

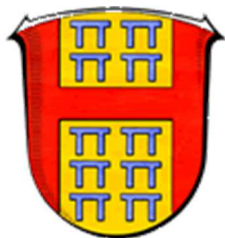


Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung 07-2025

"Aussiedlerhof Taunusblick"

Gemeinde Hünstetten | Gemarkung Bechtheim



Gemeinsame Begründung

Satzung | Feststellung Flächennutzungsplan

07. Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	3
1.0 VERANLASSUNG UND PLANUNGSINHALTE	3
1.1 UVP-RICHTLINIE	4
1.2 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	4
1.3 VERFAHREN	4
2.0 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	6
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1 VORGABEN DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANES	7
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	8
4.0 TABELLARISCHE FLÄCHENCHARAKTERISTIK	9
5.0 GEGENWÄRTIGER BESTAND, STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
6.1 ENTWICKLUNGSZIELE GEM. § 1 UND § 1A BAUGB	11
6.2 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG / ÖPNV	12
6.3 VERSORGUNG	13
6.3.1 WASSERVERSORGUNG	13
6.3.2 BRANDSCHUTZ	13
6.3.3 ENERGIEVERSORGUNG	14
6.3.4 TELEKOM	15
6.4 ENTSORGUNG	15
6.4.1 ABWASSERABLEITUNG	15
6.4.2 ABFALLWIRTSCHAFT	16
7.0 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	17
7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENFESTSETZUNGEN	17
7.2 GRÜNORDNUNG	19
7.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
8.0 IMMISSIONSSCHUTZ.....	21
8.1 LÄRM	21
8.2 LICHT UND TEMPERATUR	22
8.3 GERUCH	22
9.0 WASSERWIRTSCHAFT	22
9.1 WASSERSCHUTZGEBIETE / GRUNDWASSERSICHERUNG / HEILQUELLENGEBIETE	22
9.2 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE / OBERIRDISCHE GEWÄSSER	22
9.3 ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ ALTLASTEN/ ALTSTANDORTE/ GRUNDWASSERSCHADENSFÄLLE	22
10.0 EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR.....	23
11.0 ARCHÄOLOGIE UND PALÄONTOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	23

12.0	KAMPFMITTELRÄUMDIENST	23
13.0	FLURBEREINIGUNG	23
14.0	BERGBAU.....	24
15.0	BELANGE DER GLEICHSTELLUNG	24
16.0	BODENORDNUNG.....	24
17.0	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
A.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 ABSATZ 1 BAUGB]	24
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABSATZ 4 BAUGB I. V. M. § 91 HBO	28
C.	AUFNAHME DER INHALTE DES HESSISCHEN WASSERGESETZES (HWG) UND DES WASSERHAUSHALTSGESETZES (WHG) GEM. § 37 HWG IN VERBINDUNG MIT § 56 WHG UND AUFNAHME DER SATZUNGSREGELUNG ALS FESTSETZUNG IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB.....	29
D.	ZUORDNUNG VON EINGRIFF- UND AUSGLEICH	29
E.	SONSTIGE VORSCHRIFTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	29
18.0	FLÄCHENBILANZEN	33
18.1	DARSTELLUNG BAUFLÄCHEN BESTAND UND PLANUNG	33
18.2	BILANZ EINGRIFF-/AUSGLEICH NACH KOMPENSATIONSVERORDNUNG	33
ANLAGE I	§ 23 HSTRG – BAULICHE ANLAGEN AN STRAßEN	35
ANLAGE II	LITERATUR- UND QUELLENANGABEN	36

Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung gilt gleichermaßen für die Aufstellung des Bebauungsplanes wie auch für die im Parallelverfahren vorgelegte Flächennutzungsplanänderung.

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Der ländliche Raum ist durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel und zunehmend auch durch die Folgen des demographischen Wandels geprägt.

Die landwirtschaftliche Privilegierung zum Aussiedlergehöft "Taunusblick" einschließlich zugehöriger landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde im Jahr 1995 aufgegeben. Das Gehöft mit seinen landwirtschaftlichen Nebengebäuden befindet sich noch im Familienbesitz und soll weiter bewohnt und unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll genutzt werden können. Nach entsprechender Recherche beim Vorhabenträger wurde angegeben, dass alle im Bestandsplan und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Gebäude bauaufsichtlich geprüft und genehmigt sind. Es handelt sich hier um die Bauschein Nummern:

BA-446/80(2011/80) Neubau Gerätehalle,

BA-295/67 (147/67) Errichtung einer Vollbauernstelle mit Garage.

Es ist beabsichtigt, auf dem Hof Taunusblick neben

- privatem Wohnen in Verbindung mit einer moderaten baulichen weiteren Entwicklung zu Wohnzwecken (ein Einfamilienhaus),

auch die bereits bestehenden etablierten Nutzungen

- die gewerbliche Nutzung aus Vermietung von Lagerhallen /-flächen,
- die gewerbliche landwirtschaftliche Nutzung in Form von Lohnarbeiten im landwirtschaftlichen Bereich, wie Heu und Stroh Lohn-Pressen etc. und
- die Vermietung von Wohnfläche (Bestandsbebauung)

planungsrechtlich einer rechtssicheren städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Es soll durch eine optimale Ausnutzung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, die vorhandenen Gegebenheiten und Bausubstanz sinnvoll weiter genutzt werden, um Bau- und Siedlungsbrachen entgegenzuwirken und in moderatem Umfang gewerblich nutzbare Flächen und Wohnflächen über den Eigenbedarf hinaus im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Das öffentliche Interesse der Gemeinde Hünstetten begründet per se aus § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB nach dem:

- die Gemeinden auf die städtebauliche Regelung und Ordnung Einfluss nehmen muss sobald dies erforderlich wird. Ein solcher Sachverhalt wird hier für das ehemalige landwirtschaftliche Gehöft gesehen, welches sich nun, nach Aufgabe der Altbauern ohne landwirtschaftliche Tätigkeit, aus der sich eine Privilegierung begründet, nicht wirtschaftlich weiter nutzen lässt und bereits ein Sanierungsstau entstanden ist. Der § 35 Abs. 4 BauGB eröffnet die Etablierung hier vorgesehenen Folgenutzungen nicht zielführend.
- die Bereitstellung von nachgefragten gewerblich nutzbaren (Lager-)Flächen im Ortsteil Bechtheim, wofür keine gemeindlichen Flächen eruiert werden konnten, wünschenswert ist.

- das Bauleitplanverfahren der Gemeinde die Möglichkeit bietet, auf die Zielverwirklichung dahingehend steuernd Einfluss zu nehmen, dass das Orts- und Landschaftsbild baukulturell im Sinne der Kommune erhalten bleibt.
- die Maßnahme im weiteren Sinn als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist, indem ein bereits anthropogen genutzter und somit hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter gestörter Standort sinnvoll nach aktuellen Standards und entsprechend der Nachfrage weiter entwickelt wird.

1.1 UVP-Richtlinie

Gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie wird der Schwellenwert nicht erreicht. Eine Vorprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung UVP wird nicht erforderlich.

1.2 Durchführungsvertrag

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt voraus, dass die Stadt/Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen hat. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Stadt/Gemeinde durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt/Gemeinde und dem Vorhabenträger. Er bedarf der Schriftform und muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen, damit die Stadt bei ihrer Abwägungsentscheidung Klarheit über sämtliche mit dem Vorhaben zusammenhängende Fragen hat und gewährleistet ist, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Plans bereit und in der Lage ist, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Diesen Anforderungen wird dann genügt, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein schriftlicher Vertrag vorliegt, der vom Vorhabenträger unterschrieben ist, und das förmliche Zustandekommen des Durchführungsvertrags nur noch von der Zustimmungsentscheidung der Gemeindevertretung abhängt, mit der der Bürgermeister zur schriftlichen Annahme des Angebots ermächtigt wird. In diesem Fall steht der Inhalt des Durchführungsvertrags auch vonseiten der Kommune verbindlich fest und bildet die, nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorausgesetzte, verlässliche Grundlage zur Beurteilung des Realisierungsangebots bei der Entscheidung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es ist daher ein Durchführungsvertrag zwischen Kommune und Vorhabenträger zu schließen, der Bestandteil der Unterlagen wird.

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB, sollen für den Bereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ Festsetzungen allgemein aufgrund der Baunutzungsverordnung getroffen werden. Dabei ist unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauNVO festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB sind Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig.

