



Bauleitplanung

Landschaftsplanung

Erschließung

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan  
(§ 12 BauGB)**

**"Auf dem Heuberg"**

**im Ortsteil Haintchen  
der Gemeinde Selters**

**Kreis Limburg-Weilburg**

**September 2001**



# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>Teil-A Städtebaulicher Teil</b>	
1.0 <b>Anlass der Aufstellung</b>	<b>1</b>
2.0 <b>Lage und Abgrenzung des Gebietes</b>	<b>1</b>
3.0 <b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>1</b>
3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	1
4.0 <b>Bauleitplanerische Ziele</b>	<b>2</b>
4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation	3
4.2 Belange des Immissionsschutzes	3
4.3 Luft	3
4.4 Verkehrstechnische Erschließung	3
5.0 <b>Wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>4</b>
5.1 Wasserversorgung	4
5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete	5
5.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete	5
5.4 Abwasserableitung	5
5.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	6
6.0 <b>Energieversorgung</b>	<b>6</b>
6.1 Stromversorgung	6
6.2 Gasversorgung	6



	<b>Seite</b>
<b>7.0 Telekom</b>	<b>7</b>
<b>8.0 Einrichtung der sozialen Infrastruktur</b>	<b>7</b>
<b>9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege</b>	<b>8</b>
<b>10.0 Belange des Brandschutzes</b>	<b>8</b>
<b>11.0 Belange des Berbaues</b>	<b>8</b>
<b>12.0 Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>13.0 Flächenbilanz</b>	<b>12</b>



<b>Teil-B Landschaftsplanerischer Teil</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Anlass der Aufstellung</b>	<b>13</b>
<b>2.0</b>	<b>Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung</b>	<b>13</b>
<b>3.0</b>	<b>Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben</b>	<b>13</b>
3.1	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelhessen	13
3.2	Landschaftsplan	14
<b>4.0</b>	<b>Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt</b>	<b>14</b>
4.1	Naturräumliche Einordnung und Topographie	14
4.2	Geologie, Boden	14
4.3	Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	15
4.4	Wasserhaushalt - Wasserdargebot	16
4.5	Heutige Potentielle, natürliche Vegetation	16
4.6	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	18
4.7	Fauna	18
4.8	Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund	19
4.9	Landschaftsbild - Erholungsfunktion	23
<b>5.0</b>	<b>Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung</b>	<b>23</b>
<b>6.0</b>	<b>Maßnahmen zur Eingriffsminimierung</b>	<b>23</b>



	<b>Seite</b>	
<b>7.0</b>	<b>Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe</b>	<b>25</b>
7.1	Flächenbilanz der Planung	25
<b>8.0</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung</b>	<b>25</b>
8.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	25
8.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)	26
8.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential	26
8.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	27
8.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	27
<b>9.0</b>	<b>Maßnahmen im engeren und sonstigen Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen</b>	<b>27</b>
<b>10.0</b>	<b>Zuordnung von Eingriff und Ausgleich</b>	<b>28</b>
<b>Anlage:</b>	<b>Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze</b>	<b>29</b>



## **Teil - A**

# **Städtebaulicher Teil**



## 1.0 Anlass der Aufstellung

Seitens der Vorhabensträgerin ist beabsichtigt, den hinteren Bereich des Flurstückes 87/1 zu bebauen. Da dieser Grundstücksteil jedoch baurechtlich dem Außenbereich im Innenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet wird, kann bauplanungsrechtlich derzeit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Städtebaulich handelt es sich jedoch um eine sinnvolle Arrondierung der Ortskernbebauung.

Zur städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Regelung wird dementsprechend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel ist hier die Voraussetzung für eine im Mischgebiet typische Bebauung zu schaffen, als Arrondierung im Innenbereich.

Eine ausreichend große Grünfläche soll durch Festsetzung gesichert werden um eine zu hohe Verdichtung auszuschließen und innerörtliche Freiflächen zu erhalten.

## 2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst rd. 1.635 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb des Ortskernes von Haintchen als rückwärtiger Bereich.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

### ***Gemarkung Haintchen***

Flur 49, Flurstücke 87/1, 88/1

## 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

### 3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

In dem gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen ist das Gebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Ebenso im Regionalplan 2000.



#### 4.0 Bauleitplanerische Ziele

Das Ziel der Planung ist es, eine zusätzliche Baufläche in Form einer Ortskernarrondierung auszuweisen.

Mit der Festlegung eines „Mischgebietes“ (MI) i. S. d. § 6 BauNVO, soll eine mischgebietstypische Nutzung zugelassen werden.

Die vorderen Grundstücksbereiche grenzen an die „Kugelbahnstraße“ an und sind bebaut. Dieser Bereich wird gem. § 34 BauGB als Innenbereich beurteilt.

Hier wird ein Mischgebiet I ohne weitere Festsetzungen festgelegt.

Dieser Teilbereich ist somit ein nicht qualifizierter Bebauungsplan, sodass hier die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Für die arrundierte Mischbaufläche II werden städtebaulich erforderliche Festsetzungen getroffen. Die Erschließung wird mit Geh- und Fahrrecht, sowie Leistungsrecht gesichert.

Der Bereich der Arrondierung Mi II ist ein qualifizierter Bebauungsplan, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 30 BauGB geregelt wird.

