

**TOP 1**

# Vorlagentyp: Beschluss-Vorlage Vertretung

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	04.05.2020
Haupt - und Finanzausschuss	12.05.2020
Gemeindevertretung	Datum
Wählen Sie ein Element aus.	Datum
Wählen Sie ein Element aus.	Datum

## Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad; Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad; Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ – Aufstellung eines nicht qualifizierten Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB); hier: Beschluss des Entwurfes nach Behördenbeteiligung als Grundlage der Offenlage**

## Beschlussempfehlung:

Das Notparlament gemäß § 51a HGO beschließt:

*Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad beschließt den Entwurf „**Festsetzungsvorschlag B**“ (Offenlage Mai 2020) gemäß der Anlage für den Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ (Ortsteil Wambach):*

- *Bebauungsplan (Planteil mit textlichen Festsetzungen, Stand 14.04.2020)*
- *Begründung (Stand 21.04.2020)*

*Auf der Grundlage dieses Entwurfes erfolgt die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB, die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden benachrichtigt.*

## Finanzielle Auswirkungen:

keine

## Beteiligung des Ortsbeirates:

Der Ortsbeirat wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

## Begründung (Sachverhalt):

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf am 17.10.2018 als Grundlage der Bürgerinformation beschlossen, im Nachgang der Bürgerinformation erfolgte eine Klarstellung hinsichtlich der Festsetzung zu Stellplätzen in den Höfen (Information des BUK am 05.06.2019). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06. unter Fristsetzung zum 29.07.2019 beteiligt. Nach der fachlichen Durchsicht seitens des Planers wurden einige Hinweise in die Planunterlage eingearbeitet, es ergaben sich aber aus dieser Beteiligung keine wesentlichen Änderungen. Die Zusammenstellung der Stellungnahmen und Abwägung erfolgt im Zusammenhang mit dem Rücklauf aus der Offenlage. Im Nachgang wurde der Entwurf fortgeschrieben und ist daher erneut als Entwurf für die Offenlage zu beschließen:

Nachrichtliche Darstellung der Klarstellungssatzung „Im Winkfeld/Im Bornzaun“

In der Begründung war kein Hinweis zur Klarstellungssatzung und zur Abgrenzungswirkung des Bebauungsplanes enthalten. Gemäß Beschluss des Gemeindevorstandes vom 28.10.2019 wurde dieser Fachliche Sachverhalt im Kapitel 1.3 durch den Planer näher erläutert, um entsprechenden Missverständnissen bei den Bürgern im Rahmen der Offenlage vorzubeugen.

#### Änderung im Bereich Schwalbacher Straße 30 - 34:

Für den Bereich des nördlichen Ortseingangs wurde zuletzt mit dem Offenlageentwurf aus dem Juli 2019 eine Abgrenzung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Schwalbacher Straße 30, 32, 34 und 36 vorgenommen, die sich am Gebäudebestand orientierte, ohne die zwischenzeitlich erfolgten Abbrüche und mögliche weitere besonders zu berücksichtigen.

Der Eigentümer der Liegenschaften Schwalbacher Straße 30 und 32 hatte im Spätsommer 2019 beantragt, durch Änderung der Baugrenzen auf seinen Flächen einen Grenzanbau an das Grundstück Schwalbacher Straße 34 zu ermöglichen. Diesem Antrag wurde im Oktober 2019 durch den Gemeindevorstand zugestimmt. Die hierdurch mögliche lange Bauflucht an der Straße wäre nach Auffassung des Planers für das Ortsbild unschädlich, da sich hier Trauf- und Giebelständige Gebäude der Nr. 34 abwechselten und auch Gebäudeformen und Materialien eine kleinteilige Gliederung der Fassaden sichern würden. Diese Lösung kam letztlich mangels Zustimmung des Eigentümers der Nummer 34 nicht zum Tragen.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke Schwalbacher Straße 30, 32 und 34 nun in einem Eigentum zusammengefasst. Gleichzeitig ist die straßenseitige Scheune der Nummer 34 nicht mehr standsicher und wohl nicht mehr zu erhalten.

Hieraus und aus den vorangegangenen Abbrüchen der Gebäude 32 und 34 ergibt sich nun die Möglichkeit, die Bauflächen entlang der Schwalbacher Straße im nördlichen Eingangsbereich so zu ordnen, dass zeitgemäße, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können und gleichzeitig die Baustruktur des Ortes erhalten und positiv weiter entwickelt werden kann. Hierzu schlägt der Planer vor, den charakteristischen Wechsel von Straßenrandbebauung und straßenseitigen Höfen grundsätzlich beizubehalten, die Frontalbreite der Gebäude aber auf ein heute wirtschaftliches Maß von 11,00 m anzuheben. Dies ist im **Festsetzungsvorschlag B** dargestellt. Diese Variante ist auch im Planteil der Anlage dargestellt.

**Alternativ** wäre der **Festsetzungsvorschlag A** zu diskutieren, der an Stelle der abgängigen Scheune der Schwalbacher Straße 34 ein 9 m tiefes Gebäude vorsieht und nach Süden anschließend zwei Einzelbaukörper, die breiter zur Schwalbacher Straße gelagert sind. Die Bautiefe der Einzelbaukörper ist gegenüber dem bisherigen Entwurf von 13,50 m auf 12,00 m zurückgenommen, um den dahinter anstehenden Fels zu berücksichtigen und die zulässige Baumasse des jeweiligen Einzelbaukörpers verträglich zur umgebenden Bebauung zu halten. Die charakteristische Hof-Form der Gebäude im Ort müsste hier durch Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Hausanschlussräume) hergestellt werden.

#### Anlagen:

- Einschätzung Herr Thielecke zu den eingegangenen Stellungnahmen (E-Mail vom 20.08.2019), wurde dem Gemeindevorstand bereits mit Einladung zum 28.10.2019 übersandt.
- Anlagen zur Beschlussvorlage Festsetzungsvorschlag B, alternativ Festsetzungsvorschlag A, Darstellung der Abgrenzung Klarstellungssatzung
- Entwurf - Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ Planteil (mit Festsetzungsvorschlag B – Stand 14.04.2020) und Begründung (Stand 21.04.2020)

gez. Marco Eyring  
Bürgermeister

**Sachbearbeiter:**

Dorothee Petri

## Petri, Dorothee

---

**Von:** R.Thielecke · Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft  
<r.thielecke@staedtebauliche.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 20. August 2019 10:29  
**An:** Petri, Dorothee  
**Cc:** Eyring, Marco  
**Betreff:** Wambach Ortskern, Bebauungsplan, Beteiligung, Offenlage  
**Anlagen:** 03BP WambachOrtskern\_2019\_09\_20.pdf

--

Sehr geehrte Frau Petri,

nach Durchsicht der Stellungnahmen (ohne Hessen Mobil, die heute kommen soll) sehe ich keine wesentliche Überarbeitung der Planung.

Das Überschwemmungsgebiet im südlichen Planteil sowie der Uferrandstreifen können nachrichtlich nachgetragen werden (Anlage).

Das Abrücken der Baugrenzen betrifft lediglich geringfügige Flächen des Bürgerhauses und des Gebäudes im Wingfeld 6 (Anlage).

Kleine zeichnerische Korrekturen (Vermaßung, Legende "Flurgrenze" betreffen nicht den Planinhalt.

Eine einzelne Regelung bezüglich der Eigenschaften von Luft/Luft Wärmepumpen erscheint für einen vereinfachten Bebauungsplan nicht sinnvoll.

Die Verwendbarkeit der L\_Night Pegel der Umgebungslärmrichtlinie bestätigt sich regelmäßig dort, wo detaillierte Schallgutachten erstellt werden. Angesichts des Modellierungsaufwands sollte weiterhin auf ein Gutachten verzichtet werden.

Überbaubare Fläche sind nur dort beschnitten, wo das Wasserrecht keine Alternative lässt bzw. die Topografie (Fels) weitere Bauflächen ausschließt. Positiv dürfen wir festhalten, dass die Erhaltungsfestsetzung für Anlagen im Gewässerrandstreifen unter 2.2 und 2.3 der textlichen Festsetzungen so akzeptiert wurden.

