

STADT IDSTEIN STADTTEIL KRÖFTEL

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM SCHIEFERSTÜCK“



BEGRÜNDUNG

Projekt: S 597/10
Stand: Januar 2014

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main
Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle (Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Claudia Uhle (Landschaftsplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Lage und Geltungsbereich	4
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4.1	Regionalplan Südhessen	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan	7
5.	Bestandsanalyse	8
5.1	Topographie	8
5.2	Bebauung	9
5.3	Verkehr	10
5.4	Technische Ver- und Entsorgung	10
5.5	Wasserschutzgebiet	10
5.6	Lärmemissionen	11
5.7	Landschaft und Grünordnung	11
5.8	Flächen für Ersatzmaßnahmen	12
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	14
6.1	Übergeordnete Planungsziele	14
6.2	Verkehr	15
6.3	Bebauung	16
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	24
6.5	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	26
6.6	Landschaft und Grünordnung	27
7.	Eingriff und Ausgleich	34
7.1	Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	34
7.2	Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren	34
7.3	Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung	34
7.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	35
7.5	Bilanz Eingriff und Ausgleich	35
7.6	Bilanz der externen Ersatzmaßnahmen	38
8.	Planstatistik	40
Planverzeichnis		
Abbildung 1	Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan	5
Abbildung 2	Übersichtsplan erweiterter Geltungsbereich Bebauungsplan	6
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen	6
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	7
Abbildung 5	Bestandsplan Baugebiet	8
Abbildung 6	Bestandsplan Flächen für Ersatzmaßnahmen	12
Abbildung 7	Rechtsplan Baugebiet	14
Abbildung 8	Definition Bezugspunkt	20
Abbildung 9	First- und Traufhöhen	21
Abbildung 10	Fläche Ersatzmaßnahme 1	31
Abbildung 11	Fläche Ersatzmaßnahme 2	31
Abbildung 12	Fläche Ersatzmaßnahme 3	31
Abbildung 13	Bereich für Bilanzierung Eingriff- Ausgleich	36
Anhang Pläne		
Plan 1	Bestandsplan, Planergruppe ASL	
Plan 2	Bebauungsplan, Planergruppe ASL	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schieferstück“ beschlossen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Bereich des nördlichen Plangebietes Wohnbauflächen aus, die im Rahmen eines „Einheimischenmodells“ entwickelt werden sollen. Mit der Umsetzung des Baugebietes erfüllt die Stadt Idstein die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der die Flächen überwiegend der Eigenbedarfsentwicklung zuordnet.

Im südlichen Planbereich weist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Unter der Hambach) Flächen als Dorfgebiet aus, in denen nur landwirtschaftliche Betriebe zulässig sind. Innerhalb des Bereichs befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Vor dem Hintergrund des Leerstandes des östlichen Hofes (Flurstück 57/3) ist eine Anpassung der Festsetzungen sinnvoll. Vorrangiges Ziel ist der Fortbestand des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flurstück 55/2. Daneben sollen die im Rahmen eines Dorfgebietes zulässigen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 G vom 06.06. 2013 (BGBl. I S. 1482, 1496)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I, S

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119) 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654).
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08. 04.2013 (BGBl. I S. 734, 741 ff.)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.06.2011 (GVBl. I S. 291)

3. Lage und Geltungsbereich

Die Fläche liegt im Stadtteil Kröftel, welcher der östlichste Stadtteil der Stadt Idstein ist. Nördlich von Kröftel, in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie), liegt der Idsteiner Stadtteil Nieder-Oberrod, im Südosten ca. 2,2 km entfernt (Luftlinie) befindet sich die Gemeinde Glashütten.

Die B 8 verläuft in ca. 1,3 km Entfernung östlich der Ortslage. Die Entfernung nach Frankfurt beträgt ca. 25 km.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Kröftel und erstreckt sich nördlich und südlich der Straße „Unter der Hambach“. Der nördliche Planbereich, in dem neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden sollen, liegt in der Flur 2 und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die als Grünfläche genutzte Wegeparzelle (Flurstück 67 tlw., einschl.)
- im Südosten durch die Straße „Am Schieferstück“ (Flurstücke 58/3 und 58/2 tlw., einschl.)
- im Süden durch den landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 201/2) und die Verkehrsfläche „Unter der Hambach“ (Flurstück 196 tlw., einschl.)
- im Westen durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 77/1 tlw., einschl.)
- im Norden durch weiter landwirtschaftlich zu nutzende Flächen (Flurstück 66/1 und 61/1 tlw.) sowie durch einen Wirtschaftsweg (65/1 tlw.)

Die Größe des Bereichs beträgt einschließlich der Verkehrsanbindungen an die Straße „Unter der Hambach“ ca. 1,67 ha.

Das südliche Plangebiet (Flur 1), in dem die zulässigen Nutzungsarten angepasst werden sollen, umfasst die Flurstücke 57/3, 55/2 sowie die Verkehrsflächen mit den Flurstücken 56/4 und teilweise 187.