Zusätzlich soll eine landschaftsplanerisch wünschenswerte, innere Durchgrünung und Eingrünung auf dem Grundstück, als private Grünfläche, erhalten werden bzw. erfolgen.

Städtebaulich sowie aus Gründen von Landschafts- und Ortsbild unerwünschte, zu massive und großvolumige Baukörper sollen durch nachfolgende Festsetzungen ausgeschlossen werden:

Nur Einzelhäuser zulässig	
Einschränkung der GFZ auf	0,8
maximale Frishöhe:	11,50 m über Gelände

##### *Einwohnerbilanz:*

Für das Gebiet Mi II lässt sich unter der Annahme einer Wohnnutzung und 2,5 Einwohner pro Wohneinheit und 2 Wohneinheiten pro Grundstück folgende maximale Einwohnerzahl projektieren:

1 Bpl. \* 2 WE/Bpl. \* 2,5 E/WE = 5 E



#### **4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation, Denkmalschutz**

Die zu beplanende Fläche ist im vorderen Bereich bebaut. Der hintere Bereich wird als Garten mit Obstbäumen und Weihnachtsbaumkultur genutzt.  
Im Norden grenzen Gartenflächen an.

Ansonsten grenzen die Mischbauflächen des Ortskernes im Bereich der Kreuzung „Obere Bachstraße“ / „Kegelbahnstraße“ an.

Ein Teilgebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 (2) 1 Hess. Denkmalschutz-Gesamtanlage. Diese ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Der Geltungsbereich enthält derzeit keine Nutzungen und erlaubt auch nach der Planung keine Nutzungen, die unter Immissionsschutzaspekten zu Konflikten führen könnten.

Auch die angrenzenden Bereiche werden als Mischgebiet beurteilt.

Die L 3337 (Bachstraße) liegt unmittelbar südwestlich angrenzend (als OD- Bereich). Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Straßenbaulastträger sind ausgeschlossen.

#### **4.3 Luft**

Beeinträchtigung der Lufthygiene sind nicht bekannt und aufgrund angrenzender Nutzungen auch nicht zu befürchten.

#### **4.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Straße „Kegelbahnstraße“ sichergestellt.

Für den ruhenden Verkehr sind die Stellplätze auf dem Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung durch die Hauseigentümer bereitzustellen.

Für die arrondierte Fläche (Mi II) wird ein Geh- und Fahrrecht sichergestellt.



## 5.0 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die gemeindlichen Trinkwasseranlagen sichergestellt werden. Der Hausanschluss muss an das vorhandene Netz im Bereich „Kugelbahnstraße“ erfolgen.

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch wird nachfolgend ermittelt:

$$1 \text{ zusätzliches Grst.} * 2,0 \text{ WE/Grst} * 2,5 \text{ P/WE} * 0,15 \text{ m}^3/\text{Pd} * 365 \text{ d/a} = 274 \text{ m}^3$$

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten bauordnungsrechtlich gem. mit § 87 HBO festgesetzt, dass das auf den Dachflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen ist. Pro 1 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5,0 m<sup>3</sup> vorzusehen.

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

Bezüglich der Bauauflage, Niederschlagswasser aufzufangen und zu verwenden (Toilettenanlagen, Gartenbewässerung, Wäsche waschen) ist im Rahmen zu erteilender Baugenehmigung ein Hinweis gemäß § 17 Abs. 1 der TVO erforderlich, wonach eine Verbindung von Brauchwassersystemen und der öffentlichen Trinkwassersysteme aus seuchenhygienischen Gründen grundsätzlich nicht statthaft ist.

Zu der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 4 BauGB, wonach Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden ist, wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser-Nutzungsanlagen unter anderem als Brauchwasseranlagen auch unter die Rechtsvorschriften der Trinkwasserverordnung und der AVB-Wasserversorgung fallen. Soweit eine Regenwasser-Nutzungsanlage durch den jeweiligen Bauherrn errichtet wird, ist dies dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen (nach § 3 Abs. 2 der ABV-WasserV). Im Rahmen der Pflichten nach der TVO ergeben sich für den Unternehmer der öffentlichen Wasserversorgung anzuzeigen (nach § 3 Abs. 2 der AVB-WasserV). Im Rahmen der Pflichten nach der TVO ergeben sich für den Unternehmer der öffentlichen Wasserversorgung (Städte, Gemeinden) u. a. Kontrollaufgaben im Hinblick auf mögliche Fehlanlüsse von Zisternen an die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Anzeigepflicht für den Betreiber einer Regenwasser-Nutzungsanlage in der Novellierung der Trinkwasserverordnung vorgesehen ist, wonach eine Anzeigepflicht auch gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt zukünftig gegeben sein wird.

Über die bisherigen Ausführungen hinaus, wonach aus seuchenhygienischen Überlegungen die Nutzung von Regenwasser / Dachablaufwasser zum Wäschewaschen grundsätzlich mit hygienischen Risiken verbunden ist, wird auch hier auf die in Kürze in



Kraft tretende gesetzliche Regelung im Rahmen der Trinkwasserverordnungsneuerung hingewiesen, wonach abweichend von der unter 5.4 in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Ausführung die Nutzung von Regenwasser zum Wäschewaschen aus hygienischer Sicht nicht länger zulässig sein wird.

