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Leitungstrassen eingehalten bzw. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt.

### 1.7.3 Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und Einrichtungen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt, die zu erwartende Mehrbelastung durch den Betrieb der Hütte ist unwesentlich. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Anfallende Abfälle können über die öffentliche Müllabfuhr entsorgt werden, die die angrenzende Straße schon jetzt zwecks der Müllentsorgung innerhalb des reinen Wohngebiets „Am Atzmann“ (WR) durchfährt.

## 1.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (die geplante Hütte ist dem Tal zugewandt) und der deutlichen Entfernung der nächsten Wohngebäude (115 m) ist eine weitergehende Untersuchung der Immissionssituation nicht erforderlich. Die geplante Wanderhütte ist immissionsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft anzusehen, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Auch bei Betrachtung der bestehenden umliegenden Nutzungen sind keine Konfliktpotenziale zu erkennen. Die städtebauliche Ausgestaltung der näheren Umgebung mit Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrgerätehaus, Versammlungsraum der Feuerwehr, Kindertagesstätte, ev. Kirche, Kinderspielplatz, Sport und Bolzplatzgelände, öffentliche Grill- und Vereinshütte sowie Wohnhäusern stellt die Grundlage der Beurteilung dar, dass sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## 1.9 ARTENSCHUTZ

Zum Artenschutz wurde eine entsprechende Untersuchung von der plan b GbR, Herrn Holger Hellwig, Bingen durchgeführt und eine Ausarbeitung am 18.06.2021 vorgelegt. Daraus ergaben sich folgende Planungsempfehlungen:

Für die betroffenen Vogelarten (z.B. Dorngrasmücke) ist sicherzustellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Dazu sind für den Zeitraum der Flächenerschließung/Bebauung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivität erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.

Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Absperrmaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

## 1.10 BODENORDNUNG

Da alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Gemeindebesitz sind, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

# 2. UMWELTBERICHT

## 2.1 RECHTLICHE BINDUNGEN

Im Planungsraum existieren keine rechtlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks ‚Rhein-Taunus‘.

Südlich grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III an. WSG TB I + II Hermesseyen u. Im Hölzchen, Heidenrod. WSG-ID 439-057.

Die hier vorliegende Bebauungsplanabsicht wird nach derzeitigem Wissensstand keine nachhaltig negative Auswirkung auf die Schutzgebiete haben.

Detaillierte pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Bei erforderlichen Rodungen sind begleitende Maßnahmen (Untersuchung auf Baumhöhlen, Nester) empfohlen. Bei der hier durchgeführten Nutzungskartierung wurden, aber keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten gesichtet.

## 2.2 BESTANDSAUFNAHMEN, BEWERTUNG, PROGNOSE, MAßNAHMEN

Das Plangebiet liegt am südwestlichsten Rand der Ortsbebauung der Gemeinde Heidenrod-Dickschied. Nördlich grenzt ein großer Parkplatz und Wertstoffsammelplatz an, westlich eine asphaltierte Erschließungsstraße, südlich ein Wirtschaftsweg mit angrenzender landwirtschaftlicher Fläche und östlich grenzt ein Bolzplatz an. Dieser wird über den hier vorliegenden Geltungsbereich erschlossen mit einem unbefestigten Wiesen-/Schotterweg. Dieser wird auch in Zukunft erhalten. Die Fläche wird derzeit als unbefestigter, Wiesenparkplatz für den Bolzplatz genutzt, allerdings scheint dies nur sehr gelegentlich zu sein, da die Wiese, intensiver gepflegt und gut entwickelt ist.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche
			je qm	vorh
Typ-Nr.	Bezeichnung			
1	2		3	4
Bitte gliedern in:	Eigene Blätter für:	Übertrag von Blatt:		
1. Bestand	Zusatzbewertung			
2. Planung	getrennte Ersatzmaßnahmen			
02.200	Gebüsche frischer Standort Bestand		39	216
02.500	Gebüsche Neuanlage 3m		20	0
10.530	Befest. Fl. mit seidl. Versickerung		6	0
10.540	Schotterrassen		7	104
10.710	Gebäude nicht begrünt		3	0
11.221	gärtn. Gepfl. Anlage Rasen		14	0
06.350	Grünlandanlage Wiese int.		21	1.415
04.110	Einzelbaum. heim. Bestand 12St. 356m2		34	356
04.110	Einzelbaum. heim. 3m2 x 7. *		34	0
	*: wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet			
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr.	1		1.735