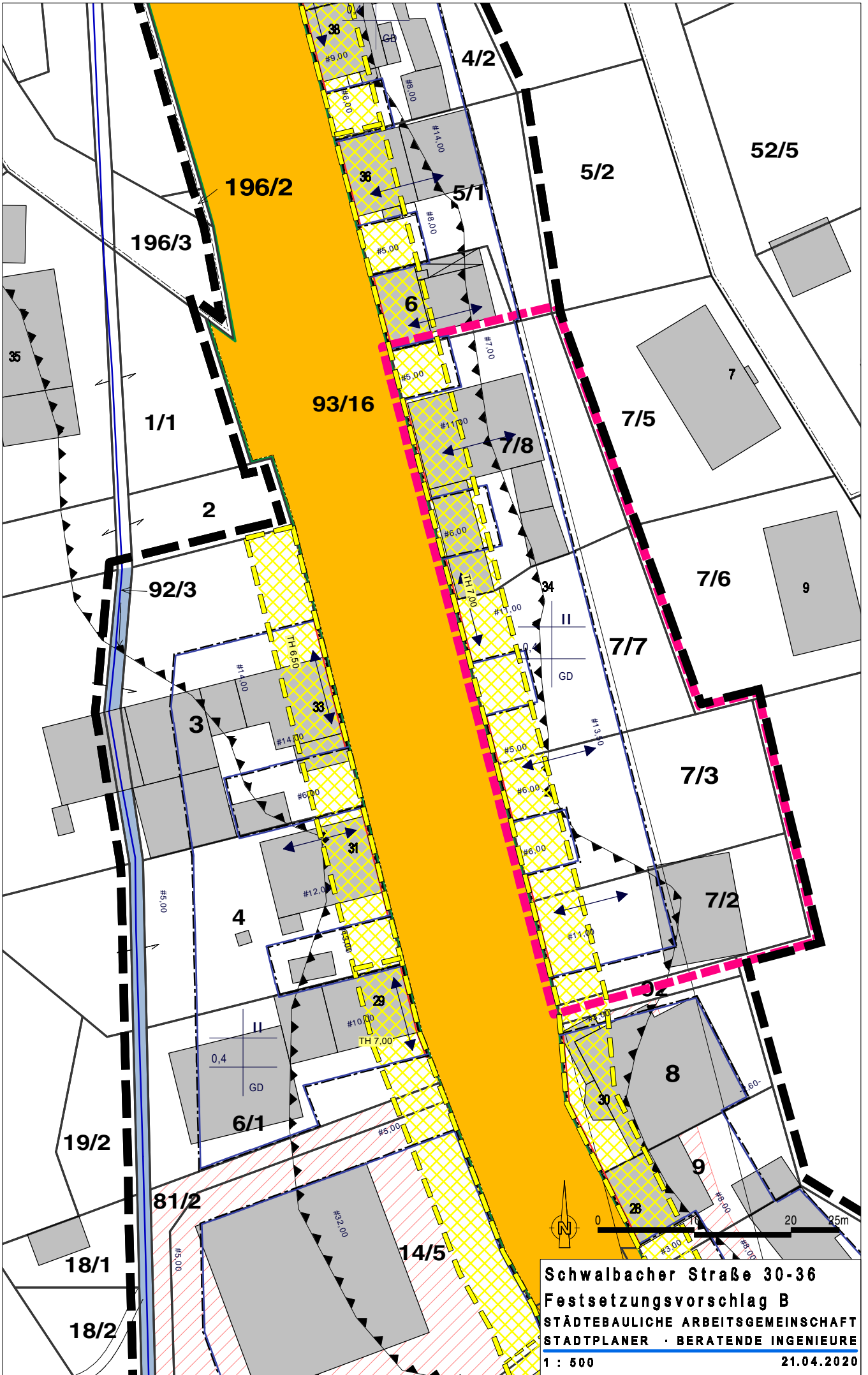
Aus meiner Sicht kann auf dieser Basis der Offenlageentwurf erstellt und die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung zusammen mit dem Ergebnis der Offenlage und dem Satzungsbeschluss erfolgen.

Mit freundlichem Gruß,

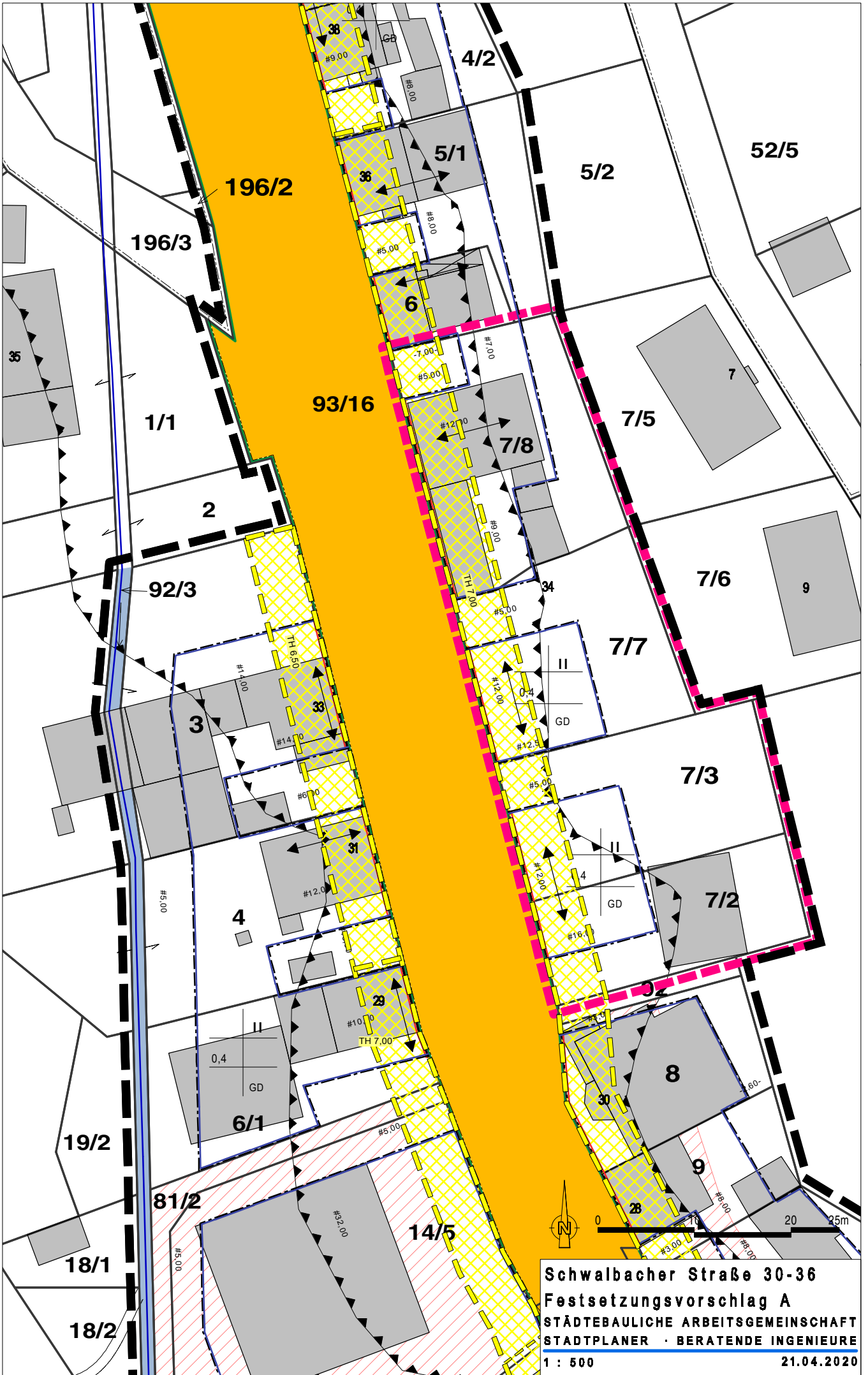
Ralf Thielecke

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

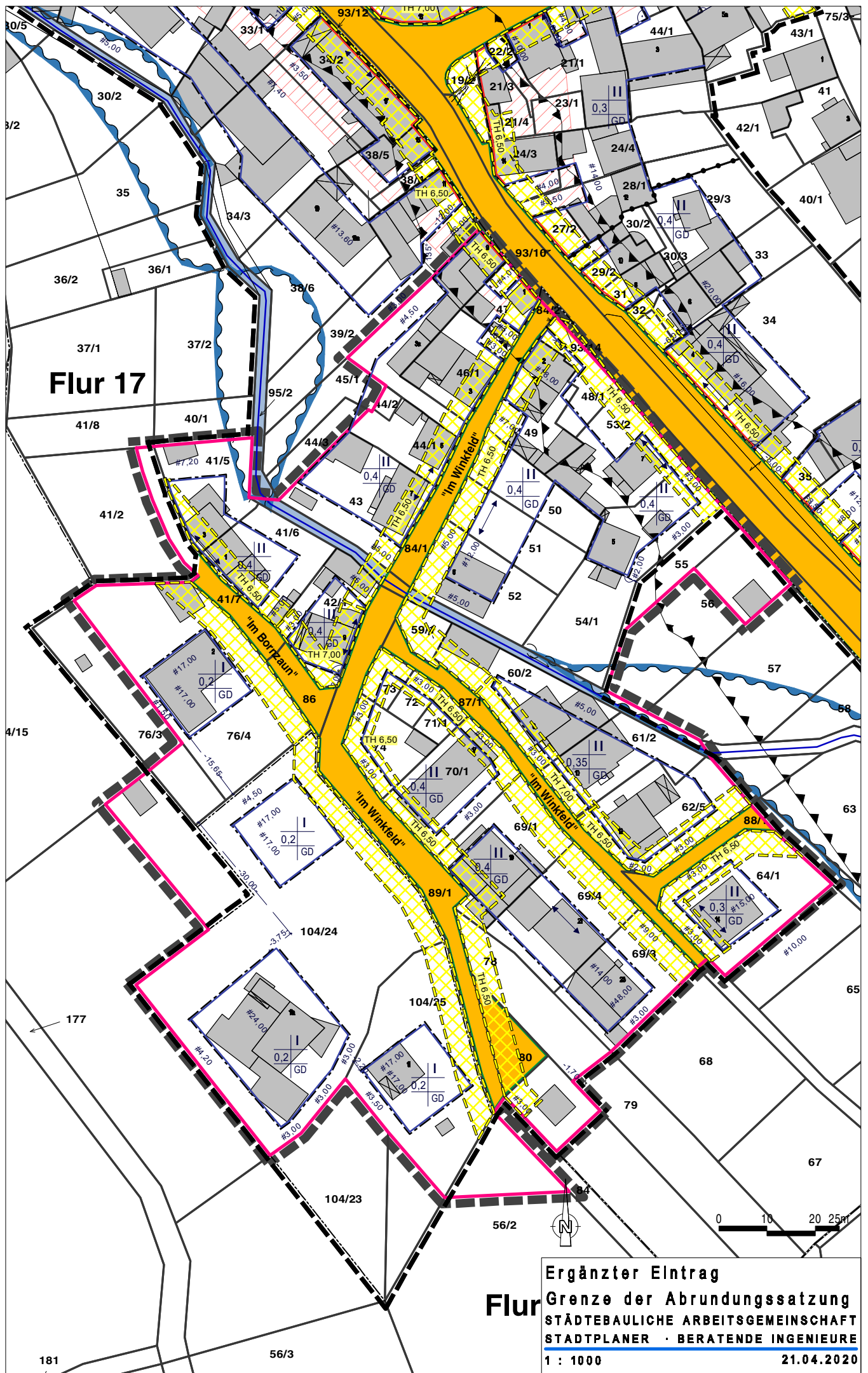
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten · Bauingenieure Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · 0228/227 236-11