1.3 Verfahren

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich die Möglichkeit zur Erstellung eines

- projektplanähnlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (in der Regel in Kombination mit einem separaten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) oder als

- bebauungsplanähnlichen Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zu beachten ist, dass die Konkretisierung der Festsetzungen mit „Augenmaß“ gewählt werden muss. Sinnvoll ist ein gewisser Grad der Abstraktion, damit nicht bei geringfügigen Abweichungen Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder gar ein Änderungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss auf einer geeigneten zeichnerischen Grundlage erstellt werden, in aller Regel wie beim regulären Bebauungsplan auf der Grundlage einer katastermäßig bestätigten Karte. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs müssen klar zu entnehmen sein und die Abgrenzung der Grundstücke muss parzellenscharf erfolgen.

Der Vorteil einer bebauungsplanartigen Darstellung ist der Gestaltungsspielraum, der durch die Festsetzungssystematik nach § 9 BauGB eröffnet wird. Gleichzeitig wird damit die Nachvollziehbarkeit der Planzeichnung für die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Gemeinderatsmitglieder erleichtert, da hier eine bekannte und bewährte Festsetzungs- und Darstellungsmethodik verwendet wird.

Im vorliegenden Fall wird die Erstellung eines bebauungsplanartigen Vorhaben- und Erschließungsplans als sinnvoll erachtet, um zum einen eine gewisse Flexibilität auch für die Zukunft zu erhalten und um zugunsten der Ausführungsplanung nicht über Gebühr einschränkend zu wirken. Die getroffenen Festsetzungen werden als hinreichend zielführend zur städtebaulichen Regelung, insbesondere bezüglich der angestrebten Nutzung und der Anpassung an die umliegende Bebauung angesehen. Zum anderen ist das Plangebiet bereits vollumfänglich erschlossenen (verkehrlich wie auch technisch, also Zufahrt wie auch Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden), so dass eine eigene Darstellung der konkreten Ausführungsqualität und Gestaltung der Erschließungsanlagen (Regelquerschnitte und -profile, Längs- und Querschnitte usw.) in Form eines Erschließungsplanes und entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag obsolet sind.

Zur Wahrung der kommunalen Interessen wird jedoch unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorliegend wird daher die Darstellung von Vorhaben und Erschließung auf einer gemeinsamen Planzeichnung als hinreichend erachtet, da die Erschließung sowohl verkehrlich als auch technisch bereits vorhanden und fertig gestellt ist. Entsprechendes ist im Durchführungsvertrag zu formulieren.

Aufstellungsbeschluss	15.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss	22.03.2024
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	27.03.2024 bis 26.04.2024
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	09.07.2025 bis 13.08.2025
Satzungsbeschluss B-Plan	11.12.2025
Feststellung der FNP-Änderung	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit betrug 31 Tage.

Es waren derzeit keine Besonderheiten erkennbar, die eine signifikante Verlängerung der Beteiligungsfrist bedingen konnten.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen war per se (k)ein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Die Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit betrug 36 Tage.

Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Bestandteil der Satzungsunterlagen.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 9.895 m² und liegt innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Feldflur, nordöstlich der Ortslage Bechtheim als Aussiedlergehöft nördlich der, Bechtheim am nördlichen Rand tangierenden, L 3031.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bechtheim folgende Flurstücke:

Flur 3: 1/1 (Siedlungsgehöft); 2/1 tlw. (L 3031 Erschließung);

Flur 6: 75/1 Wirtschaftsweg 76/1 tlw. (Acker) 35 tlw. (Wirtschaftsweg);

Angrenzende Nutzungen: umgebend Landwirtschaft; südlich L 3031 sowie Ortslage Bechtheim.

Topografie: Das Gelände fällt leicht in Richtung Osten ab, wobei über eine Länge von ca. 100 m Höhenunterschiede bis zu ca. 3 m bestehen. Das mittlere Höhenniveau liegt bei etwa 303,30 mÜNN.

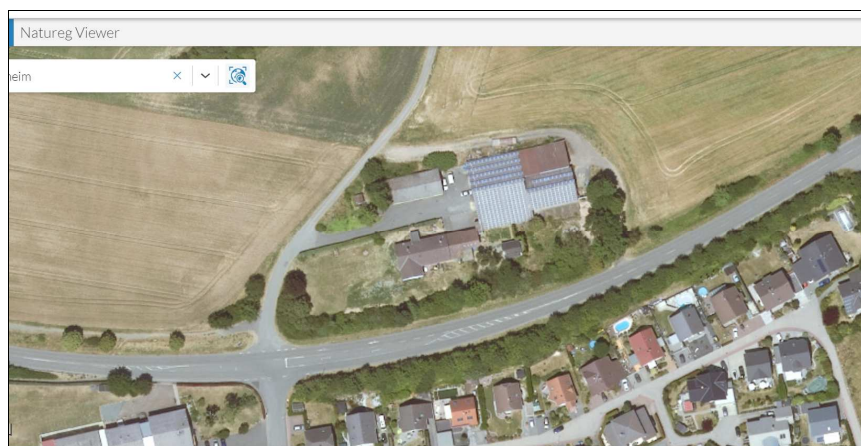


Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab, Quelle natureg.hessen.de

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

Im Regionalplan Südhessen 2010, beschlossen am 22.06.2010, ist das Plangebiet dargestellt als:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2 G) überlagert von einem
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1 G)

Hinweis: Aufgrund des Maßstabes von 1:100.000 des ROP kann nicht genau erkannt werden, ob das Plangebiet evtl. teilweise dargestellt ist als: Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1 Z). Das Geoportal Hessen stellt die entsprechenden Daten nicht zur Verfügung.

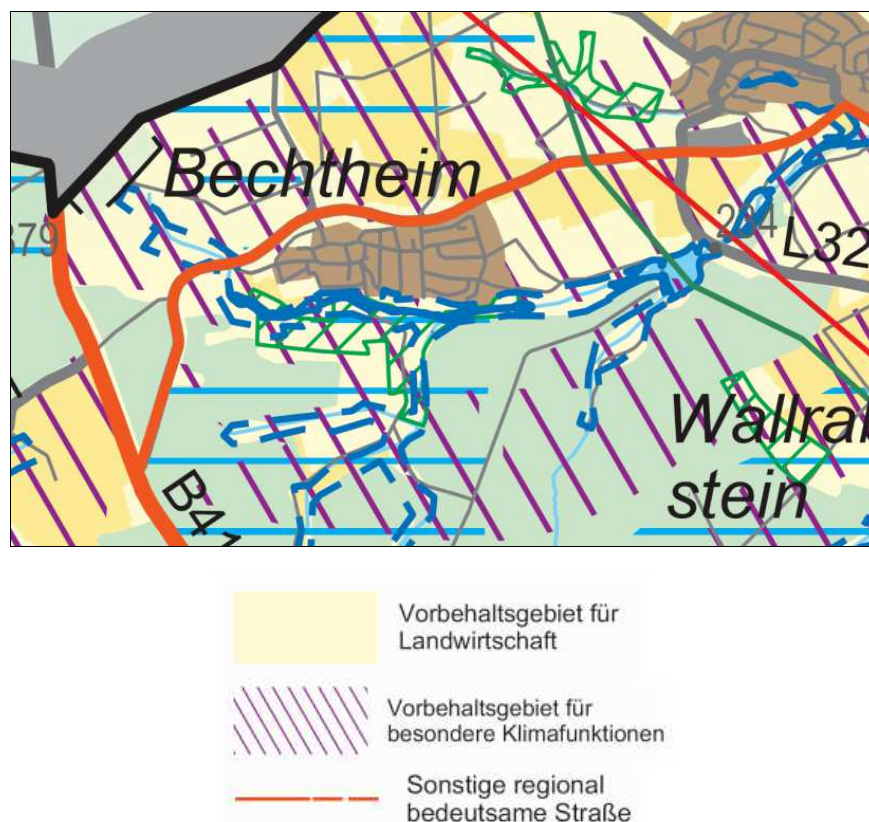


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2010 (ohne Maßstab):

Ob hier ein Zielverstoß hinsichtlich des Vorranggebietes Landwirtschaft gegeben sein könnte, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des RPS/RegFNP 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde im frühzeitigen Verfahren, als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

In den **VRG für Landwirtschaft** hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung langfristig zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 RPM 2010). Eine Inanspruchnahme eines VRG für Landwirtschaft kann jedoch mit diesem Ziel vereinbar sein, wenn die Landwirtschaftsverwaltung keine Bedenken erhebt und die Bodenversiegelung einen untergeordneten Umfang hat und damit nicht raumbedeutsam ist. Das Ziel 5.1-2 zum Ausschluss splitterhaften Siedlungsentwicklungen ist dabei allerdings einzubeziehen.