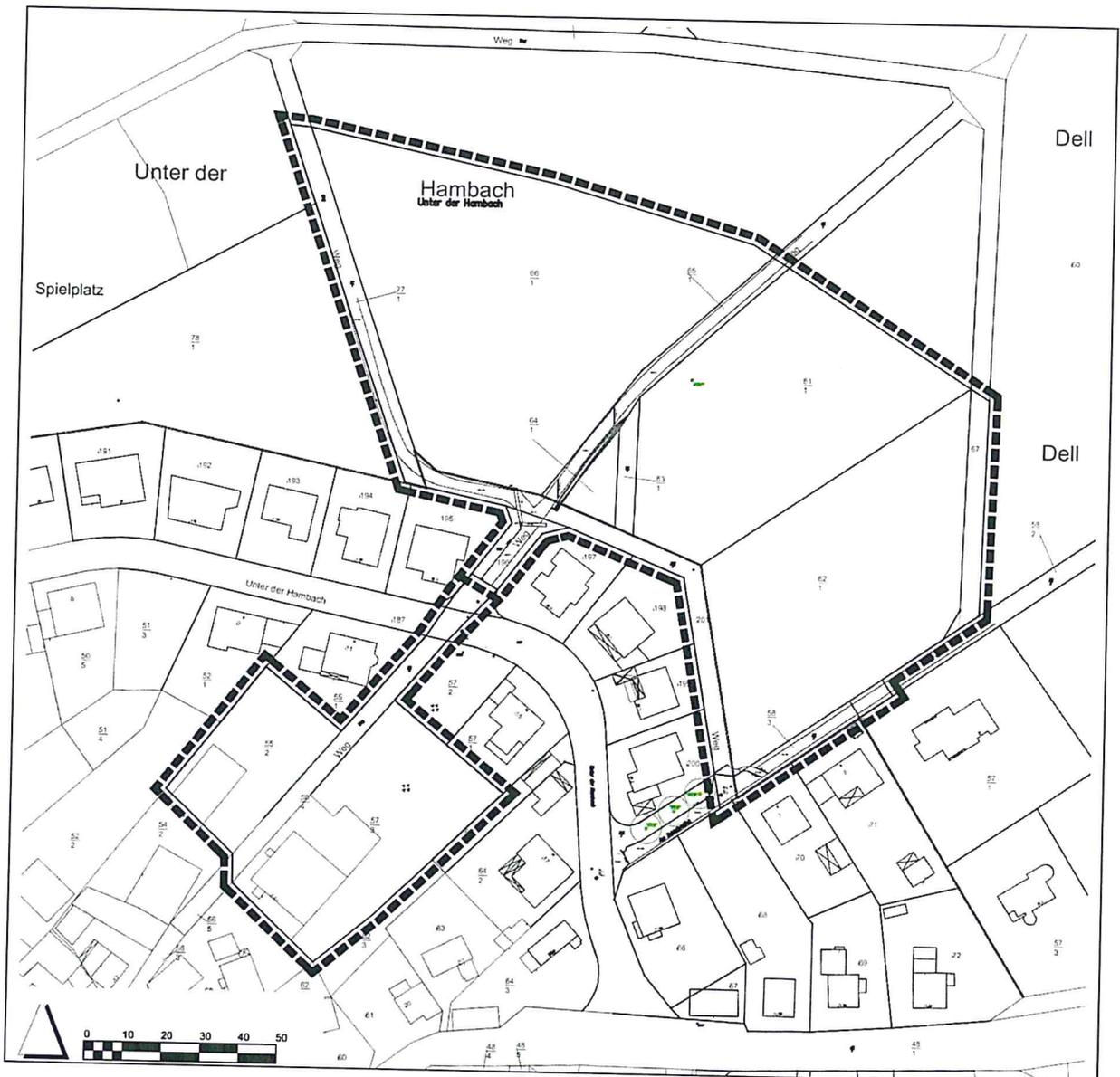


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M

Für den Naturschutz werden drei externe Ausgleichflächen benötigt. Sie liegen südwestlich bzw. südöstlich der Ortslage von Kröffel. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:

Flur 3, Flurstück 31	6.137 m ²
Flur 3, Flurstück 77	5.751 m ²
Flur 5, Flurstück 84	10.897 m ²

Die Entfernung zum geplanten Baugebiet beträgt Luftlinie zwischen ca. 800 m bis ca. 950 m.

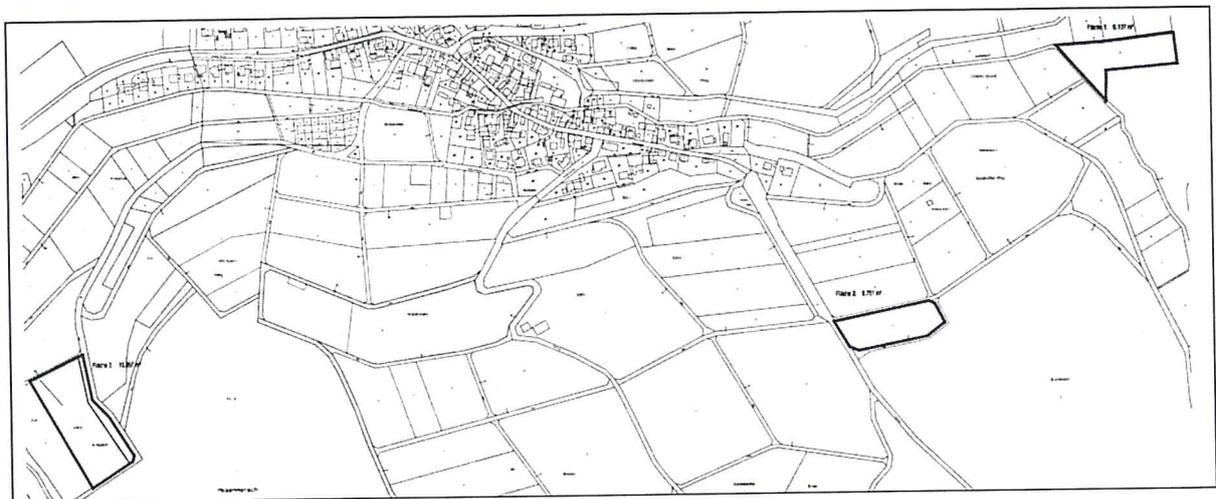


Abb. 2: Übersichtsplan erweiterter Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Ortsrandlage von Kröffel innerhalb des Vorbehaltgebietes Landwirtschaft. Im Text des Regionalplanes Südhessen 2010 heißt es: „*Flächen für Wohnsiedlungszwecke sind die in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Planung", freie Flächen innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" (insbesondere Reserven in Bebauungsplänen und auf Konversionsflächen) sowie Flächen unter 5 ha in den Ortsrandlagen („Vorbehaltsgelbiet für Landwirtschaft“).*“



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt / Rhein-Main, 2010, o.M

Somit ist die Fläche aus dem gültigen Regionalplan Südhessen entwickelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006, ist die nördliche Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die beiden südlichen Grundstücke liegen im Bereich von gemischten Bauflächen.

Als Ausgleichsmaßnahme sind im FNP genannt:

- Eingrünung des nördlichen Ortsrandes.
- Anlage von Alleen, Hecken, Feldgehölzen im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen östlich der Ortslage als Element der Biotopvernetzung.

An den Randflächen zur freien Landschaft ist eine Ortrandeingrünung / Pflanzen von Gehölzen dargestellt.

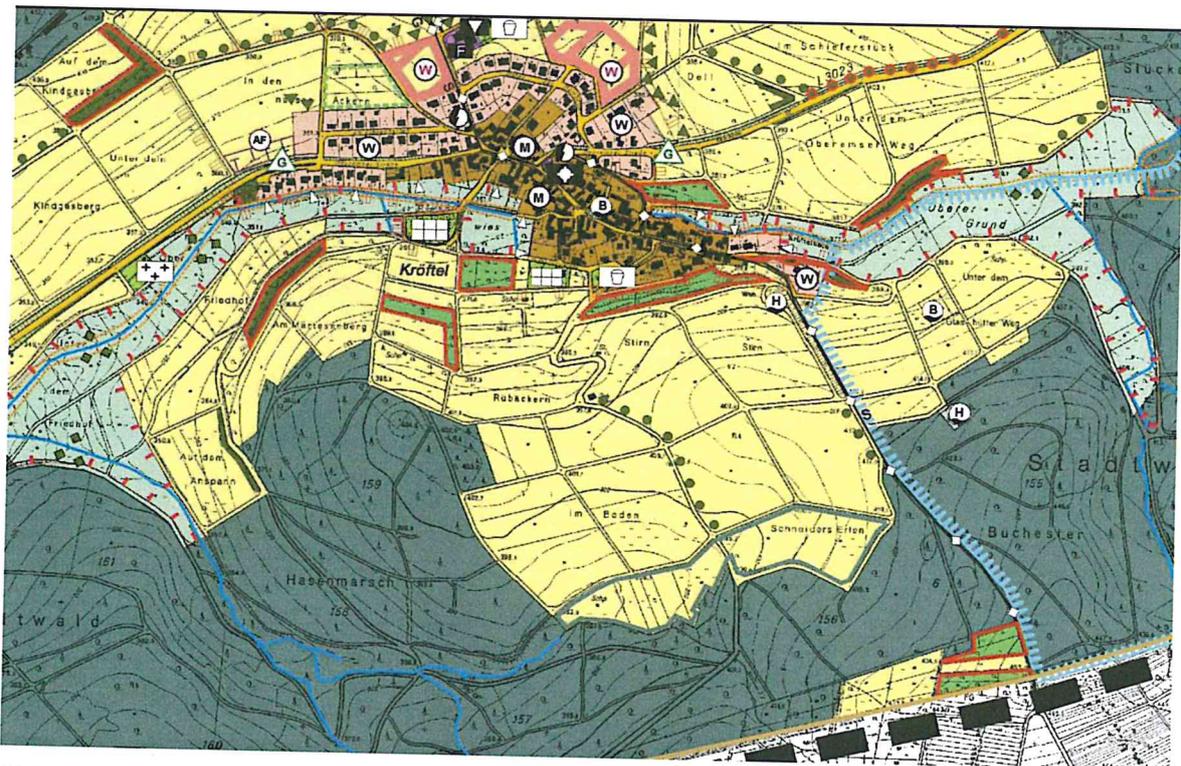


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein, 2006, o.M.

4.3 Landschaftsplan

Der rechtsgültige Landschaftsplan der Stadt Idstein stammt aus dem Jahr 1998. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht für diesen Bereich noch keine Siedlungsentwicklung vor. Als Entwicklungsziel ist eine Eingrünung des nördlichen Siedlungsrandes vorgesehen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Planungsziel realisiert.