Schwalbacher Straße 30-36  
Festsetzungsvorschlag B  
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE  
1 : 500  
21.04.2020



**Schwalbacher Straße 30-36**  
**Festsetzungsvorschlag A**  
**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE**  
 1 : 500 21.04.2020

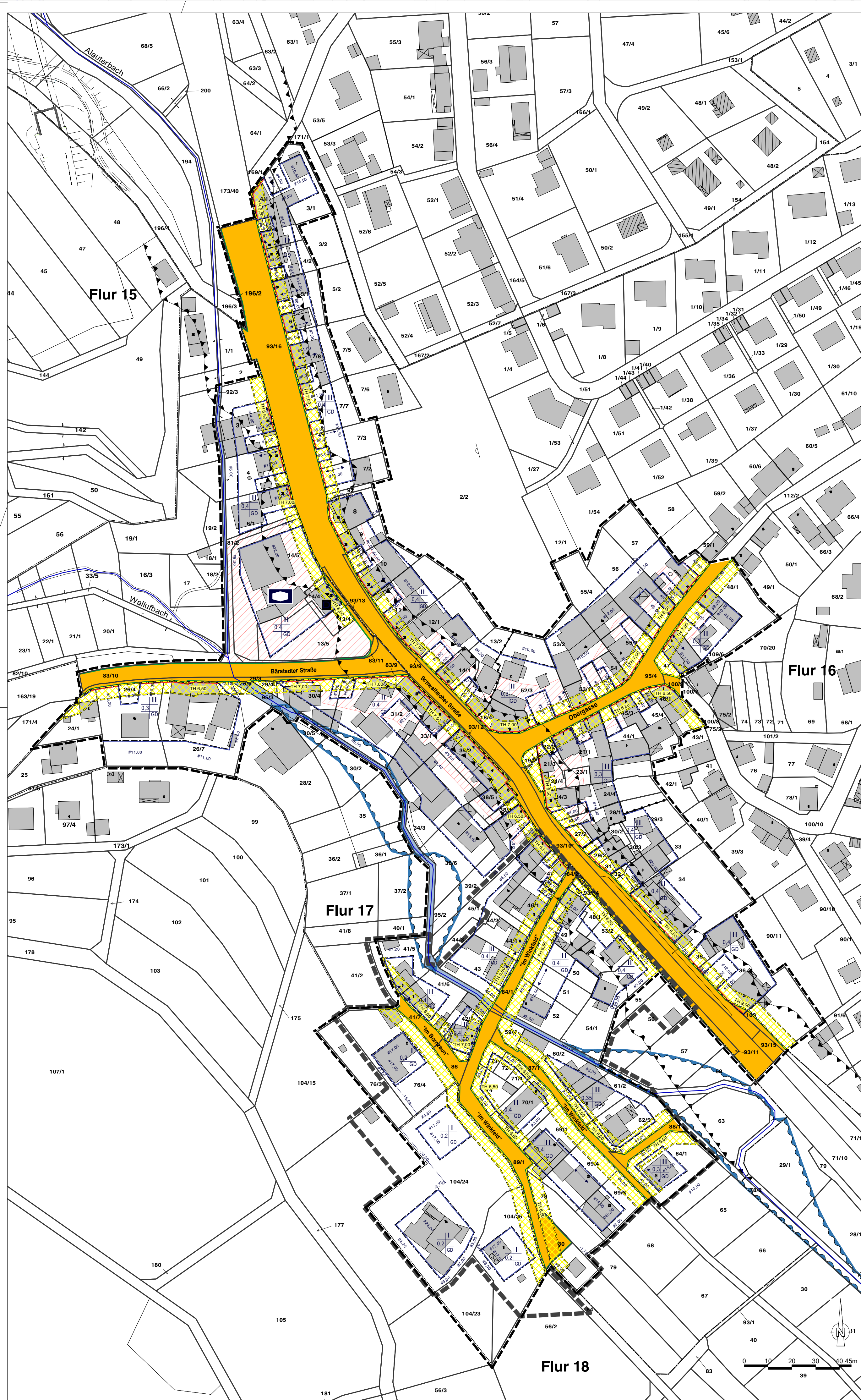


**Flur 17**

**Flur**

Ergänzter Eintrag  
 Grenze der Abrundungssatzung  
 STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
 STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE  
 1 : 1000  
 21.04.2020





- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05. 2019 (BGBl. I S. 706).
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
  - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198).
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291) und daraus folgende Satzungen.
- Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**  
**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baulinie
  - Baugrenze
  - Stellung der baulichen Anlagen

- Flächen für Gemeindebedarf**  
 § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen**  
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie

- Wasserflächen**  
 § 9 (1) Nr. 16 a BauGB
- Bach

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Prüfwert-Isophone  $L_{Night}$  55 dB(A)

- Nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler, und sonstige Planzeichen**  
 § 9 (4), (5) Nr. 1, (6) und (7) BauGB
- Historischer Ortskern Wambach
  - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
  - Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
  - festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  - 90° Winkel
  - 180° Winkel
  - Geltungsbereich der Klarstellungssatzung "Im Winkfeld / Im Bornzaun"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- GD Geeignetes Dach
  - Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern II.2 bis II.4
  - Maximal zulässige mittlere Außenwandhöhe gemäß Ziffer II. 2.1

- Textliche Festsetzungen**
- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baulinien sind mit allen Vollgeschossen zu erfüllen.
  - Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, Sanierung und Nutzungsänderung bis zur bestehenden Gebäudekante überschreiten. Dies gilt auch bei Erweiterung der Anlagen, soweit die zusätzlich überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.
  - Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ganz oder teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, und Sanierung bis zur bestehenden Außenkante der Nebenanlage überschreiten.
- 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Garagen sowie solche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- innerhalb der Baulichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schwabacher Straße und der im Plan dargestellten 55 dB(A)- Isophone des Nachtpegels  $L_{Night}$  sind die äußeren Umfassungswände einschließlich ihrer Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen so auszubilden, dass sich ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w,ext}$  von mindestens 35 dB für Schlaf- und Ruherräume bzw. 30 dB für sonstige Aufenthaltsräume ergibt.
- Schlafräume mit Außenwänden und Fenstern nach Punkt 4.1 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die einen vollständigen Wechsel der Raumluft in nicht mehr als zwei Stunden gewährleistet.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Dachform und Eindeckung**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Garagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
  - Die traufständig errichtete Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° - 50° erhalten. Giebelständige Dächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 40° - 60° errichtet werden.
  - Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Kruppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
  - Ein Dachüberstand von mehr als 0,50 m ist unzulässig.
  - Dachaufbauten - ausschließlich Sattel und Schleppgauben - sind bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches zulässig. Bei Aufteilung in mehrere einzelne Gauben erhöht sich die zulässige Gesamtlänge auf 50%.
  - Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, roten Tonziegeln oder antrazinfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Glänzende Oberflächen sind dabei unzulässig. Die Dächer der Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen.

- 2. Wandhöhen, Fassaden- und Sockelgestaltung**
- Die Ermittlung der mittleren Außenwandhöhe erfolgt entsprechend § 6 (4) Satz 1 bis 4 der Hessischen Bauordnung (HBO 2018).
  - Außenwände sind mit feinkörnigem Putz glatt zu verputzen.
  - Sichtfachwerk ist ausschließlich bei konstruktivem Fachwerk zulässig.
  - Wandverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Naturstein sowie Zinkblech zulässig.
  - Die der erschließenden Straße zugewandten Fassade sind auf mindestens 12 % der Fassadenfläche mit Fensteröffnungen zu versehen.
  - Fenster sind mit einem Seitenverhältnis Breite/Höhe von 2:3 oder schlanker auszuführen. Es sind ausschließlich weiße bzw. helle Fensterrahmen zulässig.
  - Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den nicht der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
  - Die Fassaden sind in Pastell- und gebrochenen Farbentönen auszuführen. Der ausgewählte RAL-Farbtönen soll einen Hellbezugswert von mindestens 60 % und die Helligkeit von 90% aufweisen.
  - Sockel sind entsprechend in dunkleren Tönen der Farbe der Hauptgeschosse bzw. aus farblich abgestimmtem regionalem Naturstein auszuführen.
- 3. Umfriedungen, Einfahrten**
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen. Die Einfriedung ist entweder als Natursteinmauer, als Putzwand oder als Holzzaun mit senkrechten Latten auszuführen.
  - Bei Neubebauung oder Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung sind die befestigten Zugwege, Zugänge und Hofflächen mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen.
  - Stellplätze sind alternativ als wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.
- 4. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

- III Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)**
- Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden ist in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
  - Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung und Nutzungsänderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

- Hinweise**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
  - Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.
  - Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist vor den Abbrucharbeiten eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
  - Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (KMRD) Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 0 6151 12 6501 zu verständigen.