Begründung zur Planung:

Die geplante Nutzung der Bestandsgebäude dient dem Erhalt der Bausubstanz und kann in Teilen als landwirtschaftlich nahe Nutzung angesehen werden. Das Angebot an Lagerflächen und Unterstellmöglichkeiten wird vom Ortsbeirat begrüßt, da hier laut dessen Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren ein Defizit im Ortsteil bestünde. Insofern werden die Nutzungen eindeutig beschränkt und auch das Entstehen einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

In den **VBG für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Als Ziel (6.3.3) ist jedoch auch formuliert, dass die Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben möglich ist. Dabei sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Begründung zur Planung:

Wie bereits beschrieben, kann die wie vor erläuterte Nutzung als landwirtschaftlich nahe bezeichnet werden. Die Nutzung, wie vorgesehen, wäre innerhalb der bebauten Ortslage nicht möglich. Die Weiternutzung bestehender baulicher Anlagen entsprechend dem eng begrenzten Nutzungszweck entspricht auch dem Instandhaltungsgebot.

Prinzipiell hat sich ein großer Wandel der landwirtschaftlichen Betriebssituationen ergeben. Zunächst gekennzeichnet durch die Abstufung vom Haupterwerb zum Nebenerwerb und zwischenzeitlich einer verstärkt eingetretenen Aufgabe der Landwirtschaft.

Eine angepasste und verträgliche Nutzung der vorhandenen Bausubstanz ist jedoch angezeigt.

Für die **VBG für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen sollen vermieden werden.

Begründung zur Planung:

Die vorgesehene Nutzung bezieht sich umfänglich auf die bereits bebaute Aussiedlerstelle. Es können keine nachhaltigen Auswirkungen für die bebaute Ortslage von Bechtheim abgeleitet werden. Es wird auch nach Zielverwirklichung keine Barrierewirkung entstehen.

Für die Umgebung ist kein Konflikt beaufschlagter Bereich hinsichtlich stofflicher oder thermischer Belastung bekannt. Die Beeinträchtigung überörtlich bedeutsamer Luftleitbahnen kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht angenommen werden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt als

- Fläche für die Landwirtschaft § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB
- Fläche Aussiedlerhof LW § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Westlich des Wirtschaftsweges und außerhalb des Plangebietes zeigt der FNP als Übernahme aus dem Landschaftsplan als Entwicklungsmaßnahme unter der Bezeichnung „B 17“ als künftige Maßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes findet in einem parallelen Verfahren statt. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier entsprechend der Entwicklungsintention ein dörfliches Wohngebiet MDW dargestellt.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Aussiedlerhof Taunusblick“
Gemeinde / Gemarkung	Hünstetten / Bechtheim
Ausweisungsziel	Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO
Lage	Nordöstlich der Ortslage Bechtheim
Fläche	Ca. 1 ha
Topografie	Mäßig ostexponiert
Aktuelle Nutzung	Aussiedlergehöft
Umgebungsnutzung	Landwirtschaft, Landstraße, Ortslage
Regionalplan 2010	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Wirksamer Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB Fläche Aussiedlerhof LW § 5 Absatz 2 Nr. 9a BauGB Der FNP wird parallel geändert
Schutzgebiete, sonstige	Nicht bekannt
Schutzgebiete §§ 23 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen
FFH Gebiet	Nicht betroffen
Biotope § 30 BNatSchG 2010	Nicht betroffen
Wald	Nicht betroffen

Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Betroffen
Gewerbegebiete; Wohngebiete	Nicht betroffen
Freihaltezone für Leitungstrassen	Nicht bekannt
Bergbau	Nicht bekannt
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Vorhanden
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Bauverbot /-beschränkung hinsichtlich der L 3031 § 23 HStrG

5.0 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation

Der derzeitige Bestand wird durch den Bestandsplan mit entsprechendem Informationsgehalt visualisiert.

Der "Hof Taunusblick" als ursächlich landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb liegt nordöstlich der Ortslage von Bechtheim in einer durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Feldflur.

Der vorhandene Gebäudekomplex ist als Wohnhaus, Büro, Maschinenhalle, Lagerfläche (Getreide und Heu) und Stallgebäude anzusprechen.

Die landwirtschaftliche Betriebsstelle wurde mit den Bauscheinnummern

BA-446/80(2011/80) Neubau Gerätehalle sowie

BA-295/67 (147/67) Errichtung einer Vollbauernstelle mit Garage genehmigt.

Zusätzlich sind umfangreiche versiegelte, in der Mehrheit jedoch teilversiegelte Betriebsflächen hergestellt worden. Zum Zeitpunkt der Aussiedlung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe war die heutige Gesetzgebung nicht anzuhalten. Eine Freiflächenversiegelung war (auch nach Rücksprache mit der entsprechenden Behörde beim Kreisausschuß) für die aussiedelnden Landwirte nicht genehmigungspflichtig. Vielmehr wurden die Freiflächen entsprechend dem Bedarf, der an der - damals - zu bewirtschaftenden Fläche, Viehbesatz und Maschinenpark, sowie den örtlichen Gegebenheiten (erforderliche Umfahrten etc.), anzulehnen ist, hergestellt. Insofern ist die bestehende Versiegelung der Freiflächen als legal zu betrachten.

Ein Teil der Grundstücksflächen wird als Haus-/Ziergarten genutzt. Einige ältere Laubgehölze sowie Nadelgehölze bilden den vorhandenen Gehölzbestand, der die Hofstelle bereits vornehmlich in Richtung Süden wirksam eingrünt.

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Entwicklungsziele gem. § 1 und § 1a BauGB

Die Bauleitplanung der Gemeinde Hünstetten soll die Weiterexistenz und Nutzung bestehender Bausubstanz des Aussiedlergehöftes, durch Umnutzung und Anpassung an neue Erfordernisse für die Zukunft, absichern, da die landwirtschaftliche Privilegierung aufgegeben wurde. Es soll daher bauleitplanerisch der Bereich einer zukunftsorientierten und im Gemeindegebiet nachgefragten Nutzung zugänglich gemacht werden (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dabei wird dem § 1 Absatz 6 Nr. 1, 2, 4 und 8 BauGB besonders Rechnung getragen.

Die Entwicklung im ländlichen Raum muss u.a. auch eine Neuordnung hinsichtlich zulässiger Folgenutzungen bezüglich bestehender, nicht mehr originär genutzter Bausubstanzen beinhalten.

Strukturbedingt sind Bauvorhaben im Außenbereich -insbesondere auch Nutzungsänderungen- ein ständig aktuelles Thema. Den Schwerpunkt bilden die landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowie die begünstigten Vorhaben, wie z.B. die Folgenutzung für leer stehende landwirtschaftliche Gebäude, bzw. die Folgennutzungsmöglichkeiten nach Aufgabe der Privilegierung unter Berücksichtigung verschiedener ökologischer und ökonomischer Aspekt und die Wohnhauserweiterung im Außenbereich. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die gewerbliche Nutzung wird die Reaktivierung nicht mehr genutzter bzw. die Intensivierung nicht optimal genutzter bereits bebauter Bereiche unter den Gesichtspunkten eines vertretbaren Kosten- und Zeitaufwandes als Möglichkeit der Umsetzung des Gebotes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gesehen, soweit das städtebaulich und ökologisch vertretbar ist.

Der Gesetzgeber hat dem Strukturwandel durch Überarbeitung des § 35 Absatz 4 und hier insbesondere Buchstabe f) BauGB bereits Rechnung getragen. Dabei ist neben der Errichtung von Wohnungen ebenso zulässig und für die Praxis bedeutsam, die Umnutzung zu gewerblichen und sonstigen Zwecken.

Der städtebauliche Regelungsbedarf hinsichtlich einer sinnhaften Folgennutzungsmöglichkeit dokumentiert sich also auch durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten am 23. Juni 2021) welches planungsrechtliche Erleichterungen für die Entwicklung von Wohnbauvorhaben, u.a. auch bezüglich zulässiger Ausweitungen der Umnutzungsmöglichkeit im Außenbereich schafft.

Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft soll im Außenbereich die Umnutzung von ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden insbesondere in Wohnungen erleichtert werden. Dementsprechend ist § 35 Abs. 4 BauGB dahingehend geändert worden, dass auch die mehrfache Umnutzung eines ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes erleichtert wird – bislang war lediglich die einmalige Umnutzung zulässig. Ferner ist die Anzahl der nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB von drei auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht worden.

Daher sieht die Gemeinde Hünstetten die mögliche sinnhafte Weiternutzung eines nicht mehr privilegierten landwirtschaftlichen Gehöftes als im öffentlichen Interesse liegend.

Folgendes Betriebskonzept soll daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht werden:

Die landwirtschaftliche Betriebsstätte mit dazugehöriger landwirtschaftlicher Nutzfläche bildet einen Gebäudekomplex von Wohnhaus, Scheune, Stallungen teils in die Gebäude integriert, Futtertenne und Nebengebäuden. Es ist geplant neben dem bestehendem privaten Wohnen zum einen auch den bereits etablierten Betrieb im Bereich landwirtschaftliches Dienstleistungsgewerbe (u.a. Bereiche

Anbau, Ernte, Logistik, Lagerung) standörtlich abzusichern. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen Wohnhausneubau zu errichten.

Weiterhin sollen auch die schon bestehenden etablierten Nutzungen: die gewerbliche Nutzung aus Vermietung von Lagerhallen /-flächen, sowie die Vermietung von Wohnfläche (Bestandsbebauung) planungsrechtlich einer rechtssicheren städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Die gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) sind zu beachten.

6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die geplante Nutzung wird durchschnittlich kein signifikant höheres Aufkommen an Fahrbewegungen ergeben, als dies bisher der Fall war. Die Planung stellt im Wesentlichen eine Standortsicherung mit nur moderaten Erweiterungsmöglichkeiten dar. Aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone zur L 3031 in Verbindung mit der bereits bestehenden baulichen Ausnutzung und der Grundstücksfläche ist eine Erweiterung durch bauliche Anlagen nur sehr begrenzt möglich.

Es werden folgende Annahmen für PKW Individual-Verkehr zugrunde gelegt:

3 Wohneinheiten WE mit je 3 Einwohner E je WE und 3,5 Wege /E/ Tag = ca. 32 Zu- und Abfahrten je Tag, davon ca. 15 jeweils zur Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag.

Ca 4 Lagerräume zur gewerblichen Vermietung mit in der Summe ca. 2 Anfahren je Tag, außerhalb der Spitzenstunden. Ein LKW -Aufkommen wird hier nicht zugrunde gelegt.

Landwirtschaftlicher Verkehr im gewerblichen Nebenerwerb mit ca. 0,5 Zu- und Abfahrten je Tag. Dieser Verkehr wird jedoch zum größten Teil direkt über die angrenzenden Feldwege in die Feldflur abfließen.

Daraus ergibt sich je Normalwerktag ein Verkehrsaufkommen von ca. 34 Zu- und Abfahrten durch PKW. Davon ca. 15 Zu- und Abfahrten jeweils in der Spitzenstunde am Vor- und am Nachmittag.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wirken sich die zugrunde gelegten Zu- und Abfahrten nicht ungünstig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3031 aus.

Eine Wendemöglichkeit für den Kfz-Verkehr ist auf dem Hofgelände gewährleistet.

Für den ruhenden Besucher-Verkehr sind die Stellplätze auf dem Grundstück bereitzustellen.

Das Plangebiet ist über 2 bestehende Zufahrten direkt an die Landstraße L 3031 angebunden. Die äußerliche verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Für die innere Erschließung des Baufeldes wurden keine inneren Verkehrsflächen festgesetzt. Sofern es zukünftig zu Grundstücksteilungen und veränderten Teileigentumsverhältnissen kommt, wird die Sicherung von Zufahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen durch Baulasten im konkreten Einzelfall erforderlich werden.

Für angestrebte Hinweisschilder in Form des Zeichens 432 der StVO ist rechtzeitig eine einvernehmliche Abstimmung mit Polizei und Verkehrsbehörde herbeizuführen, sofern sie im Nahbereich klassifizierter Straßen angebracht werden sollen. Der § 23 HStrG ist zu beachten. Siehe Anlage 1.

Nach interner Prüfung wird eine Umwidmung des bestehenden Wirtschaftsweges (FISck Nr. 75/1) aus folgenden Gründen nicht als erforderlich angesehen:

- in Anbetracht der Plangebietsgröße und zulässigen Entwicklung hinsichtlich der festgesetzten GRZ, die bereits aktuell fast erreicht wird (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz).

- sowie der, auch ohne Bauleitplanung zulässigen Nutzungsänderung hin bis zu 5 Wohnungen (Baulandmobilisierungsgesetz 2021).

Entsprechende Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht können im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.

6.3 Versorgung

6.3.1 Wasserversorgung

Versorgungsprobleme treten nicht auf. Die Trinkwasserversorgung wird bereits über eine Versorgungsleitung der kommunalen Trinkwasseranlagen sichergestellt. Ein Hydrant ist im Bereich der Zufahrt zum Siedlungsanwesen im Bereich des Wirtschaftsweges verortet.

Brauchwassernutzsysteme sind nicht vorgeschrieben. Die Errichtung ist aber möglich, wobei hier einschlägige DIN-Vorschriften zu beachten sind.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Person und Jahr liegt nach verschiedenen Untersuchungen bei ca. 45 m³. Unter Annahme von drei 4-köpfigen Familien wäre überschlägig ein Wasserverbrauch von ca. 540 m³ Trinkwasser je Jahr zu besorgen.

6.3.2 Brandschutz

Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ist die Löschwasserversorgung darzustellen.

Allgemeines:

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Dies kann als erfüllt angesehen werden, wenn Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) umgesetzt wird.

- In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

- Eine Feuerwehzufahrt ist aus Gründen des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind im Rheingau-Taunus-Kreis erforderlich.

Dies ist insbesondere notwendig um:

1. Tragbare Leitern in kurzer Zeit vorzunehmen
 2. Schlauchleitungen zum Löscheinsatz in kurzer Zeit zu verlegen.
 3. Material und Gerät zum Lösch- oder Hilfeleistungseinsatz in kurzer Zeit vorzubringen.
 4. Rettungsdienstliches Gerät zu einem Rettungsdiensteinsatz in kurzer Zeit an die Einsatzstelle zu tragen.
 5. Patienten bei einem Rettungsdiensteinsatz zum Rettungstransportwagen in kurzer Zeit zu transportieren.
- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brand-schutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ < 0,7 muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (GE, MK) von einem Geschoss oder GFZ > 0,7 und < 1,0 muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.
- Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

6.3.3 Energieversorgung

Zu den Versorgungstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln, ist zu beachten.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.

Die vorhandenen Erdkabel/Versorgungstrassen des Versorgungsnetzes der Versorgungsträger sind in der Planzeichnung dargestellt und finden bei der weiteren Bearbeitung des Vorgangs Berücksichtigung.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer und oberirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen zu den Versorgungsanlagen sind die Bäume mit geeignetem Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzvorrichtung bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen dem Wurzelschutz und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Laut DVGW Regelwerk

GW 125 sind darüber hinaus möglich: Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfestem Kunststoff, ringförmige Trennwände oder Schutzrohre. Die Verwendung von halbierten Ringen ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb des Schutzringes zu verbessern.

Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen, mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen, zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach neuestem Stand fortgeführten Bestandspläne beim zuständigen Versorgungsträger einzusehen.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist im Gebiet direkt nicht vorhanden.

6.3.4 Telekom

Fernmeldeeinrichtungen sind in Teilen bereits durch die Telekom bereitgestellt.

Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Versorgung mit Telekommunikation durch oberirdische Trassen. Diese sind im Plan dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Entsprechende Arbeiten werden aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig. Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen. Die Möglichkeit der Trassenverlegung in Straßen bzw. Gehwegen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte.

6.4 Entsorgung

6.4.1 Abwasserableitung

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Misch-Kanalisation zur Kläranlage abgeführt. Ein leistungsfähiger Vorfluter, der für eine Etablierung eines Trennsystems erforderlich wäre, ist in erreichbarer Nähe nicht vorhanden.