5. Bestandsanalyse



Abbildung 5: Bestandsplan Baugebiet, o.M.

5.1 Topographie

Das nördliche Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 375 – 390 m ü NN. Der westliche Teil fällt in südöstliche und der östliche Teil in südwestliche Richtung. Das Gefälle beträgt zwischen 10 bis 18 %. Das Längsgefälle des mittig in einem Einschnitt verlaufenden Wirtschaftsweges beträgt derzeit ca. 5 – 8 %. Die Höhenlinien sind in den Bestandsplan eingetragen.

Der südliche Planbereich ist ebenfalls topographisch bewegt.



Foto 1:
Blick von Osten Richtung Viehweide im Westen



Foto 2:
Blick vom Nordwesten in südöstliche Richtung

5.2 Bebauung

Das nördliche Plangebiet (Neubaubereich) ist unbebaut. Im Süden grenzt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen aus freistehenden Einfamilienhäusern an. Die Gebäude verfügen über geneigte Dächer mit überwiegend schwarzen oder dunkelbraunen Dacheindeckungen.



Foto 3:
Blick vom westlichen Wirtschaftsweg Richtung Ortrand



Foto 4:
Blick vom westlichen Wirtschaftsweg Richtung Ortrand

Im südlichen Plangebiet (Bestandsbereich) befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, von denen der östlich gelegene seit längerem nicht mehr genutzt wird und leer steht.

5.3 Verkehr

Von der Straße „Unter der Hambach“ beginnend, verläuft ein ca. 5 m breiter Wirtschaftsweg mittig durch den nördlichen Planbereich. Im Knotenpunkt ist bereits eine ca. 8 m Breite Parzelle ausgebildet, die eine spätere Hauptanbindung aufnehmen kann. Entlang der Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung verläuft ein weiterer Wirtschaftsweg. Der westliche, zu einem Grillplatz führenden, Weg ist geschottert. Der östliche ist als Wiesenweg ausgebaut. Neben den landwirtschaftlichen Erfordernissen, dienen die Wege auch als „Mistwege“ zur Bewirtschaftung der Hausgärten. Eine weitere Straße verläuft entlang der südöstlichen Grenze des nördlichen Plangebietes. Die Straße „Am Schieferstück“ dient neben dem landwirtschaftlichen Verkehr der Erschließung von mehreren Wohnhäusern. Hier besteht die Möglichkeit einer zweiten Anbindung an das Plangebiet. Die Straße ist derzeit nur ca. 4 m breit, sodass bei einer Nutzung als zweite Erschließung ein Ausbau erforderlich wird.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Planbereichs ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

In der Straße „Unter der Hambach“ befindet sich ein Mischwasserkanal, der auch das Schmutzwasser des Neubaugebietes aufnehmen kann.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nach Aussagen des Ingenieurbüros Grandpierre und Wille, Idstein eingeschränkt, sodass eine Ableitung des Regenwassers aus dem Neubaugebiet erforderlich ist. Möglich wäre der Einbau eines separaten Regenwasserkanals, der jedoch knapp 300 Meter lang zum Vorfluter geführt werden müsste und somit als solitäre Maßnahme für das Neubaugebiet unwirtschaftlich wäre.

Das Wasserdargebot ist gesichert. In den vorhandenen Straßen sind Trinkwasserleitungen verlegt, sodass eine Anbindung des Neubaugebietes unproblematisch ist. Gleiches bezieht sich auch auf die Versorgung mit Kommunikationsleitungen.

5.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

5.6 Lärmemissionen

Lärmbelastungen, die weitere Untersuchungen erforderlich machen könnten, liegen nicht vor und sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

5.7 Landschaft und Grünordnung

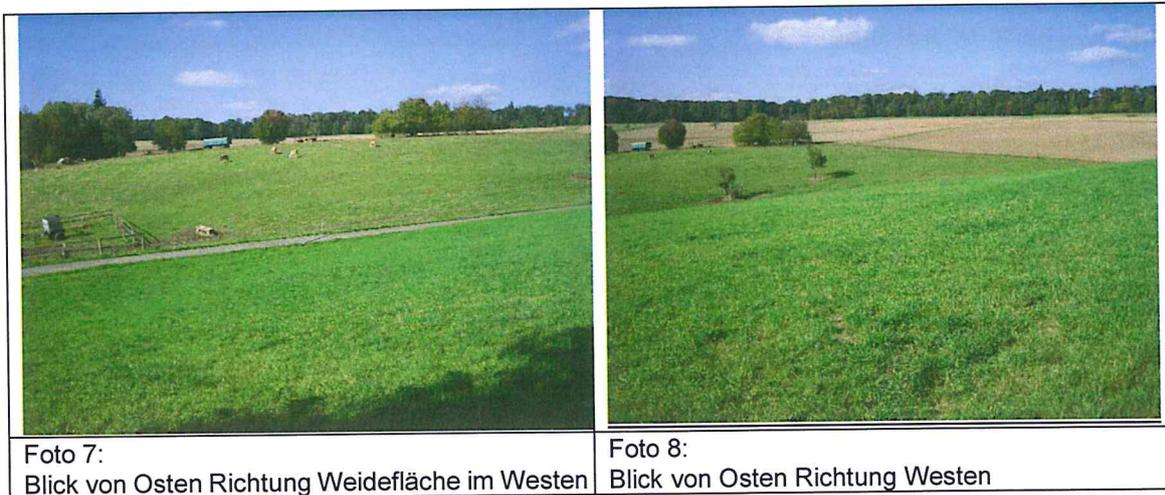
Der Geltungsbereich grenzt an den nördlichen Ortrand von Kröftel an. Die gesamte nördliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsrand ist nicht gestaltet. Es fehlt ein Übergangsbereich zwischen den verschiedenen Nutzungen. Die Hausgärten sind an der nördlichen Grenze zumeist jedoch relativ gut eingegrünt.



Foto 5:
Blick vom westlichen Weidefläche Richtung
Ortrand

Foto 6:
Blick vom westlichen Weidefläche Richtung
Ortrand

Die Fläche westlich des Wirtschaftsweges wird als Rinderweide genutzt. Dort befindet sich ein Pflaumenbaum dessen Vitalität bereits deutlich nachlässt. Wegen der Baumhöhle sollte er jedoch erhalten werden. An der südöstlichen Ecke der Weidefläche befindet sich eine Viehtränke (siehe Foto 7). Die östliche Fläche ist eine Ackerfläche, die derzeit als Mähwiese genutzt wird. Eine Nutzung als Ackerfläche ist jederzeit wieder möglich. Auf der Fläche befinden sich keine weiteren Vegetationsstrukturen.



Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden vorwiegend ackerbaulich genutzt (siehe Foto 8). Vernetzungs- und Vegetationsstrukturen fehlen nahezu komplett. Der Wald ist vom derzeitigen Ortsrand ca. 480 m entfernt.

5.8 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Die drei Flächen für die Ersatzmaßnahmen liegen südlich der L 3023.