Die entsprechende rechtsverbindliche Regelung nach der Trinkwasserverordnung ist im Laufe der nächsten Monate zu erwarten, so das bereits jetzt auf die zukünftige Unzulässigkeit dieser Nutzungsart hingewiesen werden muss.

Schließlich ist auch für den Bereich der Gartenbewässerung festzuhalten, dass auch in Zisternen gesammeltes Regenwasser aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneter Pflanzen nur bedingt geeignet ist. So ist das Bewässern von Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, aber auch Kräutern, Blattgemüsen usw. mit Zisternenwasser grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen.

Die im Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Familie und Gesundheit (Az.: VIII A Ia-18 d 04.01 vom 18.10.1996) angefügten „Mindestanforderungen an Regenwasser-Nutzungsanlagen“ werden dem Bauwilligen seitens der Gemeindeverwaltung auf Wunsch ausgehändigt.

## **5.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete**

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht innerhalb eines gepl. bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes bzw. Heilquellenschutzgebiet.

## **5.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete**

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und deshalb auch keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

## **5.4 Abwasserableitung**

Die Entwässerung kann an das vorhandene Kanalnetz im Bereich „Kegelbahnstraße“ angeschlossen werden. Für den Bereich Mi II wird ein Leitungsrecht sichergestellt.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben. Das Wasser von den Dachflächen kann dann als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung, oder für die



Toilettenspülung verwendet werden. Es sollen deshalb pro 1 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche 35 Liter Rückhaltevolumen, mindestens jedoch 5,0 m<sup>3</sup> errichtet werden.

## **5.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle**

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altablagerungskataster der Hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

## **6.0 Energieversorgung**

Bei den Versorgungstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln -Ausgabe 1989-, ist zu beachten.

### **6.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden 1-kV-Ortsnetz.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten, die entsprechenden Bestandspläne bei der AfE Elektrizitätswerk Bad Homburg, Urseler Straße 44-46 (Strom) abzuholen.

### **6.2 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Haintchen ist derzeit nicht geplant.



## 7.0 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Siegen.

Das Straßen- und Wegenetz ist auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, TNL Siegen, abzustimmen, sodass Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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 Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Siegen, Ressort Bezirksbüro Netze 29, Außenstelle 65549 Limburg, Ste.-Foy-Str. 37 a, Telefon (06431) 297-631, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Sollte diese aus Gründen, die nicht von der Deutschen Telekom AG zu vertreten sind, nicht zustande kommen, wird das Neubaugebiet oberirdisch versorgt.

Um eine mögliche Eskalation im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach Telekommunikationsgesetz (TKG § 50.3) zu vermeiden, ist die Telekom unter Beachtung ihrer wirtschaftlichen Vorgaben jedoch bereit, die Erschließungsmaßnahme im Neubaugebiet (Längsverkabelung) in koordinierter, unterirdischer Bauweise durchzuführen. Die Herstellung der Hauszuführung (Tiefbau) muss allerdings vom Grundstücksbesitzer/Bauherren selbst erbracht werden.

Dies kann z.B. durch die Zuverfügungstellung eines Leerrohres vom neu zu errichtenden Gebäude bis hinter Gehweg „Kegelbahnstr.“ erfolgen.

Dadurch sind die wirtschaftlichen Interessen zum Teil gewahrt und der Grundstückseigentümer/Bauherr hält sich die Option für eine jederzeit mögliche, flexible Versorgung seines Grundstückes mit Telekommunikation offen.

## 8.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

In dem Geltungsbereich brauchen keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt werden, da nur ein zusätzlicher Bauplatz vorgesehen ist und der hieraus resultierende geringe Bedarf durch die bestehenden umliegenden Einrichtungen des Ortsteiles abgedeckt wird.



## **9.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

## **10.0 Belange des Brandschutzes**

Bei der Planung der Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehruzufahrten und- aufstellflächen“ heranzuziehen.

Für Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. 96 m<sup>3</sup>/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

## **11.0 Belange des Bergbaues**

Bei baumaßnahmen im Bereich des o.g. Bebauungsplanes ist auf Spuren alten bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern, in denen z.T. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist bei der Bergaufsicht nicht bekannt.



## 12.0 Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB für den Bereich Mi II

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone für das Mischgebiet II

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO werden ausgeschlossen: 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
MI II Mischgebiet MI - § 6 BauNVO	GRZ  0,6	GFZ  0,8	Z  II	o	Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen

2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO].

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

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Mischgebiet II vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt:

auf 11,50 m

Der Bezugspunkt ist das niedrigste am Gebäude anstehende natürliche Geländeneiveau.

4. Beschränkung der Wohnungsanzahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Grundstück maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 a. und b. und 20 BauGB



#### 5.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, es werden teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) empfohlen.

#### 5.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

- a) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

#### 5.3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.
- b) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 5.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

#### 5.5 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten. Die vorhandene Weihnachtsbaumkultur ist mittelfristig bis Ende 2005 sukzessive zu entfernen. Hier ist eine Wiese zu entwickeln. Zusätzlich sind noch mindestens 3 Obstbäume anzupflanzen.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Grünfläche unzulässig.

### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO**

#### **1. Bauform**

##### **1.1 Dächer**

- Es sind Sattel- oder Walmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25 - 45° sowie begrünte Flachdächer zulässig.



- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zu verwenden.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauf-  
länge der zugehörigen Dachfläche betragen.

### **1.2. Fassaden**

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glän-  
zende/reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder  
verspiegelte Verglasungen.

### **2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird  
auf 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **3. Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen der Neubauten des Mischgebietes II anfallende  
Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1,0 m<sup>2</sup>  
projizierte Dachfläche sind 35 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5,0 m<sup>3</sup>  
vorzusehen.

### **Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

#### **1. Satzung über die Notwendigkeit einer Teilungsgenehmigung (§ 19 (1) BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Heuberg“  
bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.

#### **2. Denkmalschutz (§ 20 (3) HDSchG)**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzun-  
gen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte,  
Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 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.



**3. Unterhaltungspflege**

Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden.  
Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

**4. Verlegen von Leitungen**

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

**5. Abfallwirtschaft**

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

**6. Zur Berechnung der zulässigen GRZ und GFZ ist ausschließlich die Baufläche (MI) heranzuziehen.**

Die private Grünfläche ist hier nicht anzurechnen

**13.0 Flächenbilanz**

Flächendisposition (ca. Angaben)		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>=</b>	<b>1.635 m<sup>2</sup></b>
<u>Baufläche Mi I</u>	=	850 m <sup>2</sup>
<u>Baufläche Mi II</u>	=	405 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,6	=	243 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	=	162 m <sup>2</sup>
<u>private Grünfläche</u>	=	380 m <sup>2</sup>



## **Teil - B**

# **Landschaftsplanerischer Teil (Grünordnungsplan)**



## 1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Bauleitplanung umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere ist auch die Eingriffsregelung im Sinne der Naturschutzgesetze zu beachten und ein entsprechender Ausgleich festzusetzen.

Der nach § 4 HENatG aufgestellte und in den Bauleitplan zu integrierende Landschaftsplan bildet hierfür keine ausreichende Grundlage, so dass zusätzlich ein objektbezogener landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsplanung aufgestellt wurde.

## 2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Das rd. 1.635 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Ortskernbereich von Haintchen.

**Aktuelle Nutzung:** → vorderer Bereich bebaut  
hinterer Bereich Garten mit Obstbäumen  
und Weihnachtsbaumkulturen

## 3.0 Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben

### 3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelhessen

Allgemeine Vorgaben:

- Der Boden ist langfristig mit seinen unterschiedlichen Funktionen zu erhalten (siehe auch Bodenschutzklausel im § 1 Abs. 5 BauGB). Die Möglichkeit des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Interesse des Bodenschutzes auszuschöpfen.
- Die räumliche Siedlungsentwicklung muss das landschaftspflegerische Ziel der Sicherung des funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Erhaltung eines abwechslungsreichen, harmonischen Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen.
- Eine Verbindung der innerörtlichen Landschaftselemente mit dem Außenbereich ist zu erhalten oder zu entwickeln.
- Verunreinigungen der Luft mit Stäuben und Abgasen sowie Geruchsbelästigungen sind durch geeignete Auflagen auf ein Maß zu beschränken, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Bevölkerung, Tierwelt und Vegetation nicht hervorgerufen werden können.
- Bei der Planung ist dem Lärmschutz in der Weise Rechnung zu tragen, dass keine Lärmbelästigung entstehen bzw. niedrig gehalten wird.



### Schutzgebietsrechtliche Vorgaben und Abstandsflächen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommenen Bereiches (Innenabgrenzung). Sonstige schutzgebietsrechtliche Vorgaben/Restriktionen existieren nicht.

## 3.2 Landschaftsplan

Der Planbereich wird im Landschaftsplan innerhalb des Siedlungsbereiches dargestellt. Weitergehende Planaussagen werden nicht getroffen.

## 4.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt

### 4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

Naturräumliche Haupteinheitengruppe:	Taunus	Nr.	30
Naturräumliche Haupteinheit:	Östlicher Hintertaunus	Nr.	302
Naturräumliche Teileinheit:	Steinfischbacher Hintertaunus	Nr.	302.7
Topographie:	Höhe → rd. 370 m üNN leicht bis ausgeprägt südostexponiert		

### 4.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund wird durch vulkanische Gesteine des Devons Schalsteinen (Diabastuff) gebildet.

Es liegen vermutlich Braunerden geringer Basenversorgung vor, bzw. sind Kultosoile vorhanden.

Bodenbelastungen mit Schadstoffen sind nicht bekannt.  
Besondere abbauwürdige, oberflächennahe Rohstoffe sind nicht vorhanden.  
Besondere Standortverhältnisse sind somit in bezug auf das naturschutzrechtliche Schutzgut nicht gegeben.