Durch das Institut für Geotechnik, Dr. J. Zirfas GmbH&Co.KG. wurde am 10.10.2024 ein geotechnischer Bericht vorgelegt. Dieser beinhaltet unter anderem auch eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit im Bereich. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Zitat):

„Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sieht das Arbeitsblatt DWA-A 138 (April 2005) folgende Versickerungseinrichtungen vor:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Rigolen- und Rohrversickerung
- Schachtversickerung

Darüber hinaus wird für derartige Einrichtungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Wertebereich von $1 \times 10^{-3} \text{ m/s} < k_f < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ vorausgesetzt.

Die am Projektstandort ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen außerhalb dieses Wertebereiches. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags-/Dränagewasser ist daher nicht möglich.“

Nach Stellungnahme des Kläranlagenbetriebsverband ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob das Gesamtgebiet „Aussiedlerhof Taunusblick“ im aktuellen Teileinzugsgebietsplan korrekt dargestellt ist und ob die dort vermerkte Anzahl der Einwohner von 356 im Teileinzugsgebiet „FBB“ weiterhin korrekt ist.

Sollten diese Angaben nicht den aktuellen Planungszustand wiedergeben, ist vor Baubeginn mit dem Abwasserverband Idstein abzustimmen, ob ggf. eine Anpassung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Hünstetten / Beuerbach aufgrund des Gebiets „Aussiedlerhof Taunusblick“ erforderlich wird. Einzelheiten dazu sind dann ggf. noch gesondert abzustimmen.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, ist eine Regenwasserzisterne mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen festgesetzt.

Hinweis: Quelle: ONLINE-HANDBUCH FÜR KOMMUNEN IN RHEINLAND-PFALZ: KLIMASCHUTZ, ENERGIE UND KLIMAWANDELANPASSUNG IN BEBAUUNGSPLÄNEN, STAND: AUGUST 2023

Es ist umstritten, ob in einem Bebauungsplan verbindliche Vorgaben zur Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung oder für den Haushalt festgesetzt werden können. Das BVerwG hat dies in einer Entscheidung bereits vor über 20 Jahren verneint. Eine Festsetzung zur (Wieder-)Verwendung von Niederschlagswasser könne schon deshalb keine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB finden, da sie nicht den für Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlichen bodenrechtlichen Bezug besitze. Der Einsatz des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder im Haushalt (z. B. Toilette oder Waschmaschine) soll keine Bodennutzung im Sinne des Städtebaurechts sein.⁵¹ Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof ist in einer aktuelleren Entscheidung von 2018 der Rechtsprechung des BVerwG gefolgt und hat eine Rechtsgrundlage für eine bauplanungsrechtliche Festsetzung hinsichtlich der Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung abgelehnt.⁵²

In der Literatur wird allerdings zunehmend die Auffassung vertreten, dass die vom BVerwG im Jahre 2001 vertretene Auffassung, insbesondere nach der „Klimaschutznovelle 2011“⁵³ nicht mehr haltbar ist. Festsetzungen in Bebauungsplänen hinsichtlich einer Sammlung von Regenwasser und Nutzung etwa zur Gartenbewässerung sollen grundsätzlich auf die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden können. Die Verwendung von Niederschlagswasser stelle eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.⁵⁴ Gemeinden müssen sich bei der Entscheidung über die Aufnahme einer Festsetzung zur Nutzung von Niederschlagswasser dieser Rechtsunsicherheiten bewusst sein.

⁵¹ BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 – 4 CN 9/00 –, juris Rn. 19.

⁵² BayVG, Beschluss vom 13.04.2018 – 9 NE 17.1222 –, juris Rn. 40.

⁵³ Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509), in Kraft getreten am 30.07.2011.

6.4.2 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist bereits sichergestellt.

7.0 Begründung der Festsetzungen

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt. Diese Flexibilität ergibt sich aus einer Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und weiterhin auf der Formulierung relativ einfacher Regelungen.

Die Festsetzungen sollten sich daher auf das Wesentliche konzentrieren. Städtebauliche Pläne, die von Betroffenen als „Zwangsjacke“ empfunden werden, führen nicht zur Identifikation und Heimatgefühl. Vielmehr soll ein Plan die Ziele der Kommune hinsichtlich ortstypischem Erscheinungsbild umsetzen und gleichzeitig den Menschen einen Handlungsspielraum für individuelle Lösungen geben. Die Regelungsdichte der Planung soll also einen angemessenen Kompromiss zwischen Individualität und den Ansprüchen der Öffentlichkeit ergeben.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Gemäß Baunutzungsverordnung ist nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Art der baulichen Nutzung: MDW „dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO

Die Planung setzt korrespondierend mit dem Planungsziel ein dörfliches Wohngebiet fest. Die unter Ziff. 6.1 erläuterten Entwicklungsziele sollen durch die Festsetzung ermöglicht werden.

Daher sind gem. § 5 a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Darüber hinaus die ausnahmsweise gem. § 5a Abs.3 BauNVO zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Eine moderate „Nutzungsmischung“ unter Berücksichtigung von möglichen Konfliktpotentialen und analog der Zulässigkeiten durch den Gesetzgeber erhöht die Wohn- und Nutzerqualität.

Real sollen im Wesentlichen Gebäude mit moderater Höhenentwicklung, entsprechend dem bereits jetzt schon etablierten Erscheinungsbild des Siedlungsgehöftes verwirklicht werden.

zum Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 Nr.:

5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

8. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenso ausgeschlossen wie

die gem. § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

2. Gartenbaubetriebe

3. Tankstellen

Werden ausgeschlossen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des dörflichen Wohngebietes als Folgennutzung einer landwirtschaftlichen Siedlungsstelle auf begrenzter Fläche weder erforderlich werden noch der vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen.

Dies geschieht um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen zu minimieren. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und innerhalb des relativ kleinen Baugebietes das Ortsbild stören. Oder aber die ausgeschlossenen Nutzungen zeichnen sich durch einen zu großen Flächenverbrauch aus, der in dem überschaubaren Planbereich gar nicht zur Verfügung stünde. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Kommune begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Auf die Höhenentwicklung/Kubatur von Gebäuden und damit auf das Ortsbild kann abschließend und klar durch eine angemessene Festlegung von First- bzw. Gebäudehöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen Einfluss genommen werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit kann daher verzichtet werden.

Auch von einer verbindlichen Regelung einer zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ wird in Anbetracht der Inhomogenität und auch Erforderlichkeit der vorhandenen/nachgefragten Gebäudetypen (Lagerhallen, Wohngebäude usw.) Abstand genommen.

Bei der Festsetzung der zulässigen GRZ ist der Bestandsversiegelungsgrad zuzüglich geringer Erweiterungen berücksichtigt worden.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden. Daher orientiert sich die zulässige Gebäudehöhe für Neuplanungen an den bereits im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen.

Um zu massive und kantig wirkende Umrisse von Flachdachgebäuden o.ä. an die Kubaturen der Häuser mit geneigten Dächern anzupassen, korreliert die max. zulässige Höhenentwicklung der Gebäude mit der vorgesehenen Dachform.

Um entsprechend den gegebenen Bedingungen eine nachvollziehbare Höhenentwicklung zu generieren, wurde als Bezugshöhe eine Höhe über NN gewählt.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt, dass im Rahmen der offenen Bebauung mit seitlichen Grenzabständen die Gebäudelängen max. lt. BauGB = 50 m Gebäudelänge reglementiert sind. Dies trägt den bislang landwirtschaftlich genutzten Bestandsbauten und deren Dimensionen

Rechnung. In Verbindung mit den limitierten Höhenfestsetzung kann dennoch von einer visuell und damit landschaftsbildlich verträglichen Bauweise ausgegangen werden.

Eine Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximaler Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung und im Hinblick auf die vorliegenden Gegebenheiten obsolet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen, so können Ausnahmen zugelassen werden. Um unerwünschtes Parken außerhalb des Plangebietes zu vermeiden, soll die monetäre Ablösung von Stellplätzen ausgeschlossen werden. Ansonsten wird zur Gestaltung der Stellplätze auf die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Kommune verwiesen.

7.2 Grünordnung

Die festgesetzten Anpflanzungs- bzw. Gehölzerhaltungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung generieren, vor allen auch aufgrund der umfangreichen Erhaltungsfestsetzungen, ein ausreichendes Maß einer leistungsfähigen Begrünung durch höhere Gehölze (klimatisch und visuell) und ermöglichen dennoch eine individuelle Nutzung der Bereiche für Garteneinrichtungen, Freizeitgarten- oder Nutzgartengestaltung, um so die Bauherren nicht unverhältnismäßig zu begrenzen.