**KATASTERNACHWEIS**

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom \_\_\_\_\_ überein.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn den 11.09.2018

**Verfahrensvermerke**

**AUFSTELLUNG**

Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad am 30.08.2017 gemäß § 1 (6) und 2 (1) BauGB als nicht qualifizierter Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem § 3 (1) BauGB auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 17.10.2018 wurde in Form einer Bürgerinformation am 09.05.2019 durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**OFFENLAGE**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom \_\_\_\_\_ nach ortsüblicher Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung am \_\_\_\_\_ durch Auslegung dieses Plans und seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 21.06.2019, unter Fristsetzung bis einschließlich 24.07.2019 durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom \_\_\_\_\_ mit Benachrichtigung am \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeindevertretung Schlangenbad am \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen. Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuch (BauGB) ist, da kein Genehmigungsverhalt nach § 10 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vorlag, am \_\_\_\_\_ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

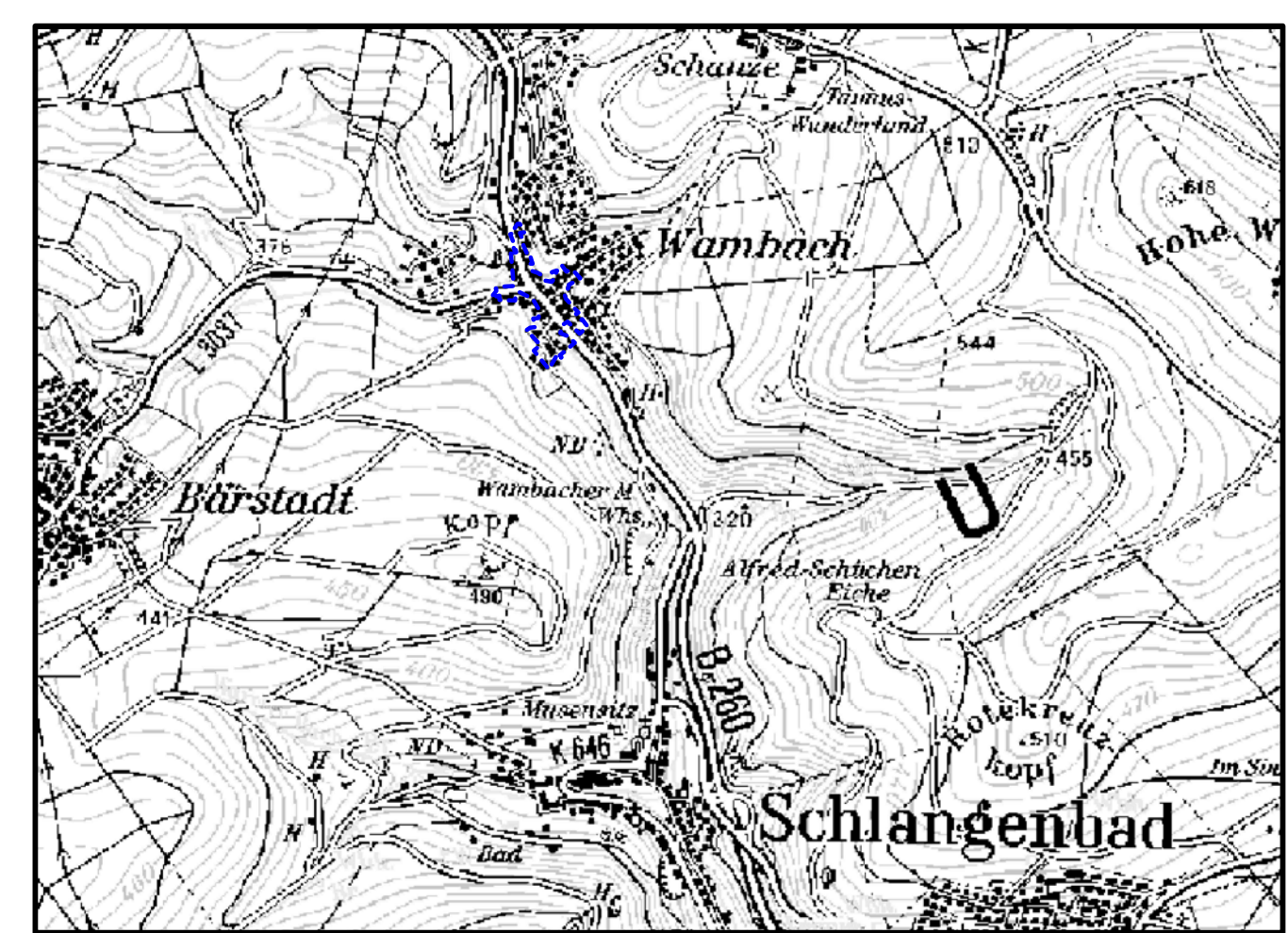
Bürgermeister

# Gemeinde Schlangenbad

## Ortsteil Wambach

### Bebauungsplan "Wambach Ortskern" nach § 13 BauGB

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000

# GEMEINDE SCHLANGENBAD



Fachbereich – Bauen und Infrastruktur

## **Bebauungsplan „Wambach Ortskern“**

Begründung

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Mai 2020

<b>1 Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Plangebiet .....	2
1.3 Bestehendes Planungsrecht .....	3
1.4 Bauleitplanverfahren .....	4
1.5 Übergeordnete Planungen.....	5
1.6 Natur- und Umweltschutz.....	7
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>3 Voraussichtliche Umweltfolgen</b>	<b>12</b>
<b>4 Textliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>

**Anlage Fotodokumentation der Straßenansichten**

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Thielecke  
Agnieszka Kosa M.A.

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Seit Anfang 2012 hat die Gemeinde Schlangenbad aus der Initiative der Wambacher Bürgerinnen und Bürger eine Reihe von Zielen für die Ortsentwicklung des Ortsteils Wambach formuliert. Schwerpunkte liegen dabei auf der baulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortszentrums sowie des Ortskerns. Diese Zielsetzungen finden sich zum einen im Programm und in den Einzelmaßnahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts IKEK wieder, zum anderen in der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den Ausbau der Ortsumgehung Wambach werden sich neue Perspektiven für die privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen im Ortskern von Wambach ergeben. Um diese Maßnahmen zu koordinieren und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ordnen, beabsichtigt die Gemeinde Schlangenbad mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Wambach“ für die bauliche und Nutzungsmäßige Entwicklung wie für die Sicherung des erhaltenswerten Bestandes eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 30. August 2017 beschlossen, den Bebauungsplanes „Ortskern Wambach“ aufzustellen.

Nach Abgleich des Katasters und Bestandsaufnahme im Gebiet wurden der Geltungsbe-  
reich sowie die Flurstücksbezeichnungen aktualisiert. Das Plangebiet umfasst folgende  
Flurstücke der Gemarkung Wambach entlang der Schwalbacher Straße (B 260), der  
Bärstadter Straße (L 3037), des unteren Teiles der Obergasse bis zur Gabelung Schan-  
zenberg sowie der Straßen „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“.

Flur 16:

- Flurstücke 3/1, 4/1, 4/2, 5/1, 6, 7/2, 7/3, 7/7, 7/8, 8, 9, 10, 11, 12/1, 13/2, 14/1, 18/4, 19/2, 21/1, 21/3, 21/4, 22/2, 23/1, 24/3, 24/4, 27/2, 28/1, 29/2, 29/3, 30/2, 30/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 44/1, 45/3, 45/4, 46/1, 47, 48/1, 52/3, 53/1, 53/2, 54, 55/2, 55/4, 56, 57, 92, 93/9 (Schwalbacher Straße), 93/10 tlw., 93/11(Schwalbacher Straße), 93/12 (Schwalbacher Straße), 93/13 (Schwalbacher Straße), 93/14 (Schwalbacher Straße), 93/15 (Schwalbacher Straße), 93/16 (Schwalbacher Straße), 95/4 tlw. (Obergasse), 100/10 tlw. (Schanzenberg), 108 (Schwalbacher Straße),

Flur 17:

- Flurstücke 3, 4, 6/1, 13/4, 13/5, 14/4, 14/5, 24/1, 26/4, 26/6 (Wallufbach), 26/7, 29/3 (Bärstadter Straße), 29/4, 30/4, 31/2, 33/1, 34/2, 34/3, 38/4, 38/5, 38/6, 39/2, 41/5, 41/6, 41/7 („Im Bornzaun“), 42/1, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 45/1, 46/1, 47, 48/1, 49, 50, 51, 52, 53/2, 54/1, 59/1, 60/2, 61/2, 62/5 tlw., 64/1 tlw., 69/1, 69/3, 69/4, 70/1, 71/1, 72, 73, 74, 76/3, 76/4, 78, 80 tlw., 81/2, 83/9 (Bärstadter Straße), 83/10 (Bärstadter Straße), 83/11 (Bärstadter Straße), 84/1 („Im Winkfeld“), 84/2 („Im Winkfeld“), 86 („Im Bornzaun“), 87/1 tlw. („Im Winkfeld“), 88/1 tlw. („Im Winkfeld“), 89/1 („Im Winkfeld“), 92/3 tlw. (Alauterbach), 95/2 tlw. (Wallufbach), 95/3 (Wallufbach),

Flur 19:

- Teilfläche der Flurstücke 104/23 und 104/24 sowie Flurstück 104/25.

## 1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wambach der Gemeinde Schlangenbad und nimmt dessen zentralen Bereich ein – den historischen Ortskern – Schwalbacher Straße und Obergasse mit den einbindenden, später bebauten Straßen – Bärstädter Straße, „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Schwalbacher Straße noch als Bundesstraße B 260 klassifiziert, die Bärstädter Straße als L3037.