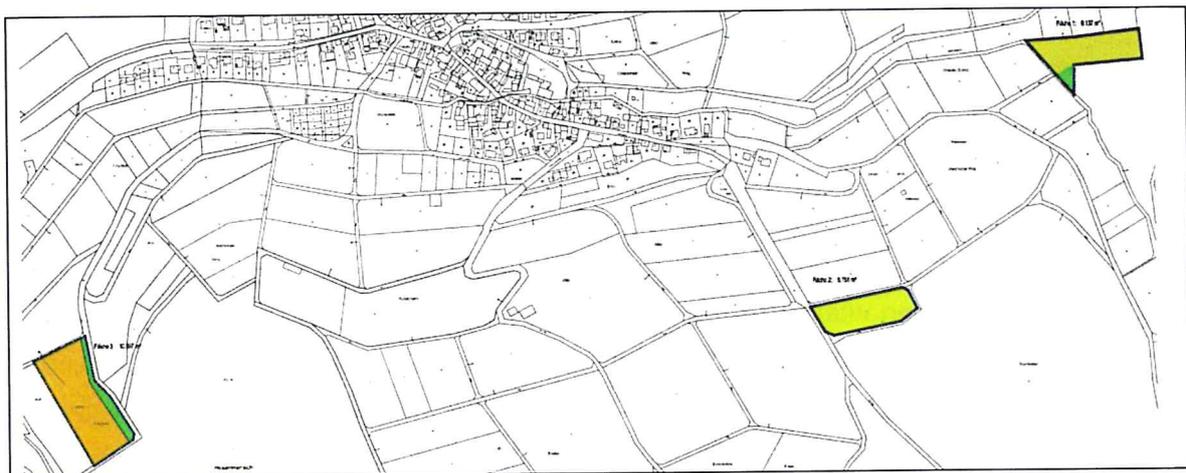


Abb. 6: Bestandsplan Flächen für Ersatzmaßnahmen, o.M.

Die Fläche 1 ist eine Ackerfläche. An der östlichen Grenze zum Wirtschaftsweg befindet sich ein Gehölz.

Die Fläche 2, östliche der Ortslage, ist eine Ackerfläche, die derzeit als Wiese genutzt wird. Auf der südlichen, dreieckigen Fläche befinden sich Gehölze. Im Süden und Osten grenzt direkt der Wald an. Nördlich bildet der Kröftelbach und westlich ein Quellbach, der in den Kröftelbach mündet, die Grenze.

Die Fläche 3 südöstlich der Ortslage ist eine Ackerfläche, die gleichfalls im Süden und Osten an vorhandenen Waldflächen angrenzt. Auch diese Fläche wird derzeit als Wiese genutzt.



Foto 9:
Ausgleichsfläche 1, Flurstück 84,



Foto 10:
Ausgleichsfläche 2, Flurstück 31

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen



Abbildung 7: Rechtsplan Baugebiet

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Übergeordnetes Planungsziel ist es Baugrundstücke für Eigenheime in Form von freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern zu schaffen. Durch die Maßnahme soll insbesondere der Eigenbedarf von Kröftel gedeckt werden. Im Hinblick auf den längeren Zeitraum der Entwicklung ist bei der Planung die Möglichkeit einer abschnittswisen Umsetzung in mehrere Bauabschnitte zu berücksichtigen. Insgesamt sind ca. 16 bis 20 Wohngebäude für 40 bis 50 Einwohner vorgesehen.

Der Bereich der Bestandsbebauung ist derzeit als Dorfgebiet festgesetzt, in dem nur landwirtschaftliche Betriebe zulässig sind. Vorrangiges Ziel ist die Sicherung des landwirtschaftlichen,

westlichen, Betriebes auf Flurstück 55/2. Im Hinblick auf den Leerstand des Hofes auf dem Flurstück 57/2 und einer sinnvollen Nachfolgenutzung sollen künftig im Gesamtbereich zusätzlich dorfgebietsadäquate Wohnnutzungen zugelassen werden.

6.2 Verkehr

Die Hauptanbindung des Neubaugebietes erfolgt über den auszubauenden, zentralen Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Straße „Unter der Hambach“. Die Ausbaubreite im südlichen Abschnitt entspricht der vorgegebenen Parzellenbreite (8 m) des vorhandenen Stiches. Im Norden geht die Straße in den zu erhaltenden Wirtschaftsweg über.

Der entlang der Bestandsgrundstücke verlaufende östliche Wirtschaftsweg (Breite ca. 5 m) wird in seiner Lage und seinem Ausbauzustand als Wiesenweg (Mistweg für die Anwohner) erhalten. Der nach Nordwesten verlaufende Wirtschaftsweg (Breite ebenfalls ca. 5 m) dient vornehmlich dem landwirtschaftlichen Verkehr. Der befestigte Weg wird in seiner Lage und Breite erhalten. Lediglich im Süden (parallel zum Plangebiet W 4) ist, ohne einen zusätzlichen Straßenausbau, eine Verbreiterung der Wegeparzelle auf 7 m vorgesehen. Hierdurch können auch für breitere landwirtschaftliche Fahrzeuge, wie Mähmaschinen, die Kurvenradien und Bewegungsräume sichergestellt werden. Grundstückszufahrten zu den Neubaugrundstücken sollen bei beiden Wirtschaftswegen ausgeschlossen werden.

In Baugebietsmitte zweigt die Wohnstraße in Richtung Nordwesten sowie in Richtung Südosten ab. Der westliche Straßenabschnitt endet in einem Wendehammer (Typ 3 – dreiachsiges Müllfahrzeug), über den auch eine Verbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg hergestellt wird. Der östliche Abschnitt wird mit der Straße „Am Schieferstück“ verbunden, sodass ein Ringschluss entsteht. Die Ausbaubreite der Wohnstraßen beträgt 8 m. Die vorhandene Straße „Am Schieferstück“ muss, zur Ermöglichung von Gegenverkehr, verbreitert werden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes beträgt der Straßenraumquerschnitt 8 m.

Der Ausbau der Wohnstraßen erfolgt in Form von Mischverkehrsflächen. Teilweise sind Parallelparkplätze geplant, wodurch verkehrsberuhigende Fahrbahnverengungen in den Wohnstraßen entstehen. Die Positionierung der Stellplätze erfolgt im Zuge der Endausbauplanung in Abhängigkeit der Grundstückszuschnitte und geplanten Zufahrten.

Die zentrale Hauptanbindung liegt innerhalb einer Geländeeinkerbung. Die Lage der Seitenstraßen wurde so gewählt, dass eine gute Grundstücksaufteilung, bei weitmöglich geringem Gefälle, gewährleistet ist. Zur Reduzierung des Längsgefälles ist es vorgesehen, das Gelände bzw. den Straßenbaukörper in Gebietsmitte anzuheben. In Folge hiervon entstehen verschiedene, im Bebauungsplan dargestellte, Böschungen, die südlich der Straße um bis zu 2,70 m abfallen und nördlich der Straße zwischen ca. 1,30 m abfallen bzw. bis zu ca. 1,60 m ansteigen.

Im Bereich der Bestandsbebauung sind keine Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich:

Straßenverkehrsflächen:

Wohnstraßenbreiten: 8 m

Wendehammer: Typ 3 –
(dreiachsiges Müllfahrzeug)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung Wiesenweg

Wegbreite: ca. 5m

Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher

Wirtschaftsweg

Wegbreite: ca. 5 bzw. 7m

Ein- und Ausfahrten

Verbot von Ein- und Ausfahrten im Bereich des Wirtschaftsweges und der Plangebiete WA3 und WA4

Bestandsbereich:

Straße „Unter der Hambach“

und Weg im MD-Gebiet:

Straßenverkehrsfläche

Straßenbreite: wie Bestand

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Neubaubereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:

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

Als Ausnahme nach § 4 Abs.3 BauNVO werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Aufgrund eingeschränkter Flächengrößen und der Lage im Ortsgefüge, werden folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zugelassen:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Im Bestandsbereich wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Hier sind derzeit nur landwirtschaftliche Betriebe zulässig. Nördlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an, im Süden grenzt eine Bebauung mit dorftypischen Strukturen an, die im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen gekennzeichnet sind. Das Grundstück südlich des Flurstücks 55/2 (Plangebiet MD2) befindet sich außerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes, gehört jedoch zum dort befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet MD1 und der im Süden angrenzenden Dorfstruktur einerseits und der erforderlichen Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes andererseits, wird der gesamte Bereich als MD (Dorfgebiet) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb der Dorfgebiete sind zulässig:

1. Wirtschaftsstelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Gartenbaubetriebe

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge zu werden folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zugelassen:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich

Allgemeines Wohngebiet

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind, auch als Ausnahme nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Bestandsbereich

Dorfgebiet

Folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO sind, auch als Ausnahme nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / bauliche Dichte

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung leitet sich im Neubaubereich aus der Bebauungsstruktur der Umgebungsbebauung ab. Es wird eine maximale GRZ von 0,3, eine GFZ von maximal 0,6 und eine maximale Geschosshöhe von bis zu zwei Vollgeschossen festgelegt. Die geplanten Grundstücksgrößen der freistehenden Einzelhäuser betragen in der Regel zwischen 400 bis 550 m². Im Fall der Aufteilung von Grundstücken für Doppelhaushälften sind Grundstücksgrößen ab ca. 275 m² denkbar.