Von der Festsetzung einer Grünstruktur zur Ortsrandeingrünung in Richtung Norden, wird aufgrund der Lage im Raum und der nach Süden hin zum Erhalt festgesetzten Gehölzhecke, die ausreichend sichtverschattend wirkt, abgesehen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Berücksichtigung des Artenschutzes durch die Festsetzung zur Herstellung von Grünstrukturen in Art und Umfang. Ausdrücklich ist hier die naturgegebene Langfristigkeit der Entwicklung höherer Gehölze zu nennen, woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen zu identifizieren. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie sie für die Zukunft in der hiesigen Region anzunehmen ist. Es wird daher empfohlen bei der Auswahl der Gehölzarten das Hauptaugenmerk auf Hitze- und Trockenheitsverträgliche Arten zu legen, die im günstigsten Fall auch Habitat und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten bieten.

Quellen: Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg 2017; Roloff, A., Bonn, S. & S. Gillner; GALK e.V. /AK-Stadtbäume

Daneben wurden Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Vögel und Fledermäusen und des Erhaltens von Wanderwegen von Kleinsäugetieren getroffen.

Die Kollision mit Glas stellt für Vögel eine Todesursache dar, die einen großen Teil der anthropogen verursachten Mortalitätsrate ausmacht. Dies vor allem, wenn die Umweltattraktivität (Gehölze, Ortsrandlage, Gewässernähe, allgemein gut begrünte Umgebung) als gut zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund wurde per Festsetzung Einfluss auf den zulässigen Reflexionsgrad verwendeter Gläser Einfluss genommen und hier mindernd einwirken zu können.

Lichtemissionen kann die Orientierung von Tieren beeinflussen, eine Anlock-, Fixierungs- oder Abschreckwirkung erzeugen, die Tag/Nacht Rhythmik stören und die Qualität der Umgebungshabitate beeinträchtigen. Hier wird über die Festsetzungen zu Wellenlänge und Lichtfarbe, und die Abstrahlung nach oben oder zur Seite minimierend Einfluss genommen. Quelle: Huggins/Schlacke

Klimarelevante Minderungswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung für Neubauten den Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe festzusetzen, so dass hier vorgesehen ist, auf den fossilen Brennstoff „Heizöl“ zu verzichten (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB).

Die Rechtsprechung des BVerwG dazu lautet wie folgt: "Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden." (s. Urt. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Die Gemeinde hält dies vorliegend für gegeben, da sie als Klimakommune auf vermeidbare CO² Ausstöße mit den zur Verfügung stehenden Mitteln Einfluss nehmen muss. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit seitens der Bundesregierung an Gesetzesentwürfen zur Reglementierung der Nutzung von Ölheizungen in der Zukunft gearbeitet wird.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Solarmodule auf einer Fläche zu installieren, die den festgeschriebenen Prozentsatz der nutzbaren Dachfläche umfasst (Solarmindestfläche). Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs.1 23b BauGB. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Damit soll wenigstens ein Teil der durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten erzeugten neuen Energiebedarfe durch die im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeeinrichtungen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (vorliegend 60 % der Bruttodachfläche). Die Festsetzung regelt nur die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist zunächst vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können, entsprechend der Festsetzung, anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung, der städtebaulichen Erforderlichkeit und im Hinblick auf die Zielverwirklichung mit einhergehender Funktionalität v.a. auch bei teilweise gewerblich genutzten Bauten nimmt die Gemeinde von Festsetzungen zur Dach- oder Fassadenbegrünung Abstand.

Hier wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 31.1.1997 - 4 NB 27.96; BVerwGE 104, 68; BVerwG 7.11.2007 - BN 45.07, NVwZ 2008,216.) verwiesen. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt aus Sicht der Gemeinde bereits durch das entlang der Straße stockende zu erhaltende Gehölz. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen der planerischen Abwägung zwar das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft ebenso einzustellen ist, wie die übrigen, mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, mit der Ausrichtung eine Vereinbarkeit durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, orientiert am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, herzustellen. Das Bundesverwaltungsgericht verbindet jedoch mit seiner Rechtsprechung die Forderung, dass keine unverhältnismäßigen Opfer planerisch durch vorgeschlagene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder Festsetzungen mit Beschränkungen für Eigentümer (z.B. verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünung) abzuverlangen sind.

BVerwG 31.1.1997 - 4 NB 27.96; BVerwGE 104, 68; BVerwG 7.11.2007 - BN 45.07, NVwZ 2008,216.

Es sind private Regenwasserzisternen verbindlich festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzguts Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgt über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 der HBO. Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden ein Bild erzeugt und versucht, dem angestrebten Gebietscharakter und daneben auch ökologischen Aspekten gerecht zu werden. Für Dächer sind gedeckte Farben vorgesehen, die sich im Farbspektrum zwischen den leuchtenden Primärfarben bewegen und durch eine reduzierte Intensität weniger auffällig sind. Fassaden sollen hell gestaltet werden um sommerliche Hitzebelastungen zu minimieren.

Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der exponierten Lage werden glänzende und reflektierende Dach- und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme. Die Nutzung der solaren Einstrahlung für Solarthermie kann während der Heizperiode und in der Übergangszeit durch einen steileren Neigungswinkel der Paneele bis zu 60° zu einem höheren Deckungsgrad führen. Die Errichtung eines Wintergartens soll zulässig sein. Hier ist reflexionsarmes Glas zu verwenden.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Lärm

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein. Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

8.2 Licht und Temperatur

Aufgrund der avisierten Bebauung ist nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.

(vgl. Umweltbericht entspr. Schutzgüter Flora, Fauna und Klima).

8.3 Geruch

Belastungen durch Gerüche sind nicht ableitbar.

9.0 Wasserwirtschaft

9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Es sind keine offen verlaufenden Oberflächengewässer und demzufolge auch keine Abfluss- oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete bzw. Gewässerschutzstreifen betroffen.

9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes und in der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

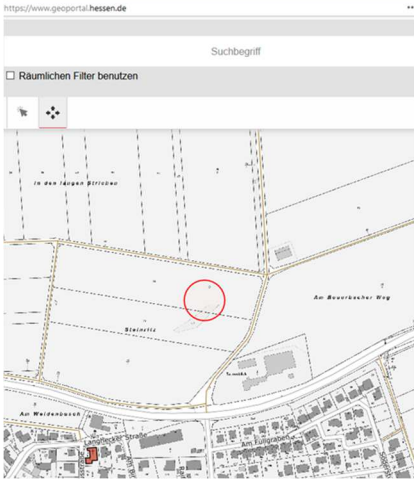
10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

	Hinweis: Darstellungen des geoportal Hessen zeigen in der Umgebung des Plangebietes ein Bodendenkmal. Die Fundstelle nordwestlich des Aussiedlerhofs bezeichnet ein heute nicht mehr sichtbares Grabhügelfeld der älteren Eisenzeit, dessen Gesamtausdehnung nicht bekannt ist. Für Bodeneingriffe auf dem Hofgelände gilt eine allgemeine Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG. Aus aktueller Sicht wird nicht davon ausgegangen, dass durch die Überplanung die Belange des Bodendenkmalschutz nachteilig betroffen sind.												
<table border="1"><thead><tr><th colspan="4">archaeologischesDenkmal</th></tr><tr><th>fid</th><th>inspireID</th><th>legalFoundationDate</th><th>legalFoundationDocument</th></tr></thead><tbody><tr><td>archaeologischesDenkmal.LFDH5339-11-1</td><td>LFDH5339-11-1</td><td></td><td>Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Im Umkreis von 500 m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen.ARCHAEOLOGIE, Schloss Biebrich Ostflügel, 65203 Wiesbaden</td></tr></tbody></table>		archaeologischesDenkmal				fid	inspireID	legalFoundationDate	legalFoundationDocument	archaeologischesDenkmal.LFDH5339-11-1	LFDH5339-11-1		Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Im Umkreis von 500 m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen.ARCHAEOLOGIE, Schloss Biebrich Ostflügel, 65203 Wiesbaden
archaeologischesDenkmal													
fid	inspireID	legalFoundationDate	legalFoundationDocument										
archaeologischesDenkmal.LFDH5339-11-1	LFDH5339-11-1		Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Im Umkreis von 500 m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen.ARCHAEOLOGIE, Schloss Biebrich Ostflügel, 65203 Wiesbaden										

12.0 Kampfmittelräumdienst

Derzeit wird nicht von einem Vorkommen von Kampfmitteln ausgegangen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13.0 Flurbereinigung

Nach aktuellem Kenntnisstand ist kein Flurbereinigungsverfahren betroffen.