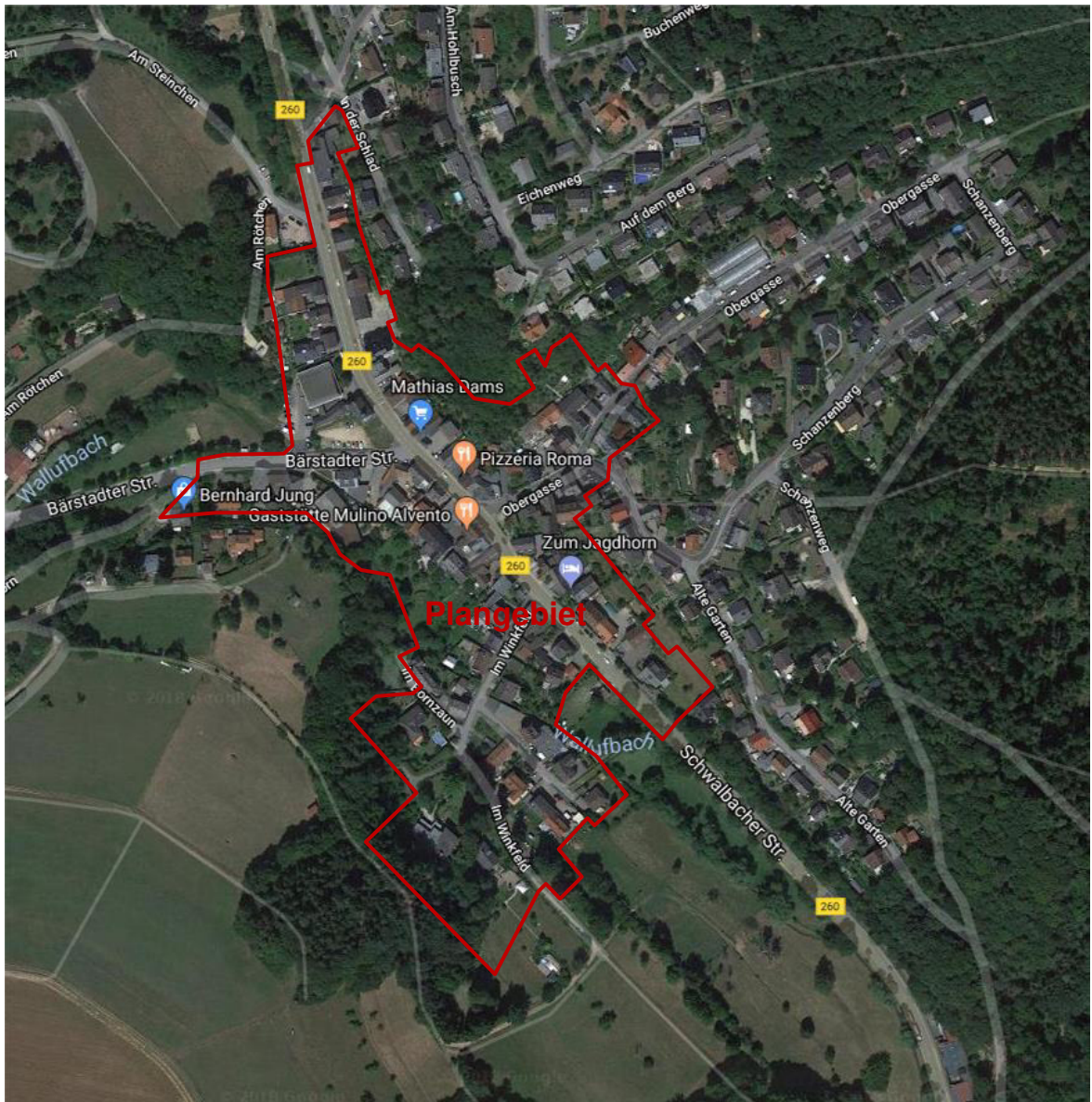


Abb. 1 Lage und Struktur des Plangebiets (Quelle: [www.google.de](http://www.google.de), eigene Darstellung)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 5,45 ha auf und umfasst neben den privaten Grundstücksflächen die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fläche des Wallufbachs und des Alauterbachs sowie die Gemeinbedarfsfläche des Bürgerhauses.

Art des Eigentum		Fläche
Fläche mit Wohnbebauung		42.245,92 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	Bürgerhaus mit dem Dorfplatz	2.358,90 m <sup>2</sup>
Grünfläche	Bachparzelle	784,97 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		9.050,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>54.439,79 m<sup>2</sup></b>

Das Plangebiet erstreckt sich entlang den historisch vorgegebenen Trassen der Schwalbacher Straße und Obergasse. Zudem nimmt das Plangebiet die Bebauung südlich der Bärstadter Straße, da diese eine räumliche Kante der Ortsmitte bildet. Die bebauten Flächen entlang „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“ sind ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Planung, da sie eine direkte Erweiterungsfläche der vorhandenen Wohnbaustruktur darstellen und sich in ihrer baulichen Ausprägung dem Bestand anpassen sollten. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches dieser Planung verläuft zum Teil entlang des Alauters- und Wallufbaches.

An der Einmündung der Bärstadter- in die Schwalbacher Straße liegt der Dorfplatz mit dem Bürgerhaus, das einen modernen und mit vielfältigen Funktionen - Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielfläche, Austragungsort für Festivitäten, Fußgängerraum, öffentlicher Stellplatz - gestalteten Vorplatz erhält. In direkter Nachbarschaft des Bürgerhauses steht das alte Rathaus, das bisher als einziges Wambacher Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Die historische Bebauung vor allem entlang der Schwalbacher Straße und Obergasse weist eine klare Struktur auf, in der das Hauptgebäude straßenbegleitend errichtet ist. Die Nebenanlagen sind auf den rückwertigen Grundstücksteilen angeordnet, so dass sich regelmäßig eine Hofanlage mit einseitigem Anbau an der Nachbargrenze ergibt. Rückwärtig grenzen viele Gebäude an die aufsteigenden Felswände des Durchstichs durch den Hauptkamm des Rheingaugebirges. Der Erhalt dieser für das Ortsbild natürlichen Besonderheit soll durch Regelungen der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden. Die Hauptbebauung verfügt in der Regel über zwei Vollgeschosse und ein steiles sowohl trauf- als auch giebelständig errichtetes, dunkel gedecktes Satteldach. Sockel- und Dachgeschosse sind den Hauptgeschossen untergeordnet. In der Höhe orientieren sich die Gebäude am alten Rathaus, das – u.a. auf Grund einer fehlenden Kirche – prägend für den Ortskern ist. Dieser Maßstab soll erhalten bleiben.

### 1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Über die Baugesuche wurde bislang ausschließlich gemäß § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - entschieden.

Für den südwestlichen Bereich liegt die Abrundungs- und Klarstellungssatzung „Im Winkfeld“ vor. Diese Satzung ist auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin erforderlich, um die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu dokumentieren und Zweifelsfälle an der Zugehörigkeit angrenzender Grundstücke zum Außenbereich auszuschließen.

Für die beabsichtigte Sicherung der Ortsentwicklung reichen die im Rahmen der Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB anzuwendenden Kriterien nicht aus, da sie sich letztlich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach städtebaulichen Kennwerten beschränken. Ohne planungsrechtliche Festlegungen eines Bebauungsplanes müssten auch Vorha-

ben genehmigt werden, die den bestehenden Maßstab auf Grund der verfügbaren Grundstücksfläche sprengen. Ortsuntypische Bauteile wie zum Beispiel Flachdächer oder Balkone zur Straßenseite sowie ortsuntypische Materialien können ebenfalls nur durch Festsetzungen einer Satzung ausgeschlossen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, für die die Kriterien der Abgrenzung nicht zutreffen, verbleiben weiterhin innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan nimmt insofern weder eine Klarstellung noch eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB vor.

#### **1.4 Bauleitplanverfahren**

Die vorliegende Planung dient der Sicherung der dörflichen Struktur und einer räumlichen, sich harmonisch in die Umgebung einfügenden Neubebauungsentwicklung und Sanierung, die die modernen technischen Standards des Wohnens erlaubt. Die Planung versucht die alte, bekannte Dorfstruktur und die Ansprüche an modernem Wohnraum im Ortskern von Wambach in Einklang zu bringen. Deswegen sind die, im Rahmen der Wambacher Frühling und des IKEK empfohlenen Gestaltungsvorschriften in die planerischen und gestalterischen Festsetzungen eingeflossen. Dabei können einige Empfehlungen nicht durch Festsetzungen umgesetzt werden, da sie sich nicht hinreichend bestimmt fassen bzw. generalisieren lassen. Insofern müssen diese Empfehlungen als solche direkt an die Bauherren herangetragen werden.

Für den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans „Wambach Ortskern“ wurde parallel am 30. August 2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad gemäß § 5 Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit den §§ 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) in jeweils gültigen Fassung eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ wird für ein dicht bebautes, überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet aufgestellt. Die zu erwartende bauliche Entwicklung umfasst neben der Sanierung des Bestandes vor allem die Umnutzung von Nebengebäuden sowie Ersatzbauten.