Im Bestandsbereich folgt das Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die GRZ beträgt 0,4 die GFZ 0,8 und die Geschosshöhe maximal 2 Vollgeschosse.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich:

GRZ max. = 0,30

GFZ max. = 0,60

Geschosshöhe max. = II

Bestandsbereich:

GRZ max. = 0,40

GFZ max. = 0,80

Geschosshöhe max. = II

6.3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgelegt. Städtebauliche Gründe für die Ausweisung von Baulinien liegen nicht vor. Die Festlegungen der zulässigen Bebauungstiefe und die gewählten Abstände von den Straßenverkehrsflächen sind von den Gegebenheiten der Grundstücke abhängig. Die Abstände betragen in der Regel 5 oder 3 m, die Tiefe der Baufenster 17 bis 22 m.

Um das Neubaugebiet in das Landschaftsbild optimal einbinden zu können ist vorgesehen, die Gebäude mit ihren Firsten parallel zum Hangverlauf auszurichten.

Im Bestandsbereich betragen die Abstände der Baugrenzen zur Straße und den Nachbargrenzen 3 oder 6 m.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete: Ausweisung von Baugrenzen

Alle Plangebiete: Ausweisung der Firstrichtungen
Ausrichtung der Firstlinien (Dachoberkanten) entsprechend der Pfeilrichtung

6.3.4 Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Auf dichtere Bebauungsstrukturen, wie z.B. Reihenhäuser soll verzichtet werden. Zur Vermeidung von zu großen Baukörpern wird darüber hinaus die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Im Bestandsbereich wird analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan eine offene Bauweise, ohne weitere Einschränkungen, festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich: offene Bauweise
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro freistehendes Einzelwohnhaus beträgt 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung.

Bestandsbereich: offene Bauweise

6.3.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung sowie auf die spezielle Topographie und Ortsrandlage. Auf eine Festsetzung über der Straßenverkehrsfläche oder über N.N. muss aufgrund der stark differenzierten Geländehöhen und der Unbestimmtheit der Grundstücksbreiten verzichtet werden.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird daher der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt. Maßgebend ist hierbei der talseitig, tiefste Höhenpunkt. Unberücksichtigt bleiben Abgrabungen für Kellertreppen und Garagenzufahrten. Im Bereich der geplanten Geländeanhebung (Straßenkreuzungsbereich in Gebietsmitte) ist der Bezugspunkt jedoch nicht auf das vorhandene Gelände, sondern auf die Oberkante der Geländeaufschüttung zu beziehen.

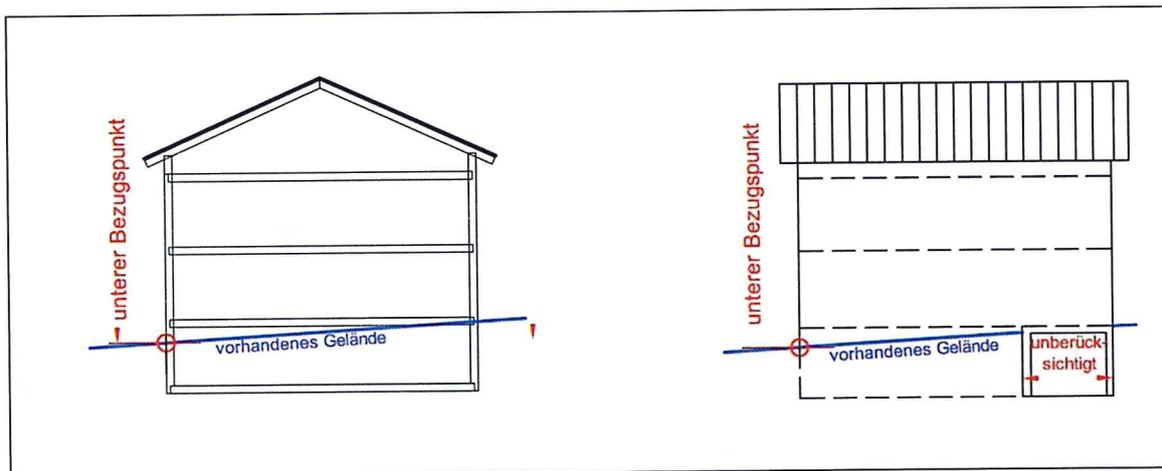


Abbildung 8: Definition Bezugspunkt

Die Höhenfestsetzungen folgen dem Erscheinungsbild der südlich gelegenen Bestandsbebauung, bei der die Häuser talseitig maximal als zweigeschossige Gebäude in Erscheinung treten. Die Höhen leiten sich im Einzelnen aus folgenden Grundprinzipien ab:

Sockelhöhe (Lage EG über Gelände):	0,30 bis 0,80 m
Geschosshöhe	2,80 bis 3,00 m x 2 Geschosse = 5,80 bis 6,00 m
Drempelhöhe (einschl. Dachaufbau mit Außendämmung):	0,30 bis 0,80 m
festgelegte Traufwandhöhe	7,00 m
Dachhöhe (Bautiefe 10 m, Dachneigung ca. 40°)	4,50 m
festgelegte Firsthöhe	11,50 m

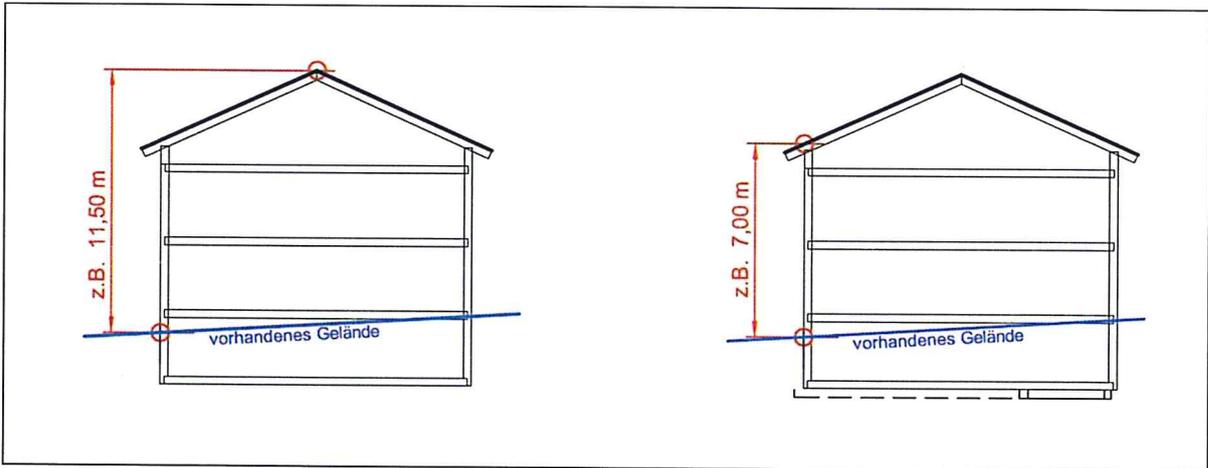


Abbildung 9: First- und Traufhöhen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Definition des Bezugspunktes

Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend. Abgrabungen für Kellertreppengänge sowie Garagenzufahrten bleiben hierbei unberücksichtigt. Im Bereich der dargestellten Geländeauffüllung ist nicht das vorhandene Gelände, sondern die Oberkante der Geländeanschüttung maßgebend.