*Bestandsbilanz, siehe auch Bestandsplan*

### Schutzgut Mensch

#### Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen bereits verändert und genutzt. Die Fläche dient bereits heute im weiteren Sinne Erholungszwecken durch die Zuwegung zum Bolzplatz. An diesem, wie auch am Parkplatzbereich sind bereits Bänke zum Aufenthalt integriert und Hinweisschilder auf die Wanderwege / Wispertrail aufgestellt.

#### Prognose Bewertung:

Da die Stellplatzsituation und Zuwegung Bolzplatz mit der Bebauung der Grillhütte mit Außenterrasse erhalten bleiben soll, ändert sich an der bestehenden Situation nichts. Durch die

geplante bewirtschaftete, saisonale Wanderhütte wird sich die Erholungseignung für den Mensch sogar noch verbessern.

Fazit: Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht, es werden stattdessen Verbesserungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung erwartet.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die gesamte Fläche ist ein flacher westlich exponierter Hang, mit steileren Böschungen zum Bolzplatz, Parkplatz und Wirtschaftsweg. Raumprägend ist eine vorhandene alte Weide, die als Solitär entwickelt ist. Des Weiteren sind zahlreiche Einzelbäume (Kiefer, Pappeln, Birken) auf der Böschung zum Parkplatz hin. Kleinere Gehölzbereiche sind vereinzelt im Bereich der Weide und niedrig wüchsig im Bereich der Kiefer vorhanden.

Detaillierte Pflanzensoziologische oder faunistische Kartierungen liegen nicht vor.

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Die anthropogene Nutzung ist als Vorbelastung anzusehen. Die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen ist daher ebenfalls eingeschränkt.

#### Bestandsbewertung:

Die gesamte Fläche ist anthropogen verändert und genutzt. Die intensiv gepflegte Wiese ist gut entwickelt. Die vorhandenen Bäume sind standorttypisch und vorwiegend gut entwickelt.

#### Prognose Bewertung:

Da die Stellplatzsituation und Zuwegung Bolzplatz mit der Bebauung der Grillhütte mit Außenterrasse erhalten bleiben soll, muss aus Platzgründen die alte Weide gerodet werden. Hier wird durch zusätzliche Grünfestsetzung der Eingriff minimiert durch ca. 258m<sup>2</sup> Grünstreifenfestsetzung, Baumerhaltungen sowie 6 Laubhochstammneupflanzungen.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen anthropogenen Nutzung nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren.

Weitergehende Maßnahmen während der Bauphase wurden in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung muss die alte Weide aus Platzgründen gerodet werden, weitere unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

### **Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden. Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt.

Da der hier vorliegende Bebauungsplan vorwiegend eine Bestandssicherung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Anlage einer bewirtschafteten Wanderhütte mit Außenterrasse trifft, ist eine Innenentwicklung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gegeben.

Das gesamte Gebiet ist anthropogen genutzt und somit sind die Böden alle entsprechend verändert und umgelagert. Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden lagen nicht vor.

Der Bodenviewer Hessen macht für das Gebiet selbst keine Aussage, der angrenzende Boden wird wie folgt bewertet:  
Gesamtbewertung gering.



Auszug aus Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung

**Bestandsbewertung:**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive Nutzung (vorhandene Zufahrts- und Stellplatznutzung, topographische Veränderung...) liegt innerhalb des Bebauungsgebietes eine vorwiegend geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

**Prognose Bewertung:**

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar, bei Umsetzung der beabsichtigten Planung. Allerdings wird eine maximale Bebauung von 130m<sup>2</sup> festgesetzt sowie eine wasserdurchlässige Außenterrasse von maximal 100m<sup>2</sup>.