Durch den Bebauungsplan wird der sich in diesem Bereich bis jetzt nach § 34 BauGB aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch nicht wesentlich verändert. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Planung unterliegt weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der dazu zugehörige Umweltbericht nach § 2a nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 1 liegt das Plangebiet innerhalb eines Raumes der als **Vorranggebiet Siedlung** dargestellt wird. Die Gemeinde Schlangenbad wird als Kleinzentrum innerhalb des als **Ordnungsraum** bezeichneten Strukturraumes klassifiziert, der neben dem Verdichtungs- und ländlichen Raum, eine dritte Kategorie der Landesplanung bildet. Für den Ordnungsraum definiert der Regionalplan folgende Aufgaben:

- Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung (vorrangig) der (großen und mittleren) Zentren,
- vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen, die sich an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen orientieren,
- Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebots, in nicht agglomerationsabhängiger Unternehmen,
- Verbesserung der Wohn- und Umweltbedingungen sowie der Freiraumsituation.

Zudem fordert der Regionalplan sowohl die Aktivierung der Baulandreserven in den bebauten Ortslagen (Nachverdichtung) als auch nach erforderlicher Sanierung Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Wohn- und Gewerbeflächen.

Der Regionalplan schätzt den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die ganze Gemeinde Schlangenbad für den Zeitraum 2002 bis 2020 auf unter 5 ha. Es bedarf also keiner Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Der Bedarf kann über die Nachverdichtung gedeckt werden.

Die vorliegende Planung kann aus der Darstellung des Regionalplans entwickelt werden.

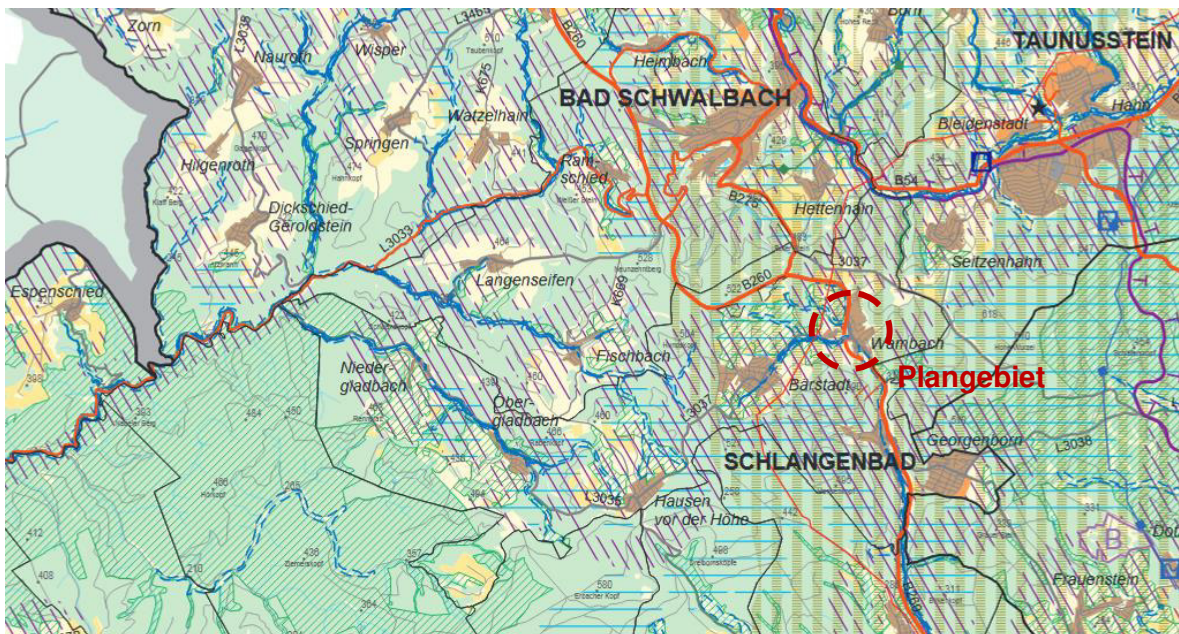


Abb. 3: Regionalplan, Ausschnitt

(Quelle: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/s%C3%BCdhessen/plankarte>, eigene Darstellung)



### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Wambach (Blatt 3, Stand: 2006) stellt für das Plangebiet überwiegend Mischbaufläche (MI) dar. Die sind westlich der Schwalbacher Straße um Wohnbaufläche (W) und Gemeindebedarfsfläche – kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen –, ergänzt. Entlang des Walluf Baches, unterhalb der Bärstadter Straße ist sein Überschwemmungsgebiet gesichert.

Das Ziel der vorliegenden Planung die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Wambacher Ortskern wird aus den Darstellungen des gültigen FNP für Wambach entwickelt.

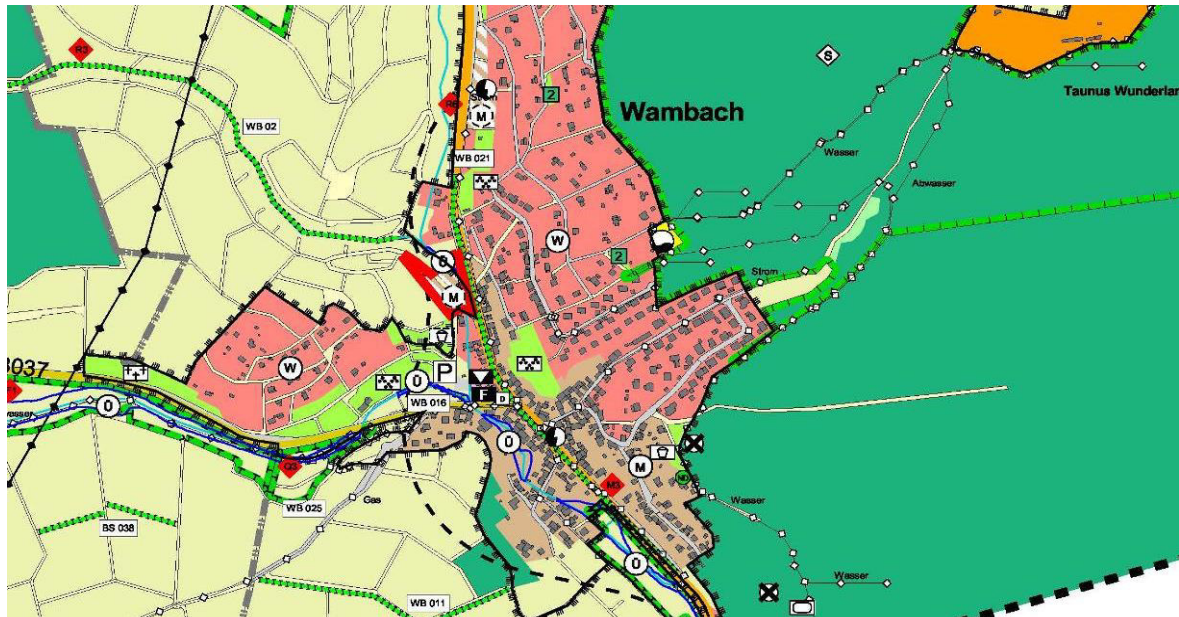


Abb. 3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Wambach, Ausschnitt  
(Quelle: <http://gemeinde.schlangenbad.de/rathaus/flaechennutzungsplan/>)

Nach der Karte der Überschwemmungsgebiete HQ100 nach HWG<sup>1</sup> liegt die Teilfläche des Plangebiets – linear den Walluf Bach begleitend und auch mit den Ausbuchtungen auf den unbebauten rückwertigen Grundstücksteilen der Bebauung Bärstadter Straße 2, Schwalbacher Straße 9 bis 21, „Im Winkfeld“ 7, „Im Bornzaun“ 1 bis 3 innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Festsetzung der Teilflächen als Überschwemmungsgebiet kollidiert nicht mit den geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planung, da sie hier als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden.

<sup>1</sup> Kartenzusammenstellung zur Darstellung der Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern [Bezeichnung nach WHG §76] für Hochwasserereignisse, welche statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind (Retentionskataster Hessen (RKH))

## Landschaftsplan

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans gibt der Landschaftsplan (1998) der Gemeinde Schlangenbad eine Reihe an Empfehlungen.



Abb. 4 Landschaftsplan Schlangenbad, Blatt 3, 1998 (Ausschnitt)

Der Landschaftsplan empfiehlt eine Naturalisierung der zurzeit verrohrten Gewässerläufe und das Beibehalten der naturell verlaufenden Gewässerbetten um den Raum der Flora und darauffolgend Fauna zu bieten und auch um die Durchlüftung von Siedlungsflächen zu gewährleisten.

Die Durchgrünung des Dorfplatzes ist aus ästhetischen und ökologischen Gründen anzustreben. Nach der Inbetriebnahme der Umgehungsstrasse der B 260, wird die Ortsdurchfahrt Wambach eine andere Bedeutung bekommen, in dem sie den Raum für das dörfliche Leben zur Verfügung stellt, was wiederum einen Einfluss auf ihre Gestaltung haben wird. Die Ortsdurchfahrt soll sich, unter dem Einsatz sich bietendes städtebaulichen Entwicklungspotenzial „maßstäblich“ in die dörfliche Gefüge anreihen.

Daraus ist abzuleiten, dass die Vorgaben des Landschaftsplans ab auf die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und somit Entstehung eines qualitativ wertvollen Aufenthaltsbereiches zielen. Dies ist durch die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Verbindung mit Gestaltungselementen und Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Landschaftsplans.