Alle Plangebiete:

Firsthöhe

Die Maximal zulässige Firsthöhe über OK Gelände beträgt 11,50 m

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

unterer Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe über OK Gelände beträgt 7,00 m

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
unterer Bezugspunkt bis Schnittpunkt Fassaden-
außenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe
des obersten Geschosses.

6.3.6 Dachgestaltung

In Anpassung an den dorftypischen Charakter von Kröftel sowie an die Umgebungsbebauung werden nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder gegenläufigen Pultdächern zugelassen. Um eine ruhig wirkende Dachlandschaft zu gewährleisten, werden Daugeuben und Dacheinschnitte in ihrer summarischen Breite begrenzt. In der Umgebung sind schwarze, graue und dunkelbraune Dacheindeckungen vorherrschend. Dieses Gestaltungsprinzip soll ebenfalls fortgeschrieben werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Hauptbaukörper

In allen Plangebieten sind zulässig:

- Satteldächer und gegenläufige Pultdächer
- Dachneigung 25°- 45°

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 40 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

Farbgestaltung

Dacheindeckungen sind in grauen, schwarzen, dunkelbraunen oder rotbraunen Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

6.3.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sollen die Vorgartenbereiche sowie die rückwärtigen Gartenzonen von Bebauungen mit Garagen und Carports freigehalten werden. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen gemäß der Regelungen der HBO zulässig sind. Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren sowie in den seitlichen Abstandsflächen gemäß der Regelungen der HBO zulässig

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

6.3.8 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Neben den Gestaltungsvorgaben zur Dachausbildung werden im Rahmen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO Vorgaben für die Gestaltung von Doppelhäusern getroffen.

Hinsichtlich der Gestaltung von Doppelhäusern ist es Ziel, ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Folgende Festsetzungen und Empfehlungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweise und Empfehlungen:

Gestaltung von Doppelhäusern

Zur Ausbildung einer harmonischen Dachgestaltung und Vermeidung schwieriger und kostenintensiver Bauanschlüsse wird empfohlen Doppelhaushälften mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhengleichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Trauflinien auszubilden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Gestaltung von Doppelhäusern

Material und Farbgestaltung

Das Material und die Farbgebung der Fassade und der Dacheindeckung soll aufeinander abgestimmt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses

6.4.1 Energieversorgung

Auf Grundlage der Energieeinsparverordnung müssen bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden bereits heute hohe Anforderungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Energie eingehalten werden. Neben einer effizienten Wärmedämmung zielen die Vorgaben zunehmend auf die Verwendung von regenerativen und CO₂-neutralen Energien ab. Auf EU-Ebene werden derzeit Richtlinien vorbereitet, die das „Niedrigstenergiegebäude“ zum verbindlichen Maßstab erhebt. *„Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen – einschließlich Energie aus erneuerbaren Quellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt werden – gedeckt werden.“* (Zitat Richtlinie 2010/31EU) Bereits heute bestehen verschiedene alternative, objektbezogene Energieversorgungsmöglichkeiten, wie z.B. Wärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaik, Erdwärmehheizungen und Holzpellettheizungen zur Verfügung.

In der Bauleitplanung findet diese Entwicklung insofern Berücksichtigung, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verwendung von Solartechniken begünstigt wird. Hierzu zählen:

- die Zulässigkeit von bis zu 45° geneigten Dächern
- die Ausrichtung von Dachflächen in Richtung Süden und Südwesten.

Photovoltaikanlagen z.B. erzielen bei einer Dachneigung zwischen 30° und 40° ihren höchsten Wirkungsgrad (100%). Bei einer südöstlichen oder südwestlichen Ausrichtung der Anlagen mit einem in der Aufsicht betrachteten Drehwinkel von 60° zur Nord-Südachse beträgt der Wirkungsgrad noch ca. 91%, sodass auch in diesen Fällen eine wirtschaftliche Ausnutzung möglich ist.

Im Bebauungsplan wird auf die Möglichkeiten der Nutzung der Solarenergie hingewiesen. Darüber hinaus kann es sinnvoll, werden in dem Gebiet eine Nahwärmeversorgung zu schaffen. Besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierfür jedoch nicht.

Hinweise und Empfehlungen:

Alle Plangebiete:

Solaranlagen

Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine Ausrichtung der Dächer in südliche, südöstliche und südwestliche Richtung und gewährleistet somit die effiziente Anordnung von Solaranlagen. Es wird empfohlen solarthermische Anlagen für die

Warmwasser- und Heizenergieerzeugung oder Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung zu errichten.

6.4.2 Stromversorgung

Der Neubaubereich kann problemlos mit Strom versorgt werden. Eine zusätzliche Trafostation ist im nach Auskunft der Syna-GmbH aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

6.4.3 Wasserversorgung

Das Wasserdargebot der Stadt Idstein ist für die Versorgung des Neubaugebietes ausreichend. Trinkwasserleitungen befinden sich innerhalb der Bestandsstraßen. Eine Anbindung des Neubaubereichs ist problemlos möglich. Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind hierzu nicht erforderlich.

6.4.4 Entwässerung

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen das anfallende Schmutzwasser in den Mischkanal in der Straße „Unter der Hambach“ anzuschließen. Aufgrund der Topographie ist der erforderliche Abwasserkanal in die zentral gelegene Hauptanbindungsstraße zu legen. Die Kapazität der örtlichen Kläranlage ist ausreichend.

Niederschlagsabwässer

Eine Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (mit tonig-lehmigen Böden) nicht gegeben. Es ist vorgesehen das Neubaugebiet mit einer Trennkanalisation auszustatten, wobei das Regenwasser zunächst in die südlich gelegene Mischkanalisation eingeleitet wird. Im Zuge der Sanierung des Bestandskanalsystems soll dann künftig ein zusätzlicher Regenwasserkanal zum Vorfluter geführt werden, in den dann auch das Regenwasser des Neubaugebietes eingeleitet wird.

Zur Reduzierung bzw. Verzögerung der Abwassermenge ist es sinnvoll Dachabwässer in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Wenn eine Versickerung des überschüssigen Wassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll der Überlauf der Zisterne an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Hinweise und Empfehlungen

Alle Plangebiete:

Niederschlagswasser / Regenwassernutzung

Es wird empfohlen das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Sollte auf dem Grundstück eine Versickerung des überschüssigen Wassers nicht möglich sein, wird empfohlen die Zisterne mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Oberflächenentwässerung

Im Hinblick auf das anfallende Oberflächenwasser wird es erforderlich, entlang der Nordgrenze des Baugebietes einen Entwässerungsgraben anzulegen. Das Wasser wird einerseits in Richtung zentraler Wirtschaftsweg, zum anderen zur Straße Am Schieferstück geführt und dort in die Regenabwasserkanalisation eingeleitet.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Siedlungsrand:

Entwässerungsgraben

6.5 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

6.5.1 Denkmalpflege

Hinsichtlich des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis in das Planwerk aufgenommen:

Gesamtes Plangebiet:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6.5.2 Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodens wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Gesamtes Plangebiet:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten.

6.6 Landschaft und Grünordnung

6.6.1 Straßenbäume

Innerhalb der Planstraßen sind Pflanzungen von Straßenbäumen vorgesehen. Neben der gestalterischen Aufwertung tragen sie u.a. zu Verbesserung des Kleinklimas bei. Geeignete Arten und Sorten werden empfohlen. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein alter Obstbaum mit Höhlen, der erhalten und in die Randeingrünung eingebunden werden soll.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Planstraßen:

Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der Planstraßen sind mind. 6 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen.