#### 4.3 Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

Lokalklima - allgemeine Situation: (gem. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan)

##### Niederschläge:

Mittlere Niederschlagshöhe (mm)/Jahr: 700 - 750

Januar	60 - 70	Juli	70 - 80
Februar	50 - 60	August	80 - 90
März	40 - 50	September	60 - 70
April	50 - 60	Oktober	60 - 70
Mai	50 - 60	November	60 - 70
Juni	70 - 80	Dezember	50 - 60

größte Niederschlagshöhe im Jahr: 1.000 - 1.010 mm

kleinste Niederschlagshöhe im Jahr: 500 - 600 mm

##### Lufttemperaturen:

Mittleres Tagesmittel der Lufttemperaturen: ca. 7,5 - 8°C

Januar	3 - 2	Juli	17 - 18
Februar	3 - 2	August	16 - 17
März	4 - 5	September	13 - 14
April	7 - 8	Oktober	8 - 9
Mai	12 - 13	November	3 - 4
Juni	15 - 16	Dezember	0 - 1

mittlerer Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 20. - 25. März

mittleres Ende eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5 °C: 5. - 10. November

##### Bioklimatisches Potential:

Das **human- und bioklimatische Potential** ist im wesentlichen eine Funktion von standörtlich spezifischen thermischen Reizen bzw. Belastungen. Wärmebelastung entsteht besonders bei gleichzeitigem Auftreten von hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte (Schwüle) und geringer Windgeschwindigkeit.

Als operationalisierende Parameter sind die mittlere Anzahl der Tage mit einer Lufttemperatur am befeuchteten Thermometer von mind. +18° C (Tf 18) - entspricht einer Äquivalenztemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor -



synergistisch zugrundelegen.

Im weiteren Bereich des Plangebietes ergeben sich gemäß der Standortkarte von Hessen "Das Klima" folgende Werte:

Tf 18 = 20 - 25 Tage  
WvJ = < 2 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer gegen abgeschwächten bioklimatischen Belastung.

#### Klimatisches Regenerationspotential:

Als klimatisches Regenerationspotential bezeichnet man die klimaökologische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion und -ventilation) eines Standortes aufgrund seiner Nutzung Höhenlage, Topographie und räumlichen Lage zu Wirkungsbereichen z. B. (Siedlungen).

Der vorhandene Garten des Plangebietes ist eine sehr kleine und daher kaum wirksame Kaltluftentstehungsfläche.

#### Lufthygiene:

Lufthygienische Belastungen (Stäube, Gerüche, Gase) sind nicht bekannt, ausgewiesene Belastungszonen nach BImSchG liegen nicht vor.

#### **4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot**

Oberflächengewässer:	nicht vorhanden
Grundwasser:	Kluftgrundwasser geringer Ergiebigkeit mit mächtigen und pufferaktiven Deckschichten bei geringer Verschmutzungsempfindlichkeit (infolge lehmiger Pufferschichten).
Geländefeuchtestufe:	frisch bis mäßig frisch

#### **4.5 Heutige potentielle, natürliche Vegetation**

Bei Unterlassung jeglicher anthropogener Einflussnahme würde sich aufgrund der Konstellation der abiotischen Standortfaktoren folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung einstellen:



## TYPISCHER HAINSIMSEN-BUCHENWALD

### (Luzulo-Fagetum typicum)

---

#### Standortfaktoren:

*NN-Höhe* rd. 370 m

*Ausgangsgestein* Schalestein (Diabastuff)  
*Boden* Braunerde (nährstoff- und basenärmer), Ranker

*Bestandsstruktur* Buchenwald, stellenweise mit Traubeneiche

*dominierende Gehölz und Begleitarten* Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Espe, Salweide, Birke, Faulbaum, Besenginster, Brombeere

*Krautschicht (typische Arten)* Geringes Artenspektrum, Deckung oft gering

<u>Luzula luzuloides</u>	<u>Weißer Hainsimse</u>
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Carex pilulifera	Pillensegge
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Gymnocarpium dryopteris	Eichenfarn
Oxalis acetosella	Waldsauerklee
Polytrichum attenuatum	Waldrandmoos
Pteridium aquilinum	Adlerfarn
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

*Typische Ersatzgesellschaften* forstliche Nutzung:  
moosreiche Fichtenforste, moos- und beerstrauchreiche Kiefernforste



landwirtschaftliche Nutzung:

Getreide- und Hackfruchtanbau

begleitend: Hackunkraut- und Ruderalgesellschaften (Chenopodietea) Getreideunkrautgesellschaften (Secalietea)

Grünland:

Lolio - Cynosuretum

Arrhenatheretum

Weidelgras - Weißkleeweid

Glatthaferwiesen

*Nutzungsseignung* landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung

Wald:

Buchenwald, stellenweise Fichtenforste

Ackerland:

Getreide, Hackfrucht u.a.

Grünland:

Weide, Mähwiese, Mähweide

#### 4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Der vordere Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Der hintere Bereich wird als Garten genutzt.

Südlich liegt ein Nutzgartenbereich. Der überwiegende Teil ist durch eine bis ca. 2,5 m hohe Weihnachtsbaumkultur bestockt.

Weiterhin sind Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume) und eine größere Fichte vorhanden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Hecke.

#### 4.7 Fauna

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegen dokumentierte Erhebungen weder zum Plangebiet noch zu dessen Umfeld vor. Sonstige Artennennungen für das eigentliche Plangebiet existieren nicht.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Biotopausstattung des Plangebietes keine besonderen Arteninventare vermuten lassen.



