



## **II. Textliche Festsetzungen**

### **1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“**

Ortsteil Wambach,  
Gemeinde Schlungenbad  
Rheingau-Taunus-Kreis

**September 2020**

**- Satzung -**

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Taunus Wunderland“ im Umfang von 18 Seiten sind Bestandteil der Planunterlage, die als Satzung am 30.09.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlungenbad beschlossen wurde. Diese textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.**

**Datum**

**Marco Eyring  
Bürgermeister**

**Auftraggeber:**



Gemeinde Schlagenbad

Datum: September 2020

**- Satzung -**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ umfasst folgende Teile:

- I. Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Begründung

als naturschutz- und umweltfachliche Planungs- und Abwägungsgrundlage:

IV. Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Planungsbeitrag und Eingriffs- /Ausgleichsbetrachtung

## II. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Tanus Wunderland“ (Ortsteil Wambach, Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis).

### Rechtliche Grundlagen

BauGB – BAUGESETZBUCH – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSchG - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542ff), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

HAGBNatSchG – HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

HBO - HESSISCHE BAUORDNUNG - in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

HGO - HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

HWG - HESSISCHES WASSERGESETZ in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

PlanzV (90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PLANZEICHENVERORDNUNG) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA LÄRM) vom 6. August 1998, GMBI Nr. 25, S.503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

16. BImSchV - SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

39. BImSchV - NEUNUNDDREIßIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerten) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

# 1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Sonstiges Sondergebiet Freizeitpark (SO)

Es wird ein Sondergebiet Freizeitpark festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes -Freizeitpark- sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierzu gehören Freizeitanlagen wie Fahrgeschäfte, Einrichtungen zur Bewirtung, Schank- und Speisewirtschaften, Tierhaltung sowie zugehörige Einrichtungen für Verwaltung und Betrieb des Freizeitparks.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen maximalen Baumassenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach Lage der Bauflächen von 0,25 bis 0,6. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

Die entsprechende Baumassenzahl variiert zwischen 2,5 und 4,5. Zur Ermittlung des auf die Baumassenzahl umzulegenden Volumens sind die Außenabmessungen der Gebäude oder anderer baulicher Anlagen und Fahrgeschäfte heranzuziehen. Öffnungen und Zwischenräume bleiben unberücksichtigt.

In der Baufläche VIII darf kein Baukörper eine Baumasse beinhalten, die größer ist als die Hälfte des maximal zulässigen Gesamtvolumens (35.500 m<sup>3</sup>).

Die Festsetzung der unterschiedlichen Grundflächen- und Baumassenzahl für die einzelnen Bauflächen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Baufläche	I	II	III
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,6	0,6	0,3
Baumasse (§ 21 BauNVO)	2,5	2,5	2,0
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	485 m – 490 m	490 m – 495 m	475 m – 490 m
Bestandshöhe in Meter über NN	470 m – 477,5 m	475 m – 480 m	457,5 m – 475 m
Flächengröße	7.261 m <sup>2</sup>	4.240 m <sup>2</sup>	7.551 m <sup>2</sup>

Baufläche	IV	V	VI
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,5	0,4	0,6
Baumasse (§ 21 BauNVO)	4,5	2,5	4,0
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	485 m – 495 m	465 m – 480 m	480 m – 482 m
Bestandshöhe in Meter über NN	460 m – 472,5 m	442,5 m – 460 m	450 m – 460 m
Flächengröße	4.700 m <sup>2</sup>	10.167 m <sup>2</sup>	3.219 m <sup>2</sup>

Baufläche	VII	VIII
Art der baulichen Nutzung	SO	SO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,25	0,6
Baumasse (§ 21 BauNVO)	1,5	2,5
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN	470 m – 485 m	493 m - 523 m
Bestandshöhe in Meter über NN	447,5 m – 467,5 m	475 m – 494 m
Flächengröße	4.512 m <sup>2</sup>	28.411 m <sup>2</sup>

Für die Bauflächen I - VIII des Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark – wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Normal Null und wird für die randlichen Bezugspunkte der Baufläche ausgewiesen. Zwischenwerte sind hierbei linear zu interpolieren.