Da diese Flächen aufgrund der Ortsrandlage sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem neu zu entwickelnden Standort in Ortsrandlage vorzuziehen ist, wird hier keine nachhaltig negative Auswirkung erwartet.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2021: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Es sind im Gebiet keine vorhanden.

Grundwasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Gegebenheiten und der Vorbelastungen (siehe Schutzgut Boden) als gering einzustufen.

#### Bestandsbewertung:

Im Bebauungsplangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen.

Da es sich hier vorwiegend um die Bestandssicherung handelt und nur eine geringe Fläche bebaut wird, werden keine gravierenden, negativ nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung soweit möglich durch Versickerungsflächen, Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässige Beläge entgegengewirkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben für das Schutzgut Wasser von geringer Erheblichkeit ist.

### **Schutzgut Klima**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 420m üNN. Das Gelände im Planbereich ist ein großräumig südwestlich exponierter Hang.

Der Niederschlag beträgt im Jahresmittel ca. 750 – 800 mm. Kaltluftentstehungsgebiete sind der nördlich gelegene Bolzplatz und die südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet befindet sich in etwa auf exponierter Höhenlage wie der Bolzplatz, ca. 1 m tiefer gelegen.

Bestandsbewertung:

Es wird vorwiegend die Bestandssituation gesichert und keine gravierenden Veränderungen im Gebiet ermöglicht. Die klimatischen Auswirkungen der zusätzlich bebauten Flächen werden durch zahlreiche Grünfestsetzungen gemindert.

Prognose Bewertung:

Es werden keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima erwartet. Des Weiteren wirken sich die Festsetzungen zu Gehölz- und Baumpflanzungen klimatisch ebenso positiv aus, wie die teilversiegelten begrüneten Flächen. Es ist daher insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Bearbeitungsgebiet ist großräumig geprägt durch die räumliche Begrenzung des Taunusgebirges und der Rheinachse.

Charakterisiert ist der Großraum durch die sich nördlich erstreckenden und bewaldeten Hanglagen der Taunushöhen mit ihren vielfältigen Bachwiesentälern.

Aus dem Planungsraum heraus ist die Struktur des Großraumes von mehreren Stellen aus gut ablesbar.

Das Gebiet ist landschaftstypisch, idyllisch entwickelt.

Bestandsbewertung:

Zusammenfassend bewertet kann ausgesagt werden, dass der Ortsteil Dickschied in der Gemeinde Heidenrod ein landschaftstypisches und idyllisches, abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweist.

Prognose Bewertung:

Das Gebiet wird topographisch nicht gravierend verändert, die geplante Bebauung ist sehr kleinräumig und wird sich mit den getroffenen Festsetzungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die landschaftsprägende Weide kann mit der beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann dieser Eingriff langfristig wieder ausgeglichen werden. Eine nachhaltige negative Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erwartet.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.3 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN**

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die



Verringerung der Grundwasserneubildung, wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

### **2.3.1 Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Abfallentsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Gemeinde Heidenrod. Die Wanderhütte ist anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde festgestellt, dass sich die Böden des Plangebiets voraussichtlich nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Kleinteilige Rückhaltung in Kombination mit Rigolen oder Wasserspeichernutzung wird ebenso empfohlen wie eine Brauchwassernutzung.

### **2.3.2 Nutzung erneuerbare Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ausdrücklich zulässig und wünschenswert.

### **2.3.3 Auswirkungen bei schwerem Unfall und Katastrophen**

Im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu befürchten. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

### **2.3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine punktuelle Errichtung einer saisonalen, bewirtschafteten Wanderhütte in unmittelbarer Ortsrandnähe.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und gesteigertem Oberflächenwasserabfluss. Kleinklimatisch wird eine Aufheizung der Fläche erwartet. Diese wird durch Eingrünungen und Festsetzungen zur Oberflächengestaltung soweit als möglich minimiert.

Aus artenschutzrechtlichen Betrachtungen gibt es keinen Nachweis, dass Lebensräume besonders geschützter Arten betroffen sind.