#### 4.8 Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund

##### Methodik der Bewertung

Um die Bedeutung bzw. den Wert der den jeweiligen Standort prägenden Biotope und Biozönosen für Naturschutz und Landschaftspflege zu bestimmen, ist sowohl das örtliche, standortspezifische Arten- und Biotopschutzpotential als auch seine Stellung innerhalb des örtlichen Biotopverbundsystems zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt rein qualitativ und argumentativ ohne Verwendung von Punktwertzuweisungen und Verrechnungen.

Grundlage für alle Bewertungsschritte ist die Zugrundelegung eines diesbezüglichen Bewertungsmaßstabes.

Hierbei sind zum einen naturschutzrechtliche und regionalplanerische Vorgaben und Zielsysteme zugrunde zu legen, zum anderen aktuelle naturschutzfachliche Erkenntnisse (Rote Liste, Auswertungen von regionalen Biotop- bzw. Biozönosekartierungen in Landschaftsplänen etc.) zu berücksichtigen.

Jene Vorgaben und Erkenntnisse bilden den Bezugsrahmen für eine naturschutzfachliche, planungsrelevante Bewertung und beinhalten allgemeine oder regionalisierte Vorstellungen über den Sollzustand von Ökosystemen, Biotopverbundsystemen, Arteninventaren oder der Landschaft, in der sich die genannten Strukturen befinden.

Dabei ist sowohl der Aspekt des Lebensraum- bzw. Biotopschutzes als auch der des speziellen Artenschutzes relevant, was sich gleichsam in den einschlägigen Rechtsvorschriften zu Naturschutz und Landschaftspflege dokumentiert.

##### ***Standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential***

Das örtliche Arten- und Biotopschutzpotential ist eine Funktion der standortbezogenen Ausprägung folgender qualitätsbestimmender Bewertungskriterien als begrenzter Satz von Indikationsmerkmalen:

- Naturnähe/Natürlichkeit (Grad der Hemerobie),
- Großflächigkeit,
- Entwicklungszustand/Reifegrad,
- Seltenheit des Biotoptyps bzw. der Biotoptypenkombination (Komplex),
- Biotoptypendiversität,
- Artendiversität,
- Seltenheit/Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten sowie von zoo- und phytozoönotischen Lebensgemeinschaften bzw. Anteil der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste Arten),
- Struktur- bzw. Habitatvielfalt,
- Unersetzbarkeit,



- Bedeutung als Teillebensraum für gefährdete Tierarten.

Allgemein steigt das Arten- und Biotopschutzpotential mit zunehmender Ausprägung der Qualitätsmerkmale, wobei sowohl der Synergismus einiger oder aller Merkmale als auch die besondere Ausprägung eines einzelnen Merkmals wertbestimmend sein kann.

### ***Bewertungsrahmen - standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential***

Folgende Merkmalausprägungen müssen zur Einordnung in der jeweiligen Bewertungsstufe mindestens erfüllt sein:

#### ***hochwertig:***

- Vorkommen von besonderen Biotoptypen im Sinne von § 20 c BNatSchG und § 23 HENatG

und/oder

- besonders ausgeprägte Biotoptypenkomplexe (hoher Vernetzungsgrad) mit hoher Biotoptypendiversität und Seltenheit der Biotoptypenkombination (ökotinreich/struktureich)

und/oder

- Vorkommen örtlich oder naturräumlich unterrepräsentierter Biotoptypen (inkl. landeskulturell bedeutsame, historische Nutzungsformen wie Nieder- oder Mittelwald)

und/oder

- Vorkommen vieler Arten mit geringerem Gefährdungsgrad oder Seltenheitsgrad oder wenige bis viele Arten mit hohem Gefährdungsgrad oder eine bis viele stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten (nach Rote Liste und Bonner Artenschutzverordnung)

und/oder

- Vorkommen gefährdeter zoozöologischer und/oder phytozöologischer Lebensgemeinschaften

und/oder

- Teillebensraumfunktionen für erheblich gefährdete Arten

und/oder

- Vorkommen kaum gestörter, standorttypischer, repräsentativer und großflächiger Biotoptypen/Ökosysteme von hohem Natürlichkeitsgrad mit charakteristischem Arteninventar  
Auch werden Flächen mit nachstehenden Charakteristika im Sinne eines vorsorgenden Sicherungsprinzips (dies entspricht dem Zielsystem der Regionalplanung) als hochwertig eingestuft:

- Seltene bzw. bestimmte seltene Tier- und Pflanzenarten sind zum Bewertungszeitpunkt noch nicht nachgewiesen worden, sind aber aufgrund der Lebensraum- und Habitatstruktur sehr wahrscheinlich.

- Gegenüber den Umfeldstrukturen ist eine besondere Eigenart erkennbar, die naturschutzfachlich im Sinne eines empirisch begründeten Analogieschlusses auf ein besonderes biozönotisches Potential schließen lässt.



***mittelwertig:***

- extensiv genutzte Kulturökosysteme mit erhöhtem Struktur- bzw. Habitatreichtum ohne: ausgeprägte Sonderstandorte bzw. besondere Biotope im Sinne des § 20 BNatSchG, mittel bis stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten oder Lebensgemeinschaften; jedoch vorhanden: mäßig ausgeprägte Biotopendiversität ohne ausgeprägte Komplexbildung oder Vernetzung, Biotoptypen sind im Naturraum noch gut repräsentiert.