### **1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, werden im vollen Umfang auf die Festsetzung der Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### **1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb der Baufläche I des Sonstigen Sondergebietes – Freizeitpark - sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten für Hausmeister, Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. In den Bauflächen II bis VIII sind keine Wohnnutzungen zulässig.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße zum Taurus Wunderland, die nach Westen auch den Ponyhof erschließt, wird zusammen mit der Buswendestelle als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Erweiterungsfläche wird eine private Verkehrsfläche – Erschließungs- und Rettungsweg – festgesetzt. Der Aufstellplatz vor dem Eingang des Freizeitparks (Eingangsvorplatz) sowie die Unterführung werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereiche – festgesetzt.

### **1.7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Der vorhandene Standort des Transformatorgebäudes wird als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Der vorhandene Löschwasserteich südlich des Hauptgebäudes wird als Flächen für Versorgungsanlagen Feuerlöschteich festgesetzt.

In der Erweiterungsfläche wird ein Löschwasserteich mit einem nutzbaren Volumen von mindestens 100 m<sup>3</sup> festgesetzt. Hierzu ist in Abstimmung mit dem Brandschutz an geeigneter Stelle ein Löschteich in der Erweiterungsfläche anzulegen. Ausgehend vom Löschwasserteich sind zwei Löschwasserleitungen vorzusehen. Die eine Leitung nutzt den parallel zur Landesstraße L 3037 verlaufenden Erschließungs- und Rettungsweg als Leitungstrasse, ein zweiter Strang ist im südlichen Drittel der Erweiterungsfläche (hangabwärts) parallelverlaufend zur südlichen Parkgrenze vorzusehen.

### **1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche (Baufläche VIII) des Bebauungsplans ist innerhalb dieser Fläche zu versickern. Hierzu sind in der Baufläche VIII im Zuge einer baulichen Nutzung die entsprechenden Versickerungskapazitäten durch eine Rigolenversickerung zur Verfügung zu stellen (Versickerungsfläche 1.660 m<sup>2</sup>, bei vollständiger Nutzung der maximalen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6). Im Zuge des jeweiligen Bauantrages ist der notwendige Versickerungsnachweis zu führen.

### **1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Parallel zur Landesstraße L 3037 wird ein 8 m breiter Streifen als private Grünflächen festgesetzt. Gleiches gilt für die Freiflächen im Eingangsbereich des Taunus Wunderlandes. Entlang des Übergangs von Freizeitparkfläche und angrenzendem Waldbestand wird gleichfalls ein Streifen von 10 m Breite als eine private Grünfläche festgesetzt. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sollten bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte verwendet werden.

### **1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Parallel zur Landesstraße L 3037 wird im Abstand von 5 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 8 m breiter Streifen zur Anlage eines Sichtschutzwalls festgesetzt. Die maximale Höhe wird auf 3,5 m über dem gewachsenen Boden begrenzt, die Böschungsneigung ist auf 1 : 1 oder flacher festgesetzt.

### **1.11 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Die im Plangebiet des Bebauungsplans umfasste Schutzwaldfläche wird als Fläche für den Wald (Zweckbestimmung Schutzwald) festgesetzt. Hier sind Rodungen nicht zulässig. Die forstrechtlichen Bestimmungen des Hessischen Waldgesetzes sind weiterhin wirksam. Die Nutzung des vorhandenen Wegenetzes mit wassergebundener Decke als Befestigung im Rahmen der Erschließung des Freizeitparkes ist zulässig. Die Verlegung unterirdischer Leitungen bzw. Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der Einfriedung des Freizeitparkes sind im Schutzwald ausgeschlossen. Eingriffe in den Baumbestand sind nicht zulässig. Auf Teilflächen der Flur 4, Flurstück 1/8 an der L 3037 werden Flächen für den Wald festgesetzt.

### **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 1)

Die Baufläche ist im Bereich des Waldes zu Beginn der Baufeldfreimachung temporär abzuzäunen, damit Auswirkungen der Bautätigkeiten in die angrenzenden Waldbestände verhindert werden. Die Bäume im Grenzbereich der Baufreimachung sind in Richtung der Baufläche zu fällen, damit der zu erhaltende Baumbestand keine Beschädigungen erleidet.