Empfohlene Arten bzw. Sorte:

- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Zierapfel	Malus spec.
- Traubenkirsche	Prunus padus „Albertii“
- Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
- Winterlinde "Rancho"	Tilia cordata "Rancho"

6.6.2 Private Grünflächen

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen zu strukturieren. Heimische und standortgerechte Gehölze sollen für ein angemessenes Ortsbild sorgen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich:	Private Grünflächen – Hausgärten
	Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechten Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 250 m ² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Empfohlene Arten:

- Feldahorn	Acer campestre
- Sandbirke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Wildapfel	Malus sylvestris
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Eberesche	Sorbus aucuparia

Die Versiegelung der Freiflächen soll vor allem aus Gründen des Wasserhaushalts, aber auch aus klimatischen Gründen, so gering wie möglich gehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich:

Bodenversiegelung

Grundstückszufahren und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

6.6.3 Randeingrünung

Der nördliche Ortsrand soll mittels einer ca. 13 m breiten Anpflanzung gestaltet werden. Damit soll neben einem Pufferbereich zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, das Landschaftsbild verbessert werden und ein wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen werden. Dieser stellt eine wertvolle Ergänzung der vorhandenen Strukturen und Lebensräume dar und dient als Vernetzungselement. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 2.843 m².

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Neubaubereich:

Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Einsaat Krautstreifen in den Randbereichen

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Einsaat einer artenreichen Blütmischung zu entwickeln und alle 1 - 2 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / No-

vember bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Dünge- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste Hecken:

Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer platanoides
- Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Stieleiche	Quercus robur
- Salweide	Salix caprea
- Speierling	Sorbus domestica
- Elsbeere	Sorbus torminalis
- Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher:

- Kornelkirsche	Cornus mas
- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Schlehe	Prunus spinosa
- Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
- Kriechende Rose	Rosa arvensis
- Hundsrose	Rosa canina
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

6.6.4 Maßnahmen in der externen Fläche für Ersatzmaßnahmen

Als externe Ersatzmaßnahme sollen zwei als Wiese genutzte Ackerflächen am Waldrand aufgeforstet werden. In den Randbereichen soll ein Waldrand angelegt werden. Die externen Flächen für Ersatzmaßnahmen beanspruchen Flächen in der Flur 3 Flurstück 31 und 77. Außerdem soll auf einer Ackerfläche in der Flur 5, Flurstück 84, eine vorhandene Pflanzung aus Obstbäumen und Gehölzen ergänzt werden

Das Flurstück 31 soll mit Gehölzen des Auwaldes (Schwarzerle, Stieleiche, Esche, Ulme, Pappel, Feldahorn) aufgeforstet werden. In den Randbereichen soll ein Waldrand entwickelt werden. Ein ca. 15 m breiter Streifen im Norden und Westen der Fläche soll der Sukzession überlassen werden. Das Flurstück 77 soll mit Buchen aufgeforstet werden. In den Randbereichen soll ein Waldrand entwickelt werden. Auf dem Flurstück 84 soll eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden.



Abbildung 10: Fläche Ersatzmaßnahme 1

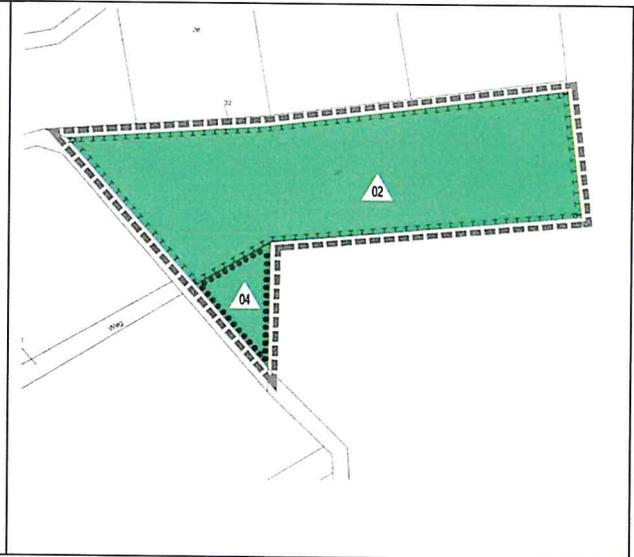


Abbildung 11: Fläche Ersatzmaßnahme 2 und 4

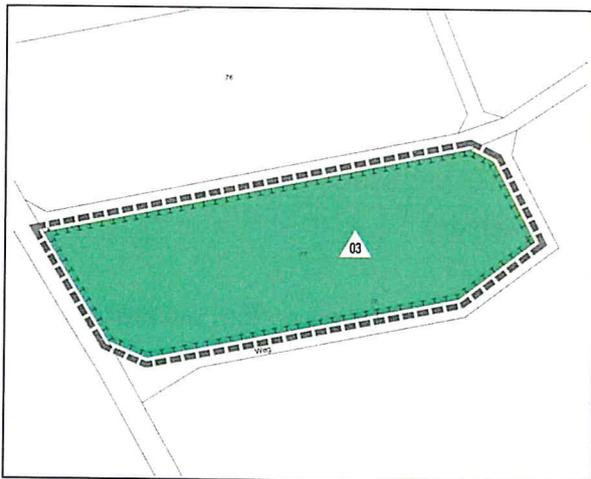


Abbildung 12: Fläche Ersatzmaßnahme 3

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Ersatzmaßnahme 1:

Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Einsatz
Krautstreifen in den Randbereichen

Entsprechend Randeingrünung Pkt. 6.6.3

Ersatzmaßnahme 2:

Flächen für Wald

Waldentwicklung durch Aufforstung mit autochthonen Gehölzen des Auwaldes nach forstlichem Standard mit fünfjähriger Entwicklungspflege.

An Rand ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen.

Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten und alle 3 - 6 Jahre zu pflegen (kräftiges auslichten).

Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Sie sind in mehrjährigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Flächen für Wald

Waldentwicklung durch Aufforstung mit autochthonen Gehölzen des Flattergras - Buchenwaldes nach forstlichem Standard mit fünfjähriger Entwicklungspflege.

An Rand ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigem Gerüst anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen.

Der vorhandene Bewuchs (Hecken und Gehölze) ist zu erhalten und alle 3 - 6 Jahre zu pflegen (kräftiges auslichten).

Die Waldrandsäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Sie sind in mehrjährigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

7. Eingriff und Ausgleich

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Die Rechtsgrundlagen sind im *Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)* vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), geändert durch Gesetz vom 12.12.2012 (GVBl. S. 590), geregelt.

7.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche komplett verändert.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Landschaftsfaktoren und Schutzgüter werden detailliert in dem Umweltbericht beschrieben.

7.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und –minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren. Grundsätzlich wird bei der Planung das Ziel verfolgt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Vegetationselemente, z. B. von Einzelbäumen, sowie zum Schutz des Oberbodens folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind gemäß DIN 18920 vor Baubeginn fachgerecht zu schützen.
2. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915 Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.

Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) soll soweit wie möglich innerhalb des Baugebietes verbleiben. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss soll der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufgebracht werden. Die Bepflanzung

nicht überbauter Grundstücksflächen ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 9 HBO vorgeschrieben.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch konsequente Beachtung der entsprechenden Schutzvorschriften (z.B. Normen) vermindert werden.

Detailliert sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht, Punkt 9 beschrieben.

7.4 Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches können einige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Als Hilfsmittel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Kompensationsverordnung herangezogen.