14.0 Bergbau

Im Plangebiet ist nach Recherche beim Bergamt bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind weder Rohstoffsicherungsflächen noch aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe betroffen.

15.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „dörfliches Wohngebiet“ ausgewiesen, das in seiner Funktion allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

17.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Absatz 1 BauGB]

1. Art und Maß baulicher Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO] Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 22 BauNVO	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	Grundflächenzahl § 19 BauNVO GRZ	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO GFZ	Zahl Vollgeschosse § 20 BauNVO Z	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB	
MDW „Dörfliches Wohngebiet“ § 5a BauNVO	0,4	-	-	o (offene Bauweise)	Zulässig sind gem. BauNVO § 5 a Abs. 2 Nr. 1. Wohngebäude 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude 3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten 4. Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung 5. -

					6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 7. Sonstige Gewerbebetriebe 8. - Ausnahmsweise gem. BauNVO § 5a Abs.3 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude 2. – 3. - Ausgeschlossen gem. BauNVO § 5a Abs. 2 Nr.: 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften 8. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Sowie die gem. BauNVO § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 2. Gartenbaubetriebe 3. Tankstellen
--	--	--	--	--	---

2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximale zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen FH max. = 7,5 m
- maximale zulässige Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen bei Pult- oder Flachdachbebauung GH max. = 6 m

Definition Höhenbezugspunkt:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezeichnet die maximale Höhe baulicher Anlagen über dem Höhenbezugspunkt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhe von 303,5 m ü NN.

Definition Höhenbegrenzung:

Die Gesamthöhe GH ist bei Pult- und Flachdächern der obere Dachabschluss.

Die Firsthöhe FH ist die obere Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit baulicher Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es sind gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude sowie Wohnungen innerhalb bestehender Gebäude und Wohnhäuser (Einzelhäuser) im Rahmen der festgesetzten offenen Bebauung zulässig.

Im Falle einer späteren Grundstücksteilung sind die gesetzlichen Vorgaben und Rechtsfolgen gem. § 6 und § 7 HBO zu beachten.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung muss folgende Merkmale aufweisen: Baulich abgeschlossen mit abschließbarem Zugang und Küche/Kochnische sowie Sanitäranlagen.

5. Stellplätze und Garagen [§12 BauNVO] und Nebenanlagen [§§ 14 und 23 BauNVO]

Nicht überbaubare Flächen:

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Feste Zaunanlagen, wie Holzzäune, Metallzäune mit Punktfundamenten oder sonstige feste weitgehend transparente bzw. für Kleinsäuger passierbare Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m sind zulässig. Diese müssen einen Grenzabstand zum Nachbargrundstück von 0,5 m einhalten. Dies gilt jedoch nicht gegenüber Grundstücken, für die nach Lage, Beschaffenheit oder Größe eine Bearbeitung mit Gespann oder Schlepper nicht in Betracht kommt.

Überbaubare Flächen:

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Sonstiges:

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen öffentlichen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Stellplatznachweis auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung erbracht werden. Eine monetäre Ablösung von erforderlichen Stellplätzen ist unzulässig.

6. Festsetzungen [§ 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB]

6.1 Grundstücksfreiflächen

6.1.1 Die nicht befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (be-grünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind unzulässig.

6.1.2 Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,5). Es kann davon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe (Befahrung durch landwirtschaftliche oder die Grundwassersicherung) dies erfordern. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, wenn wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Als wasserdurchlässig gelten z. B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%.

- 6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung
 - 6.2.1 Die gemäß Planzeichnung dargestellten vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 6.2.2 Es ist eine private Grünfläche PG Zweckbestimmung „Eingrünung“ mit Erhaltungsgebot der hier stockenden Gehölzstrukturen festgesetzt.
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.3.1 Im Plangebiet sind mindestens 5 geeignete Nistkästen für Haussperling und Mauersegler (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus) sowie mind. 4 Fledermauskästen in oder an der Fassade zu installieren und regelmäßig zu pflegen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
 - 6.3.2 Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger entsteht. Z.B. durch Herstellung eines durchgängigen Flurabstand von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite und 15 cm Höhe in Abständen von max. 5 m.
 - 6.3.3 Als Verglasungen für Neubauten sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 10 Prozent einzusetzen (Fensterverglasung, Glashausanbauten, Wintergärten etc.).
 - 6.3.4 Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 01.10 bis 28./29.02 eines jeden Jahres erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - 6.3.5 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- und Formschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen. Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen.
 - 6.3.6 Der Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen. Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Amt des RTK erfolgen. Ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung bodenschützender Komponenten ist vorzusehen.
- 7. **Aufschüttungen und Abgrabungen [§ 9 Nr. 17 BauGB]**

Zur Herstellung eines Bauplanums sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen bis zu 2 m Höhe zulässig.
- 8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB**
 - 8.1 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von max. 2.500 Kelvin (gelbliches Farbspektrum) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht nach oben oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

Niedrige Lichtpunkthöhen sind anzustreben. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere an den nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen (nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr). Auf die Vorgaben des § 35 HeNatG wird verwiesen.
 - 8.2 Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

- 8.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren geeigneten Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von max. 25% angerechnet werden. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaik kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen eines Baugrundstückes errichtet werden.
- 8.4 Beschränkung der Verwendung von Heizstoffen
Im Geltungsbereich dieser Satzung ist für Neubauten die Verwendung von Heizöl für die Raumheizung und/oder die Warmwasseraufbereitung nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0 - 45° zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Es sind, nach Stand der Technik, reflexionsarme Solarpaneele zu verwenden.
- Dachdeckungsmaterialien für Neubauten sind nur in gedeckten Farbtönen zulässig.
- Dachaufbauten sind, bis max. 2/3 der Firstlänge zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
- Nach Stand der Technik reflexionsarme Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten

2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden.
- Dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung sowie Leuchtwerbung ist generell ausgeschlossen.
- Werbeanlagen sind nur in Form von Hinweisschildern auf Beruf, Gewerbe sowie Wohnungen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,3 m² begrenzt. Zulässig ist ein Hinweisschild je Gebäudezugang.
- Hinweisschilder sind nur nach einer einvernehmlichen Abstimmung mit Polizei, Verkehrsbehörde und dem ASV in Form des Zeichens 432 der STVO zulässig, sofern die Werbeanlagen im Nahbereich klassifizierter Straßen angebracht werden sollen.
- Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufhöhe bzw. die Oberkante Flachdach-Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- Freistehende Werbemasten einschließlich Pylone und/oder Fahnenstangen sind unzulässig.
- Freistehende Werbetafeln sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je angesiedeltem Betrieb, ist eine Werbetafel zulässig. Die max. Größe wird auf 1 m² begrenzt.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll gem. § 55 Abs. 2 WHG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

- Private Regenwasserspeicher sind für neue Gebäude verbindlich festgesetzt. Das Fassungsvermögen muss mind. 3 m³ betragen.
- Sie sind wasserundurchlässig mit einem Überlauf an die Misch-Kanalisation herzustellen. Versickerung des Überlaufs aus privaten Zisternen ist nicht vorzusehen
- Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Rahmen der nachfolgend zu erstellenden Bauanträge nachzuweisen.
- Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit bereits der bestehenden Mischkanalisation zugeleitet.

D. Zuordnung von Eingriff- und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Es wird dauerhaft eine rotierende Brache für eine Fläche von 1.420 m² für jeweils immer 4 Folgejahre in der Gemarkung Beuerbach auf dem Flurstück: Flur 3: FlStck 114/4 festgesetzt.

Im 5. Jahr ist die Brache umzubrechen, der Bereich wieder einer ackerbaulichen Nutzung zuzuführen und alternierend die Brache entsprechend der Festsetzung an anderer Stelle auf dem Flurstück auszuführen.

Die Brache ist nach Initialansaat einer Regio-Blümmischung im Wesentlichen der Selbstbegrünung zu überlassen.

Eine Mindestpflege (abschnittsweise Mahd) darf nur im Ausnahmefall (starke Vergrasung, Problemunkräuter) und nur im Abstand von 2 Jahren vorgenommen werden.