Im allgemeinen handelt es sich um diejenigen Landschaftsausschnitte/Bestandteile, die weder als hochwertig noch geringwertig zu bezeichnen sind.

***geringwertig:***

- struktur- und artenarm,
- keine seltenen/gefährdeten Tier- und Pflanzenarten,
- keine seltenen/gefährdeten Lebensgemeinschaften,
- Allgemein anthropogen intensiv überformt.

Die jeweiligen in den Formblättern dargelegten Bewertungsstufen werden entsprechend standortspezifisch begründet.

***Bedeutung im "Biotopverbund"***

Es soll versucht werden die für den örtlichen Biotopverbund bestimmenden Qualitätsmerkmale

- Ausbreitungspotential,
- Refugialfunktion,
- Korridorfunktion

über die Parameter

- Repräsentanz der Standortlebensräume im Naturraum und im Gemeindegebiet
- sonstiges Arten- und Biotopschutzpotential des Standortes,
- Flächengröße,
- Kenntnisse über Umfeldstrukturen

einzuschätzen.

Folgende orientierende Bewertungsstufen werden hierzu unterschieden:



### **1. Hohe Bedeutung**

- Vorhandensein von regional oder landesweit und naturraumbezogen stark unterrepräsentierten Biotopen bzw. Biozönosen, die hinsichtlich der jeweiligen syn-, aut- und demökologischen Verhältnisse stabil sind.
- Vorhandensein von Biotoptypen, die im weiteren Umfeld, welches landschaftsökologisch heterogen ist, weniger gut repräsentiert sind, aber auf dem Standort besonders großflächig vorkommen.
- Regional und/oder landesweit seltene Tier- und Pflanzenarten sind in Populationsdichten vorhanden, die eine volle Regenerationsfähigkeit erlauben. (Wertung beruht hier überwiegend auf Schätzungen, da hier meist keine exakten quantitativen, populationsökologischen Aussagen vorliegen.)
- Das weitere Umfeld des Standortes ist von strukturarmen, sehr intensiv genutzten Agrarökosystemen oder Siedlungsgebieten geprägt, so dass auch ein großflächiges überwiegend mittelwertiges Arten- und Biotopschutzpotential von Bedeutung für Refugial-, Ausbreitungs- und Korridorfunktionen ist.
- Die Standorte weisen regional bedeutsame Ausbreitungspotentiale und Refugialfunktionen auf.

### **2. Mittlere Bedeutung**

- Das weitere Umfeld des Standortes ist landschaftsökologisch heterogen und weist ein gut ausgebildetes Biotopverbundsystem auf.
- Die mittel- bis höherwertigen Biotope bzw. Biozönosen des Standortes sind im weiteren Umfeld noch gut repräsentiert.
- Im wesentlichen werden durch die Standortlebensräume Korridorfunktionen gewährleistet.

### **3. Geringe Bedeutung**

- Das Arten- und Biotopschutzpotential des Standortes ist geringwertig oder im Hinblick auf die regionalen Umfeldstrukturen ohne nennenswerte Biotopverbundfunktionen.

**Entsprechend dem Bewertungsrahmen wird der Eingriffsbereich wie folgt bewertet:**

#### **1. Nicht im Plangebiet vorkommend:**

- Hochwertige Biotope gem. § 20 c BNatSchG
- Biotope gem. § 23 HENatG
- Geschützte oder gefährdete Tier und Pflanzenarten

#### **2. Vorhandene Biotopqualitäten/Wertigkeiten:**

- Nutzgarten, und Nadelgehölze                      geringwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensraumfunktionen
- Obstbaumbestand in Verbindung mit den umgebenden Biotoptypen                      mittelwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensraumfunktion

#### **3. Funktion im Biotopverbund und Biotoprepräsentanz**

- geringe Trittstein- und/mittlere Korridorfunktion



#### 4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist bereits aufgrund der Ortslage, durch siedlungsbezogene Elemente (Ortskern) geprägt.

Positiv auf das Ortsbild wirkt jedoch der vorhandene Laubgehölzbestand.

#### 5.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanung muss eine angemessene Grünfläche erhalten bzw. vorgesehen werden.

Dies entspricht ausreichend den Zielsetzungen des RROP für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Diesbezügliche Festsetzungen müssen sich auf private Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten und der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken. Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

#### 6.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)
- B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials
- L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes



- K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene
- W,B,L,K GRZ = max. 0,8
- W,B,L,K Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Obstbaumbestandes
- W,B,L,K Die für Zuwegungen versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderlich Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirien aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken
- K Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- K Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- W, B, L, K Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.
- W,L,K Auf Dächern mit 0 - 20° Dachneigung (Nebengebäude, Garagen) ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- W Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
- L,B,K Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauer-



sockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

## 7.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe

### 7.1 Flächenbilanz der Planung

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1.635 m<sup>2</sup></b>		
<b>Mischgebiet I</b>	=	<b>850 m<sup>2</sup></b>	
<b>Mischgebiet II</b>	=	<b>405 m<sup>2</sup></b>	
bebaubar gem. GRZ 0,6	=	243 m <sup>2</sup>	
Gartenfläche	=	162 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Bauplätze = 1 Stck.			
<b>Grünfläche</b>	=	<b>380 m<sup>2</sup></b>	

## 8.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

### 8.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

- Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von

243 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche

Ca. 60 % von Mi II werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung vollständig entzogen. Dieser Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

### 8.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven Bausubstanz wird es zu Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Be-



lastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt, die mittlere Lufttemperatur pro 10 % versiegelter Fläche um ca. 0,2° C an, die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um 0,4° C, das mittlere Tagesminimum um 0,6° C, das mittlere Tagesmaximum um 0,3° C.