Festgesetzt werden:

- Anlage einer Ortsrandeingrünung, Anpflanzen einer Hecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern und Einsaat von 1 - 3 m breiten Krautstreifen mit artenreichen Blühmischungen.
- Begrünung der unbebauten Grundstücksfreiflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen.
- Pflanzung von Straßenbäumen
-

Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich erforderlich:

- Aufforstung von zwei landwirtschaftlich genutzten Flächen am Waldrand inkl. Anlage eines Waldrandes
- Anlage einer Hecke als Ergänzung zu einer vorhandenen Pflanzung auf einer Ackerfläche

Die Maßnahmen, deren Planungsziele und die Wohlfahrtsfunktionen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben.

7.5 Bilanz Eingriff und Ausgleich

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) und berücksichtigt die ausgleichsrelevanten Maßnahmen im Plangebiet. In die Bilanzierung wird nur der nördliche Teil des Geltungsbereiches berücksichtigt. Die südliche Fläche liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die landwirtschaftliche Nutzung

im Plangebiet MD 1 wurde aufgegeben. Für den Bereich wird lediglich eine Nutzungsänderung festgesetzt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist hier somit nicht erforderlich.



Abb.13 : Bereich für Bilanzierung Eingriff- Ausgleich

Die Berechnung ist in Tabelle 1 dargestellt

Teilbereich 1					
Geltungsbereich Bebauungsplan					
Bestand					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Straßenverkehrsflächen		296	10.510	3	888
Wirtschaftswege		939	10.510	3	2.817
Wiesenweg		459	10.610	21	9.639
Verkehrsbegleitgrün		177	11.221	14	2.478
Weide		6.457	6.200	21	135.597
Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen		8.362	6.910	21	175.602
1 Obstbaum*		60	4.100	31	1.860
Summe		16.690			328.881
* Flächen werden nicht in der Summe Geltungsbereich berücksichtigt					

Planung						
	Fläche m²	überbaubare Flächen m²	Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Bruttobauland						
Verkehrsflächen			3.908			
Straßenverkehrsflächen	2.615			10.510	3	7.845
Wirtschaftswege	824			10.520	3	2.472
Wiesenweg	469			10.610	21	9.849
Wohngebiet			9.535			
Allgemeines Wohngebiet	9.535	4.291		10.510	3	12.872
Hausgarten		5.244		11.221	14	73.420
Ausgleichsflächen (intern)			2.877			
Siedlungsrandeingrünung**	2.841			2.400	29	82.389
Baumscheiben	36			11.221	14	504
6 Laubbäume (Straßenbäume)*	18			4.100	31	558
18 Laubbäume (Hausgarten)*	18			4.100	31	558
Entwässerungsgraben			370			
Graben	370			5.242	29	10.730
Summe			16.690			190.467
Differenz Biotopwert						-138.414
** Aufschlag 2 Punkte für deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes						
* Flächen werden nicht in der Summe Geltungsbereich berücksichtigt						

Tabelle 1: Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung - Plangebiet -

7.6 Bilanz der externen Ersatzmaßnahmen

Im Plangebiet ergibt sich gemäß Bewertung nach der Kompensationsverordnung ein Defizit von 138.054 Biotoppunkten. Somit sind weitere naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, die insbesondere auch den funktionalen Ausgleich berücksichtigen, in der Region durchzuführen.

Geplant ist dafür südlich der Ortslage liegende, landwirtschaftlich genutzten Fläche, für Ersatzmaßnahmen zu nutzen. Zwei Flächen sollen aufgeforstet werden. Auf einer Weiteren eine vorhandene Pflanzung aus Obstbäumen und Gehölzen ergänzt werden. Diese Maßnahmen dienen der Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, Vernetzung von Lebensräumen, Erhöhung der Artenvielfalt, Verbesserung des Erlebniswertes und der Erholungsfunktion, Belebung des Landschaftsbildes sowie Schutz von Boden und Wasser.

Flurstück 31					
Externe Fläche für Ersatzmaßnahmen					
Bestand					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Gehölz		502	2.300	39	19.578
intensiv genutzte Feuchtwiesen		5.635	6.010	27	152.145
Summe		6.137			171.723

Planung					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Gehölz		502	2.300	39	19.578
Neuanlage Auwald		2.801	6.020	36	100.836
Sukzessionsfläche		2.834	1.152	32	90.688
Summe		6.137			211.102

Differenz Biotopwert					39.379
-----------------------------	--	--	--	--	---------------

Tabelle 2: Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung - Externe Flächen für Ersatzmaßnahmen

Flurstück 77					
Externe Fläche für Ersatzmaßnahmen					
Bestand					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
intensiv genutzte Wirtschaftswiesen		5.751	6.910	21	120.771
Summe		5.751			120.771

Planung					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Buchenaufforstung		5.751	1.117	33	189.783
Summe		5.751			189.783

Differenz Biotopwert					69.012
-----------------------------	--	--	--	--	---------------

Flurstück 84					
Externe Fläche für Ersatzmaßnahmen					
Bestand					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Acker		9.617	11.191	16	153.872
Gehölz		1.280	2.100	36	46.080
Summe		10.897			199.952

Planung					
		Fläche m²	Typ Nr.	WE je m²	Summe Biotopwert
Acker		6.907	11.191	16	110.512
Gehölz		1.280	2.100	36	46.080
Buchenaufforstung		2.710	2.400	27	73.170
Summe		10.897			229.762

Differenz Biotopwert					29.810
-----------------------------	--	--	--	--	---------------

Tabelle 2: Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung - Externe Flächen für Ersatzmaßnahmen

Gemäß den Ermittlungen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung ergibt sich ein Wert der externen Ersatzmaßnahmen in Höhe von 138.201 Punkten. Dem steht ein Punktedefizit von 138.414 aus dem Baugebiet gegenüber. Die Maßnahme ist somit ausgeglichen.

8. Planstatistik

Fläche	m ²	m ²
Neubaubereich		
Verkehrsflächen		3.944
Wohnstraßen	2.646	
Wirtschaftswege	1.298	
Allgemeine Wohngebiete		9.535
WA1	2.024	
WA2	3.180	
WA3	2.822	
WA4	1.509	
Grünflächen		2.841
Siedlungsrandeingrünung	2.841	
Wasserflächen		370
Entwässerungsgraben	370	
Summe		16.690
Bestandsbereich		
Verkehrsflächen		464
Wohnstraßen	464	
Dorfgebiete		3.329
MD1	2.256	
MD2	1.073	
Summe		3.793
Gesamtsumme Geltungsbereich		20.483

Fläche	m ²	m ²
Externe Ausgleichsflächen		22.814
Ausgleichsfläche Ost (M2)	5.635	
Ausgleichsfläche Ost (M3)	502	
Ausgleichsfläche Südost (M2)	5.751	
Ausgleichsfläche Südwest (M1)	10.926	

Tabelle 3: Baugebiet Flächenermittlung

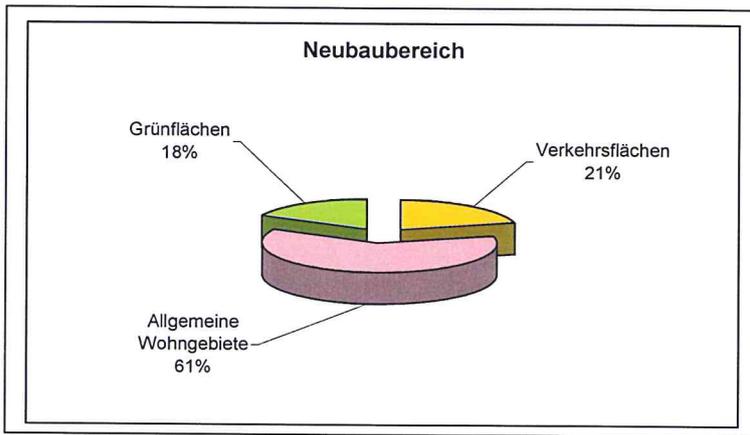


Tabelle 4: Baugebiet Flächenanteile