## **1.6 Natur- und Umweltschutz**

### Flächenhafter Naturschutz

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Großlandschaft Taunus (Naturräumliche Haupteinheitengruppe 30) innerhalb der Natureinheit Westlicher Hintertaunus, im Süden an den Nordhang Hohertaunus gelehnt. Die Höhen entwickeln sich hier bis zu 304 m NHN. Zwischen den zum Teil recht tief eingeschnittenen Tälern gibt es hier ausgeprägte Hochflächen

mit starker landwirtschaftlicher Nutzung, die um die Siedlungen konzentriert sind. Die meisten der Talhänge sind großflächig bewaldet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Taunus, für den folgende Zielsetzung formuliert würde „in diesem als Erholungsgebiet geeigneten Raum gelte es namentlich, die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu gestalten sowie zu pflegen und dadurch den Menschen eine naturnahe Erholung zu ermöglichen.“ Zu den wichtigsten Zielsetzungen des Naturparks gehört den Schutz und die Nutzung der Kulturlandschaften zu verbinden. Somit ist die anthropogene Umgestaltung der Natur und Landschaft ein Bestandteil des Bildes und Ausdruck der Koexistenz zwischen den Menschen und der Natur innerhalb eines Naturparks.

Das nächstliegende Naturschutzgebiet „Gladbachtal bei Obergladbach“ befindet sich Südwestlich in einer Entfernung von rund 5,00 km. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Wiesen bei Bärstadt" (DE-5814-301)<sup>2</sup> liegt westlich in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Das FFH-Gebiet stellt unter Schutz Flachland-Mähwiesen auf dessen die bestandsprägende Bewirtschaftung erhalten bleiben soll. Zudem sind folgende Erhaltungsziele definiert:

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica rubra*,
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt,
- Erhaltung von Säumen und Brachen als Vernetzungsflächen.

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgebiete ist durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen für die Baumaßnahmen im Bestand vorbereitet.

#### Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist **vor den Abbrucharbeiten** eine Artenschutzprüfung erforderlich. Die Artenschutzprüfung ist für diese Phase der Planung irrelevant, da der Bebauungsplan keine direkten Baumaßnahmen vorbereitet. Das Plangebiet ist schon bebaut. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den rechtlichen Rahmen für baulichen Maßnahmen im Bestand festzusetzen.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten müssen daher auf Termine außerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.

---

<sup>2</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umweltatlas Hessen,  
[http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m\\_3\\_2\\_1.htm](http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m_3_2_1.htm)

## 2 Städtebauliches Konzept

### Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wambach Ortskern“ erfolgt jeweils eine

- Sicherung der Fläche für Wohnbebauung und dazu zugehörigen Nebengebäuden,
- Sicherung der für das dörfliche Wambach prägnanten, straßenbegleitenden, städtebaulich gewollten Baustruktur,
- Sicherung des Überschwemmungsraumes und des Gewässerrandstreifens des Wallufbaches,
- Definition eines gestalterischen Rahmens.

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen die heutige, straßenbegleitende, den Straßenraum fassende bauliche Struktur im Ortskern von Wambach ab. In diesem Sinne sind die Hauptgebäude an der der erschließenden Straße zugewandten Grundstücksgrenze, ohne einen Rücksprung, zu errichten. Die Nebenanlagen sind auf den rückwärtigen und den Nachbar zugewandten Grundstücksteilen möglich, auch im Verbund mit dem Hauptgebäude um den charakteristischen für das Umfeld Hof entstehen zu lassen.

Die Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben sind als zweigeschossige Gebäude mit einem sowohl trauf- als auch giebelständig errichteten Satteldach auszuführen. Die Dachneigung ist auf 30° bis 60° begrenzt. Um den Bauherren eine Flexibilität bei der Gestaltung zu gewährleisten, ist keine Gebäudehöhe bestimmt um den Raum für ein ausgebautes Dachgeschoss zu lassen.

Entsprechend der vorhandenen Bautypologie sind neben dem typischen Satteldach auch Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendächer erlaubt. Zudem dürfen die Dächer mit auch ortstypischen Dachaufbauten ausgeführt werden, um den Wohnkomfort des Dachgeschosses zu optimieren. Sowohl Hauptdächer als auch die Dächer der Aufbauten sind im gleichen Material – Naturschiefer, rote Tonziegel und anthrazitfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Die Vorgaben führen zur Entstehung einer aufgelockerten Dachlandschaft, die über die Grundform und die Materialien gestalterisch zusammengefasst wird.

Bei Neubau und Sanierung sind Außenwände mit feiner Körnung glatt zu verputzen. Die Fassaden sind in hellen, unaufdringlichen Farbtönen zu streichen. Der ausgewählte RAL Farbton soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass den Bauherren zwar eine breite Farbpalette zur Verfügung steht, gleichzeitig aber die Fassaden in Pastell- oder Pudertönen dezent wirken. Der konstruktiv notwendige Sockel ist aus regionalem Naturstein oder Mauerwerk farblich abgestimmt an die Obergeschosse auszuführen, damit dieser mit dem Gebäude harmoniert.

Die, der erschließenden Verkehrsfläche zugewandte Fassade ist ausschließlich mit den Fenstern, die in weiß oder hellen der Fassade angepassten Farben zu gestalten. Somit wird eine klare, den Straßenraum definierende Kante entstehen, die auch historisch begründet ist. Die Auflockerung der Fassaden in Form von Vor- und Rücksprüngen, Erker, Loggias, Balkonen, Terrassen ist auf den, von der erschließenden Straße abgewandten Gebäudeseiten möglich. Mit dieser Festsetzung ist den Bauherren eine gewisse Flexibilität das Wohnhaus modern, in Anpassung an derzeitige Vorstellungen zu bauen, eingeräumt.

Werbeanlagen sollen ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m<sup>2</sup> möglich sein. Diese Festsetzung sichert die gewollte, städtebauliche Fassadengestaltung bzw. derer Wirkung auf den und in dem öffentlichen (Straßen-)Raum.

Die Einfriedungen entlang der erschließenden Straßen sind, in Anpassung an den Bestand als eine verputzte- oder Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen.

Die vorhanden, übermäßig ausgebauten versiegelten Flächen (Asphaltdecken oder Betonplatten) sind bei Sanierung- und Neubauvorhaben zu entsiegeln und mit Befestigungen von hoher Wasserdurchlässigkeit mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen. Die Entsiegelung führt zur Verbesserung des Mikroklimas, der Versickerungsmöglichkeiten und der optischen Wahrnehmung.

Die Stellplätze, da sie einem dauerhaften Lastdruck ausgesetzt sind, dürfen als wassergebundene Decke oder Schotterrasen ausgebaut werden.

Die Fläche der Schwalbacher- und Bärstadter Straßen, Obergasse, „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“ im Bereich des Plangebiets werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Verkehrliche oder gestalterische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, um das Geschwindigkeitstempo zu drosseln, den ruhenden Verkehr unterbringen und den öffentlichen Raum zu gestalten wird auf andere Planungen abgeschichtet.

Auf Grund der derzeit bestehenden Belastung der Bebauung entlang der Schwalbacher Straße durch Verkehrslärm setzt der Bebauungsplan einen passiven Schutz der Wohnräume im Bereich zwischen der Straße und der 55 dB(A) Isophone des Nachtpegels  $L_{\text{Night}}$  fest. Mit der Realisierung des festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes für die Außenbauteile können trotz des Verkehrslärms in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Für den notwendigen Luftwechsel ist dabei eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