Nimmt man als Bezugsbereich den eigentlichen Geltungsbereich, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (60 % des Mi II) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	1,2° C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	2,4° C
mittleres Tagesmaximum:	1,8° C
mittleres Tagesminimum:	3,6° C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind.

Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes ist von einer nur geringen und aus gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus tolerierbaren bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

### 8.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich ausschließlich auf geringer- bis mittelwertigere Rasenflächen, Intensivwiese und Nutzgartenbereiche. Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt, auch wird ausschließlich noch weitläufig repräsentiertes Grünland beansprucht. Trotzdem muss festgehalten werden, dass auch diese eine Lebensraumfunktion aufweisen und naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellen.

Weiterhin muß ein Einzelbaum entfernt werden.



#### 8.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich vorhandener Bebauung.

Das geplante Gebäude wird somit nicht das Bild der „freien Landschaft“ sondern den Ortskern nicht wesentlich verändern. Es sind hier, mit Ausnahme eines Baumes keinerlei landschaftsbildlich besonders hervorzuhebende Objekte oder Strukturen betroffen.

#### 8.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotoppotential sowie das Lokalklima werden mäßig beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) nicht erbracht werden.

#### 9.0 Maßnahmen im engeren und sonstigen Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Flurstück 4 südwestlich der Ortslage innerhalb eines zweiten Teilgeltungsbereiches erbracht.

Da die Fläche als Intensivgrünland genutzt wird, und somit bereits eine höhere Biotopwertigkeit als z.B. Acker vorhanden ist, muß ein Ausgleichsfaktor von 2 angesetzt werden. Geplant ist eine extensive Obstbaumwiese.

Eingriffsfläche = 243 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche = 486 m<sup>2</sup>

##### Maßnahme und Pflege

Anlage eines Streuobsbestandes unter Verwendung von standortgerechten Lokalsorten (Kern- und Steinobst). Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum – Hochstamm (Stu. mind. 12 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 10 m.



Pflege: Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach ist ein Pflegeschnitt nach Bedarf in mehrjährigem Turnus durchzuführen. abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die Mähwiese ist extensiv mind. 1 bis max 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.

## 10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den privaten Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung wird als Ausgleich zugeordnet:

Nachfolgende Ausgleichsfläche, Gemarkung Haintchen Flur 16 Flurstück 4 tlw. (insgesamt 486 m<sup>2</sup>)

Selters, im September 2001

Für die Gemeinde Selters

\_\_\_\_\_  
Dr. Zabel  
(Bürgermeister)

Bad Camberg, im September 2001

Der Planverfasser

### SLE - CONSULT

Bauplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung  
Dipl.-Ing. Egon Köhler  
Rudolf-Dietz-Str. 13  
65426 Bad Camberg  
Tel. 0 64 34 900 400 Fax 0 64 34 900 403

G. Schön

**Anlage:** Artenverwendungsliste für Gehölze

**ANLAGE:****ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE****für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

		Standort		
<b>A)</b>	<b>GROSSE BÄUME (&gt; 25 m)</b>			
	Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr fe
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr
	Fagus sylvatica	- Buche		fr
	Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr fe
	Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr
	Quercus robur	- Stieleiche		fr fe
	Tilia cordata	- Winterlinde		fr
<b>B)</b>	<b>MITTLERE BÄUME (10-25 m)</b>			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr fe
	Prunus avium	- Vogelkirsche		fr
<b>C)</b>	<b>KLEINE BÄUME (&lt; 10 m)</b>			
	Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr
<b>D)</b>	<b>GROSSE STRÄUCHER (&gt; 7 m)</b>			
	Corylus avellana	- Hasel	tro	fr fe
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr
	Salix caprea	- Salweide		fr
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fe
	Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro	fe
<b>E)</b>	<b>MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)</b>			
	Cornus mas	- Cornelkirsche		fr fe
	Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr fe
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr
	Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr



Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr

F) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere		
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr
Rubus ideus	- Himbeere	tro	fr

G) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr

H) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Waldrebe		fr
Hedera helix	- Efeu		fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr

- d) Für alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.



## PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Abkürzung: Standort: s = schattig  
hs = halbschattig  
so = sonnig

### KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

		Standort	
Hedera helix	- Efeu	so	- s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so	- hs

### KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	- s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	- hs

### 5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe	so	- hs
Wisteria sinensis	- Blauregen	so	- hs
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	- hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs	
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenweide	hs	- s
Campsis radicans	- Trompetenblume	s	
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	- hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	- hs

### bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs	
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs	
Humulus lupulus	- Hopfen	hs	
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs	
Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs	
Euonymus fortunei	- Spindelstrauch	hs	- s
Clematis-Hybriden	- Waldrebe	so	- hs
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin	so	- hs