Im Zeitraum vom 1. April bis zum 15. August ist das Mähen oder Zerkleinern des Aufwuchses auf brachliegendem oder stillgelegtem Acker- und Dauergrünland unzulässig.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Auf die Paragraphen 20 – 25 HDSchG wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege,

Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen.

Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

2. Versorgung

Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen und diese zu berücksichtigen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen (Mindestabstand 0,5 m) sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft / Boden / Bauarbeiten

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, aktueller Stand) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.

Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAltBodSchG die Bauarbeiten umgehend abzubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat des Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>).

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

- **Verdichtung:**

Baueinrichtungsflächen sollen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden. Ansonsten sollen Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (künftige Wege- oder Gebäudeflächen), wo möglich/erforderlich sind zur Lastenverteilung Baggermatten zu verwenden. Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sind zu vermeiden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:
Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Ist ein Einbau von ausgebautem unbelastetem Bodenmaterial nicht möglich, sind geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit zu stellen.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerung von über 6 Wochen zu begrünen.

Wiedereinbau zwischengelagerten Bodenmaterials soll horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge erfolgen.
- Einträge von Schadstoffen:
Stoffliche Einträge in den Untergrund, insbesondere durch wassergefährdende Stoffe, wie z.B. Treibstoffe/Schmieröle sind zu vermeiden. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern. Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden. Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern. Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- Erosion:
Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.
- Baubegleitung:
Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der, wie vor genannten Ausführungen folgende Komponenten enthalten:
 - Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
 - Baubedarfsflächeneinteilung (Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen und Bodenmieten).
 - Ggf. Ausweisung und Sicherung von Tabuflächen (Grün- und Freiflächen sind während der Bautätigkeit von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten).
 - Regelung von Baustraßen, ggf. Regelung des Rückbaus temporärer Baustraßen
 - Regelung von Bodenlockerungsmaßnahmen nach Bauabschluss wo erforderlich.
 - Formulierung von Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.
 - Ggf. Überwachung bei Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität.
- 4. **Energieeinsparung / Lufthygiene**
Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollten emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.
- 5. **Zisternen**
Falls Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

6. Wasserwirtschaft / Erdwärme / Entwässerung / Abwasser

Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen des dafür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens für den jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Entsprechende Erlaubnisansträge sind ggf. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen. Eine gutachterliche Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse ist einzuholen. In Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von Erdwärme unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

Vor Baubeginn ist mit dem Abwasserverband Idstein abzustimmen, ob ggf. eine Anpassung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Hünstetten / Beuerbach aufgrund des Gebiets „Aussiedlerhof Taunusblick“ erforderlich wird.

7. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

8. Kampfmittel

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Hessisches Nachbarrechtsgesetz

Die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

10. Bundesnaturschutzgesetz, Hessisches Naturschutzgesetz

Auf die zu beachtenden Vorgaben des BNatSchG und des HeNatG wird hingewiesen.

11. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

12. Verkehr

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der L 3031 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Bereich gilt gem. Hessischem Straßengesetz eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde zulässig. Weiterhin gilt bis 40m ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Baubeschränkungszone. Bestimmte bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Zustimmung durch den Straßenbaulastträger.

Die Beleuchtung, Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3031 führen. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BimSchG.

Auf die gesetzlichen Regelungen des § 23 Hessisches Straßengesetz wird hiermit hingewiesen

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung des Baulastträgers einzuholen, in allen anderen Fällen ist eine Genehmigung zu beantragen.

18.0 Flächenbilanzen

18.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung

Hinweis: Bilanziert wird nur die Eigentliche Planfläche (Flurstück 1/1 und Flurstück 76/1 tlw.)

Die öffentlichen Verkehrsflächen (L 3031 und Wirtschaftsweg) fließen nicht in die Bilanz ein, da hier keine Änderung erfolgt.

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen daher lediglich durch Darstellung des Flurgrundstückes lt. Kataster abgebildet, während im Bestandsplan zur besseren Transparenz der vorhandene Bestand skizziert ist.

Fläche gesamt	= 9.895 m² (Plangebiet zuzgl. Verkehrsfläche)
Fläche Planung	= 8.150 m² (Plangebiet)
<u>Baufläche MDW</u>	= 7.540 m ²
Bebaubar gem. GRZ 0,4	= 3.016 m ²
Freifläche privat	= 4.524 m ²
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 1.508 m ²	
Davon Freifläche min. 3.016 m ²	
<u>Grünfläche privat</u>	= .610 m ²
Fläche Bestand	= 8.150 m² (Plangebiet)
Dachfläche	= 1.635 m ²
Asphalt	= .725 m ²
Schotter	= .445 m ²
Gehölz	= .865 m ²
Hausgarten	= .305 m ²
Grünfläche	= 3.405 m ²
Acker	= .770 m ²

18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung

Siehe Umweltbericht Ziff. 9.0

aufgestellt:

Weinbach, den 07. Januar 2026

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen: I § 23 HStrG – bauliche Anlagen an Straßen
 II Literatur- und Quellenangaben

Anlage I § 23 HStrG – Bauliche Anlagen an Straßen

- (1) ¹Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- ²Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
- ³Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.
- (2) ¹Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- ²Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind.
- ³Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (3) Die Zustimmung nach Abs. 2 darf versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.
- (4) Die Belange nach Abs. 3 sind auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen zu beachten.
- (5) ¹Bei geplanten Straßen gelten die Beschränkungen der Abs. 1 und 2 von Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.
- ²Die Baugenehmigungsbehörden sollen von einer ihnen gesetzlich zustehenden Möglichkeit, die Baugenehmigung schon in einem früheren Zeitpunkt zu versagen, Gebrauch machen.
- (6) ¹Bedürfen die baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 2 keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.
- ²Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie die Straßenbaubehörde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags versagt hat.
- ³Dies gilt nicht, wenn die Straßenbaubehörde innerhalb dieser Frist begründet, dass eine fristgerechte Entscheidung nicht möglich ist.
- (7) Die Abs. 1 bis 6 gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen

sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

- (8) ¹Die oberste Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des Abs. 1 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

²Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

- (9) ¹Wird infolge der Anwendung der Abs. 1, 2, 5 und 6 die bauliche Nutzung des Grundstücks, auf deren Zulassung bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks in dem bisherigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

²Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet.

- (10) Im Falle des Abs. 5 entsteht der Anspruch nach Abs. 9 erst, wenn der Plan unanfechtbar geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von vier Jahren, nachdem die Beschränkungen der Abs. 1 und 2 in Kraft getreten sind.

- (11) Die Gemeinden können durch Satzung vorschreiben, dass für bestimmte Gemeindestraßen außerhalb der geschlossenen Ortslage die Abs. 1 bis 3, 5, 6 und 8 bis 10 insgesamt entsprechend anwendbar sind, wobei die in den Abs. 1 und 2 genannten Abstände geringer festgesetzt werden können.

Anlage II Literatur- und Quellenangaben

BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft

BFN-SKRIPT 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft

BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

BRIEMLE, EICKHOFF UND WOLF, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht

BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten; Abschlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

BUNDESMINISTERIUM für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Umweltforschungsplan Forschungsbericht 202 242 20/02 UBA-FB 000824 Einträge von Kupfer, Zink und Blei in Gewässer und Böden

EHLERS, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft

ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen

ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar

FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG 2017; Alternative Baumarten im Klimawandel

- GALK E.V. /AK-Stadtbäume: Stadtbäume im Klimawandel (www.galk.de); Vorkommen Gebietseigener Gehölze, Fachdaten Bundesamt für Naturschutz 2020
- GEISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991
- HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring: Feldhamster Hessen 2011, Okt. 2011
- HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003
- HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.
- HÖLTING B., HAERTLÉ T., HOHRBERGER K.-H., NACHTIGALL K.-H., VILLINGER E., WEINZIERL W., WROBEL J.-P. (1995): Konzept zur Ermittlung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung. Geol. Jahrb. Reihe C Hydrogeol. Ingenieurgeol. 63, 5-24. Holzwarth/Radtke/Hilger/Bachmann, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
- HUGGINS/SCHLACKE (2019) Schutz von Arten vor Glas und Licht
- Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
- LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stuttgart
- MARTIN J. OHMS (2011), Praxishandbuch Umweltrecht
- MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C.-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
- MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- MITTSCHANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung
- NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz
- OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
- ROLOFF, A., BONN, S. & S. Gillner: Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der Klima-Arten-Matrix (KLAM);
- SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2017), Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen
- S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- WILMANN, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Hünstetten
- REGIONALPLAN SÜDHESSEN, Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen 2011