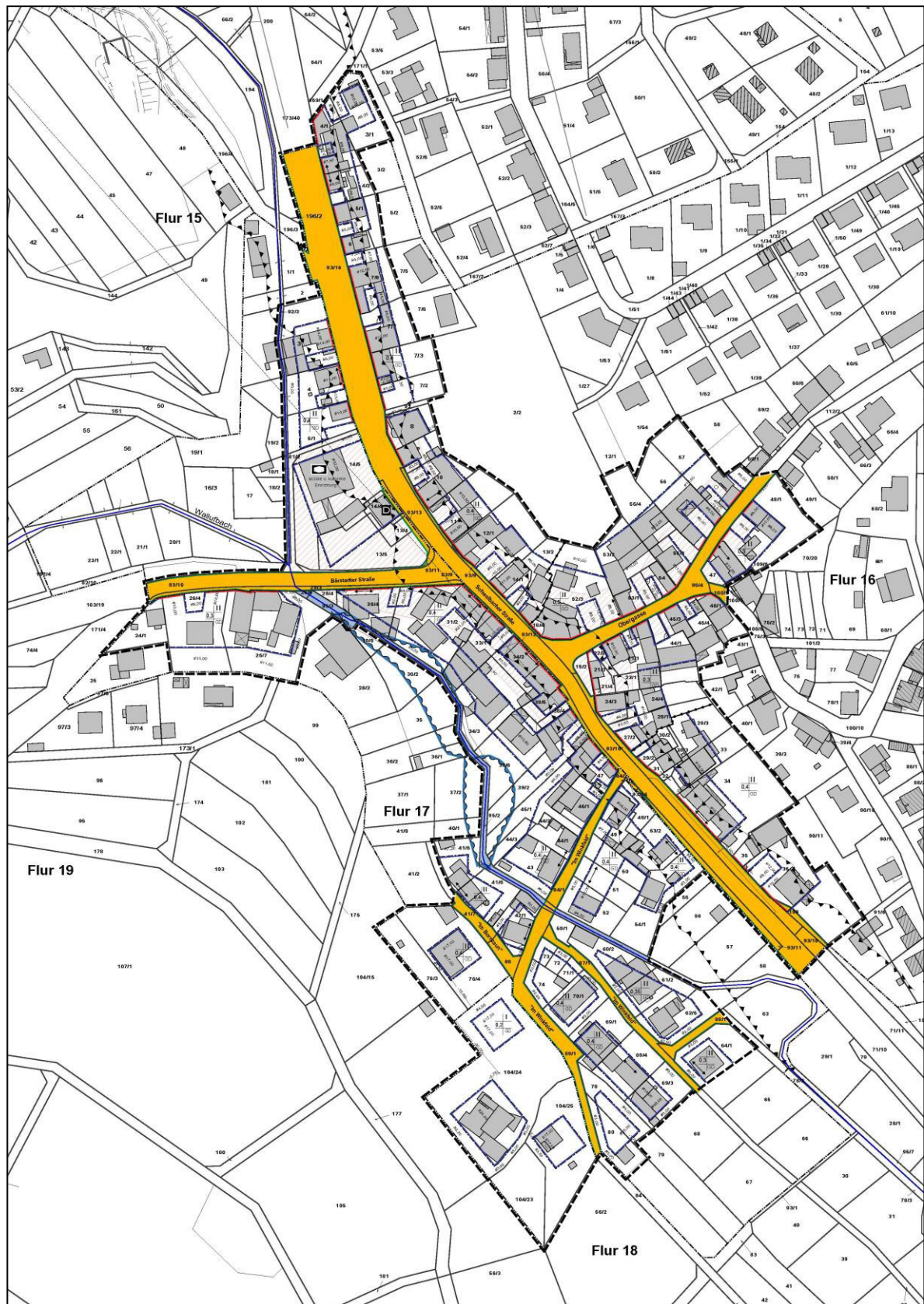


Abb. 5 Bebauungsplan „Wambach Ortskern“, Abgrenzung, historischer Ortskern

### 3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Der Bebauungsplan bereitet das Planungsrecht um den Bestand zu sichern und Änderungen sowohl in der baulichen Substanz als auch in dessen Nutzung räumlich zu ordnen. Er begründet kein Recht für neue Bauflächen.

#### Mensch und seine Gesundheit

Das Planbaugebiet ist derzeit durch den Verkehrslärm der B260 zum Teil erheblich vorbelastet. Sowohl tagsüber, als auch in den Nachtstunden werden im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung die Orientierungswerte im Anhang zur DIN 18005 für ein Mischgebiet deutlich, d.h. um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Langfristig ist mit dem Bau der Ortsumgehung Wambach auch eine Reduzierung des Verkehrslärms absehbar. Bis zu einer Verlagerung des Durchgangsverkehrs ist es jedoch erforderlich, die Wohnbebauung entlang der Straße passiv gegen Lärm zu schützen.

#### Flora und Fauna

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen lediglich das Baurecht für den Bestand. Für die sich im rückwärtigen Teilen der Flurstücke befindliche unbebaute privaten Gärten mit dem alten Baumbestand wird kein Baurecht vorbereitet. Durch das Gebot der Versiegelungsreduzierung und –begrenzung bei der Sanierung im Bestand wie bei Neubauvorhaben werden neue Kleinbiotope entstehen.

#### Boden, Wasser, Klima

Die im Plangebiet auftretenden Böden sind es Braunerden, Rankern mit Braunerden, örtlich Braunerden-Podosole die sich aus lehmigem Sand bis sandiger Schluff und Braunerden, Pseudogleye die sich aus sandig-schluffiger Lehm bis tonigem Lehm entwickelten<sup>3</sup>.

Durch die vorhandene Befestigung ist der Boden stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann in den meisten Bereichen nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet kein Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Die Entsiegelung innerhalb der Hofbereiche wird sich positiv auf das gesamte Plangebiet auswirken.

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

Zwar verläuft die Grenze des Geltungsbereiches dieser Planung entlang des Alauter- und Waluff Baches, sind es die letzten von jeglicher baulichen Planung nicht betroffen. Die Parzellen der Bäche bleiben in der bekannten Ausprägung unberührt.

<sup>3</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umweltatlas Hessen, [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m\\_3\\_2\\_1.htm](http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m_3_2_1.htm)

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind auf Grund des geringen Umfangs der zusätzlich zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

#### Landschaftsbild und Erholung

Der Ortskern von Wambach weist derzeit durch die Verkehrsbelastung und Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raumes nur einen geringen Wert für die Aufenthalts- bzw. Erholungsnutzung auf. Der Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ soll das Ziel unterstützen, das Ortsbild zu verbessern.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung des Dorfplatzes und Gestaltungsvorgaben für die Bebauung eine Aufwertung ergibt.

#### Kultur- und Sachgüter

Das ehemalige Rathaus ist das einzige Kulturdenkmal des Ortes. Sein Wert wird durch die Rahmenvorgaben für eine bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung seiner Umgebung gesichert.

Es liegt derzeit kein konkreter Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Auf Grund der Lage am Zusammenfluss der beiden Bäche und der Wegegabelung der beiden historischen Wege ist jedoch bei Bodeneingriffen mit historischen Zeugnissen zu rechnen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.



## 4 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03. 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03. 2020 (BGBl. I S. 440).
5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198).
7. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

#### 2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien sind mit allen Vollgeschossen zu erfüllen.
- 2.2 Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, Sanierung und Nutzungsänderung bis zur bestehenden Gebäudekante überschreiten. Dies gilt auch bei Erweiterung der Anlagen, soweit die zusätzlich überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.
- 2.3 Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ganz oder teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Un-

terhaltung, Renovierung, und Sanierung bis zur bestehenden Außenkante der Nebenanlage überschreiten.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen, sowie solche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Bauflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schwalbacher Straße und der im Plan dargestellten 55 dB(A)- Isophone des Nachtpegels L<sub>Night</sub> sind die äußeren Umfassungswände einschließlich ihrer Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen so auszubilden, dass sich ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB für Schlaf und Ruheräume bzw. 30 dB für sonstige Aufenthaltsräume ergibt.
- 4.2 Schlafräume mit Außenwänden und Fenstern nach Punkt 4.1 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die einen vollständigen Wechsel der Raumluft in nicht mehr als zwei Stunden gewährleistet.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Dachform und Eindeckung**

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Garagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- 1.2 Die traufständig errichtete Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° - 50° erhalten. Giebelständige Dächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 40° - 60° errichtet werden.
- 1.3 Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
- 1.4 Ein Dachüberstand von mehr als 0,50 m ist unzulässig.
- 1.5 Dachaufbauten - ausschließlich Sattel und Schleppgauben - sind bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches zulässig. Bei Aufteilung in mehrere einzelne Gauben erhöht sich die zulässige Gesamtlänge auf 50%.
- 1.6 Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, roten Tonziegeln oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Glänzende Oberflächen sind dabei unzulässig. Die Dächer der Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen.

### **2. Fassaden- und Sockelgestaltung**

- 2.1 Die Ermittlung der mittleren Außenwandhöhe erfolgt entsprechend § 6 (4) Satz 1 bis 4 der Hessischen Bauordnung (HBO<sub>2018</sub>).
- 2.2 Außenwände sind mit feinkörnigem Putz glatt zu verputzen.
- 2.3 Sichtfachwerk ist ausschließlich bei konstruktivem Fachwerk zulässig.
- 2.4 Wandverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Naturstein sowie Zinkblech zulässig.
- 2.5 Die der erschließenden Straße zugewandten Fassaden sind auf mindestens 12 % der Fassadenfläche mit Fensteröffnungen zu versehen.
- 2.6 Fenster sind mit einem Seitenverhältnis Breite/Höhe von 2:3 oder schlanker auszuführen. Es sind ausschließlich weiße bzw. helle Fensterrahmen zulässig.
- 2.7 Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den nicht der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- 2.8 Die Fassaden sind in Pastell- und gebrochenen Farbentönen auszuführen. Der ausgewählte RAL Farbton soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen.

- 2.9 Sockel sind entsprechend in dunkleren Tönen der Farbe der Hauptgeschosse bzw. aus farblich abgestimmtem regionalem Naturstein auszuführen.

### **3. Umfriedungen, Einfahrten**

- 3.1 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen. Die Einfriedung ist entweder als Natursteinmauer, als Putzwand oder als Holzzaun mit senkrechten Latten auszuführen.
- 3.2 Bei Neubebauung oder Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung sind die befestigten Zuwegungen, Zugänge und Hofflächen mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen.
- 3.3 Stellplätze sind alternativ als wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

### **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

## **II Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)**

1. Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden ist in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
2. Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

## **III Hinweise**

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsch zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28 bzw. 29 Februar gelegt werden.
3. Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist vor den Abbrucharbeiten eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
4. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
5. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (KMRD) Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 0 6151 12 6501 zu verständigen.

**TOP 2**

Antrag der Fraktion Die Grünen

**Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Bestand**

Beschlussantrag

Die Gemeindevertretung beschließt in Zusammenarbeit mit einem Städteplaner ein Konzept für die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Gemeindegebiet. Die Angelegenheit wird zur Vorbereitung einer beschlussreifen Entscheidung an den BUK überwiesen

Begründung

Die Rhein-Main-Region ist ein starkes Zuzugsgebiet, Schlangenbad liegt in attraktiver Randlage. Die Ausweisung von neuen Baugebieten ist auf Grund der Topographie und der großen Waldflächen ökonomisch und ökologisch nicht sinnvoll. Dies wäre zudem aktuell nur im Ortsteil Schlangenbad möglich, da sich die anderen Ortsteile im IKEK-Verfahren befinden. Das dortige Baufeld „Waldfriedengelände“ ist von begrenzter Größe.

Überlegenswert ist eine angemessene Nachverdichtung der innerörtlichen Bereiche und bestehender Baugebiete. Die Ortsmitten sind Teil des IKEK-Gedankens. Zum Potenzial der bestehenden Baugebiete gab es am 26.09.2018 ein Referat der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft. Die Kerngedanken des Referats sollen weiterentwickelt und auf deren Wirkungsfähigkeit überprüft werden.

Für die Fraktion

Joachim Friedrich