Aufgrund der Vorbelastungen (Bolzplatz, Parkplatz) ist mit keinen erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen. Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten, da Ortsrandeingrünungen festgesetzt werden.

## 2.4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### 2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen der zuvor genannten Schutzgüter. Bei einzelnen Schutzgütern wie Pflanzen und Tieren, Landschaft, Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsfunktionen und Wechselwirkungen zwischen Ortslage und Landschaft können langfristig betrachtet auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden. Dies betrifft den Bereich Ortsrandeingrünung.

### 2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung ist so einzuschätzen, dass der Status Quo erhalten bleibt.

### 2.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestands- und Planungssituation wird den Biotopstrukturen der Kompensationsverordnung zugeordnet und bilanziert, entsprechend Stand Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 (Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339) inkl. der Landschaftsbild Zusatzbewertung (RP Darmstadt).

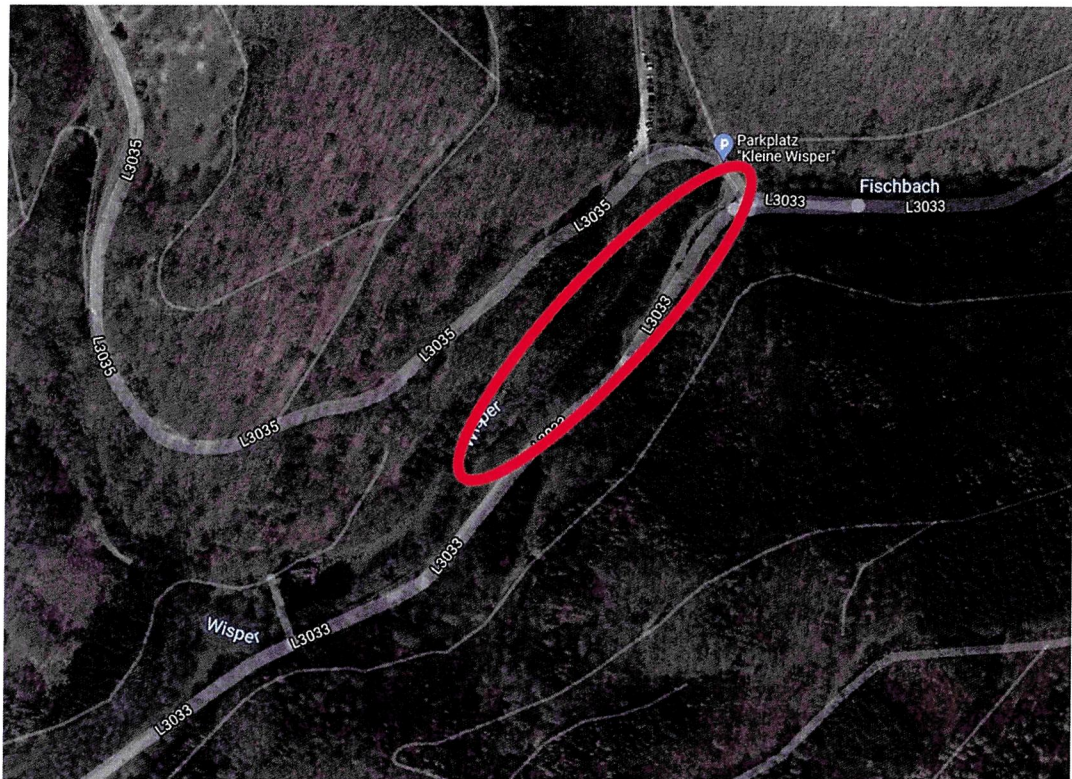
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung		je qm	vorher		nachher		vorher		nachher		Differenz	
1	2		3	4	5	6	7	Sp.3 x Sp.4	8	9	10	11	Sp.8 - Sp.10
	Bitte gliedern in:	Eigene Blätter für: 1. Bestand 2. Planung	Übertrag von Blatt:										
		Zusatzbewertung getrennte Ersatzmaßnahmen											
02.200	Gebüsch frischer Standort Bestand		39	216		27		8.424		1.053			7.371
02.500	Gebüsch Neuanlage 3m		20	0		258		0		5.160			-5.160
10.530	Befest. Fl. mit seittl. Versickerung		6	0		100		0		600			-600
10.540	Schotterrasen		7	104		104		728		728			0
10.710	Gebäude nicht begrünt		3	0		100		0		300			-300
11.221	gärtn. Gepfl. Anlage Rasen		14	0		591		0		8.274			-8.274
06.350	Grünlandanlage Wiese int.		21	1.415		555		29.715		11.655			18.060
04.110	Einzelbaum, heim. Bestand 12St. 356m2		34	356		329		12.104		11.186			918
04.110	Einzelbaum, heim. 3m2 x 7. *		34	0		21		0		714			-714
								50.971		39.670			
	*: wird nicht auf die Gesamfläche angerechnet												
	Summe/Übertrag nach Blatt Nr. 1			1.735		1.735							
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. 2)												
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. B)												
	Summe												11.301,0 Defizit

Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich kann nur ein Teil des Eingriffs ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Nach der Kompensationsverordnung wird ein auszugleichendes Defizit von 11.301 Biotopwertpunkten errechnet. Im Ergebnis sollen die durch das Vorhaben verursachten

Eingriffe über die vorgesehenen Maßnahmen naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen werden.

Für die Kompensation des Ausgleichsdefizits in Höhe von 11.301 Biotopwertpunkten (WP) wird das Ökokonto der Gemeinde Heidenrod in Anspruch genommen, das derzeit über ein Guthaben von 149.531 WP verfügt.

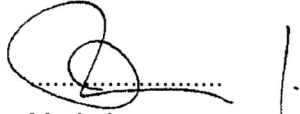
Hier bestehen noch 19.958 WP aus der Maßnahme „Umwandlung Fichten – in naturnahen Auwald“, welche in Langenseifen, Flur 1, auf den Flurstücken Nr. 4/2 sowie 4/5 auf einer Fläche von 3.680 m<sup>2</sup> vorgenommen wurde.



*Ausschnitt Google Maps Ausgleichsfläche Ökokontomaßnahme*

Nach Abzug des aus diesem Bebauungsplan resultierenden Kompensationsbedarfs verbleibt ein Guthaben von 8.657 WP dieser Maßnahme sowie ein Guthaben von 138.230 WP auf dem gesamten Ökokonto der Gemeinde Heidenrod.

Wiesbaden, den 27.10.2021

  
Merkel

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

##### SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (SO) § 10 BauNVO

- Das Sondergebiet (SO) wird mit der Zweckbestimmung „Wandertourismus“ ausgewiesen. Im SO sind gemäß § 10 (1-2) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:  
Eine dem Wandertourismus dienende Versorgungshütte mit gastronomischen Angeboten, sowie einem Bereich für Außengastronomie und Parkplätze für Wanderer und Gäste.

#### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 1.1. Zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO

- Innerhalb des Sondergebiets ist innerhalb des festgesetzten Baufensters die Errichtung eines Gebäudes zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche „GR“ gemäß § 19 (2) BauNVO wird auf **130 m<sup>2</sup>** begrenzt.

##### 1.2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 & 4 + § 18 (1) BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf **1 Vollgeschoss** begrenzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen „GH“ wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO auf **7,50 m** (OK First Sattel- und Pultdach) begrenzt.

#### 2. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB + § 18 (1) BauNVO

- Bezugspunkt für die Höhenlage ist das Wegeniveau der Wegparzelle 5/1, welche am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Baugrundstücks anschließt, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) darf bis maximal 1 m über dem Bezugspunkt liegen.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Zulässig ist die Errichtung einer der Außengastronomie dienenden Terrasse mit einer maximalen Grundfläche „GR“ von **130 m<sup>2</sup>** innerhalb des festgesetzten Baufensters. Diese ist als nicht vollversiegelt, also wasserdurchlässig, anzulegen. Dies gilt ebenso für Zuwegungen. Außerdem zulässig sind der Versorgungshütte sowie dem Wandertourismus dienende Stellplätze, die unversiegelt anzulegen sind.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Stellplätzen i. S. des § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebäudes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

#### **4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN-/LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **5. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Die festgesetzten ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN dienen der Eingrünung des Areals. Sie sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Osten ist im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt eine Unterbrechung von 5 Metern Breite zum Erhalt der Zufahrt auf den Sportplatz zulässig.

#### **6. FLÄCHEN + MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist im Bereich der Gehölzfestsetzungen unzulässig. Zwingend notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sollten maximal 1 m von heutiger Geländeoberkante abweichen. Geländeanbindungen sollten möglichst mittels begrünter Böschungen erfolgen. Fundamente sollten mind. 10 cm unter GOK liegen und mit anstehendem Erdreich überdeckt werden.

#### **7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUN- GEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm  
in flächigen Pflanzungen auch Heister,  
2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm
  - OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
  - STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm
- Für in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige, heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Beleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**

#### **1. Bebauung (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

##### **1.1.DÄCHER (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, versetztes Pultdach.
- Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren auf dem Dach ist zulässig.

##### **1.2.FASSADEN (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)**

- Für die Gestaltung der Fassaden des Gebäudes sind nur Holzverkleidungen sowie untergeordnet glatter oder feinstrukturierter Verputz zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

#### **2. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMAßNAHMEN (§ 91 (1) NR. 3 HBO)**

- Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind nicht zulässig
- Bauliche Geländestützmaßnahmen sind maximal bis 1 m Höhe zulässig.

#### **3. WERBEANLAGEN (§ 91 (1) NR. 1 HBO)**

- Werbeschilder bzw. -transparente und Leuchtreklame sind nicht zulässig.

#### **4. FREIFLÄCHEN (§ 91 (1) Nr. 4 + 5 HBO)**

- Die nicht überbauten oder befestigten Bereiche des Areals sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Auf den Freiflächen sind Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren unzulässig.

## **C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragte Firmen sind vom Antragsteller

entsprechend einzuweisen. Der Nachweis kann jederzeit von der unteren Denkmal-schutzbehörde gefordert werden.

## **2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

## **3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ**

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
  - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWV – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

## **4. ABWASSERENTSORGUNG**

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Versickerungsanlage ist gem. dem technischen Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen.
- Die Sicherstellung des Anschlusses an die örtliche Abwasserentsorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

## **5. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG**

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

## **6. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL**

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden.
- Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und zu verwerten.

## **7. BODENSCHUTZ**

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## **8. ATTLASTEN**

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

## **9. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE**

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

## **10. ARTENSCHUTZ gemäß BNatSchG**

- Für die betroffenen Vogelarten (z.B. Dorngrasmücke) ist sicherzustellen, dass es baubedingt zu keiner erheblichen Störung nach § 44 BNatSchG kommt. Dazu sind für den Zeitraum der Flächenerschließung/Bebauung Bauzeitenfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (September bis Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Für den Fall, dass im Gebiet geschützte Reptilien vorkommen, sollten die Erschließung und der Erstzugriff auf die Bauflächen während deren Aktivität erfolgen. Dies ist meist von April bis September der Fall.



- Die mageren Flächen und die Kiefern auf der nördlichen Böschung sollten vor Schäden durch Bautätigkeit durch geeignete Abspermaßnahmen, z.B. mit Bauzaun gesichert werden.

## 11. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

### GROßKRONIGE BÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

### OBSTBÄUME

#### APFELSORTEN

Baumanns Renette  
Bohnapfel  
Oldenburger  
Ontarioapfel  
Winterrambour

#### KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

#### STRÄUCHER

Cornus mas

#### BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne  
Gute Graue  
Pastorenbirne

#### ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

- Kornelkirsche

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. ‚Atrovirens‘	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa majalis	- Zimtrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

#### KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	- Irländischer Efeu
Kletterrosen	- In Sorten
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspedata	- Jungfernrebe
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Rubus henryi	- Kletterbrombeere
Wisteria sinensis	- Blauregen

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378f).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. I S. 573).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).