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 2)

Notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und vor dem 01. Februar erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 3)

Bei der Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten ist die betroffene Fläche durch eine fachkundige Person auf regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten (z. B. Horste) zu kontrollieren. Finden die Fäll- und Rodungsarbeiten nach dem 31. Oktober statt, sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Besetzte Baumhöhlen sind entweder am Abend nach dem Ausflug der Tiere zu verschließen oder durch Tuch-Vorhänge so zu verschließen, dass ein Ausflug der in der Baumhöhle angetroffenen Tiere möglich bleibt, der Einflug aber verwehrt wird. Unbesetzte Baumhöhlen können auch tagsüber verschlossen werden.

##### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 4)

Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden.

### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 5)

Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterungs- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei vorhandener Besiedlung dann Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

### Vermeidungsmaßnahmen nach Artenschutzrecht (V 6)

Für den Außenbereich werden LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit geringerer Lockwirkung vorgesehen. Als Leuchtentyp sind vorrangig gerichtete Leuchten (Abstrahlrichtung nach unten) mit geschlossenem Leuchtenkörper zu verwenden. Um die Lockwirkung zu vermindern, sind die Leuchtquellen im Übergangsbereich zur offenen Feldflur bzw. zum Wald so tief wie möglich anzubringen.

Hinweis: Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.

### Weitere Maßnahmen

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

### Hinweis:

Bei der Errichtung der Gebäude sollen:

- im Bereich der Fassaden und Dächer Fledermausquartiere vorgesehen werden (Fledermaussteine),
- im Bereich der Fassaden Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorgesehen werden,
- im Bereich der Fassaden und der Dachüberstände Mauerseglerkästen vorgesehen werden.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die neben den Vermeidungsmaßnahmen den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert, wird festgesetzt:

#### **Aufhängen von Fledermauskästen (ACEF 1)**

(Gemarkung Wambach, Flur 4, Flurstück 1/4 und 1/8).

Aufhängen von Fledermauskästen: Für die vom Verlust der Höhlen betroffenen Tiere sollen vorübergehende Ersatzquartiere geschaffen werden, bis auf natürliche Weise neue Höhlen (z. B. Spechthöhlen) entstanden sind. An Großbäumen im Waldbereich ist das Aufhängen von Fledermauskästen vorlaufend zum Baubeginn durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahme wird von einem fledermauskundlich spezialisierten Sachverständigen im Bereich der vorgenannten Flurstücke vorgenommen. Es handelt sich um jeweils sechs Flachkästen (z. B.: je 3x Schwegler 1FFH und 3FF) und sechs Universalhöhlen (z. B.: je 3 x Schwegler 1FS und 3FN) für Fledermäuse, die im Gebiet verteilt werden. Die Kästen sind einmal jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu erneuern.



### **1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, die den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert, wird festgesetzt:

#### **Anbringen von Kunsthorsten für den Rotmilan (ACEF 2)**

(CEF-Maßnahme/artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2)

(Gemarkung Wambach, Flur 02, Flurstück 5/4, Flur 12, Flurstück 14/1 und Flur 14, Flurstück 1)

Es werden drei Kunsthorste (Nisthilfen) für den Rotmilan im westlichen Umfeld des Taunus Wunderland angebracht. Die Auswahl der Bäume sowie die Anbringung der Kunsthorste werden durch eine fachkundige Person begleitet.

Die Bäume mit den Kunsthorsten werden entsprechend der Naturschutzleitlinie für den Hessischen Staatswald (HESSEN-FORST 2011) dauerhaft erhalten. Danach gelten die folgenden Regelungen am bzw. um den (Kunst-)Horstbaum:

- dauerhafte Erhaltung der Horstbäume,
- für den engeren Horstbereich im Umkreis von 50 m die Wahrung des Bestandscharakters mit Erhalt von Requisitenbäume sowie
- für den Horstradius von 200 m die Vermeidung von Störungen von Anfang März bis Ende August durch Betriebsarbeiten und Jagdausübung.
- In den Wintermonaten sind Forstarbeiten in der Horstschutzzone zulässig, sofern sie nicht den Charakter des Waldbildes innerhalb der Schutzzone deutlich verändern.

Die Bäume sind als Horstbaum zu markieren und ihre Standorte (Koordinaten) der Forst- sowie den Naturschutzbehörden mitzuteilen.

#### **Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

#### **Kompensationsmaßnahme und Aufforstungsfläche (E 1)**

(Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 7 (tlw.), 19 (tlw.) und 21 (tlw.))

Die Kompensationsmaßnahme E 1 (Kompensationsmaßnahme und Aufforstung im Bereich der Gemeinde Heidenrod, Gemarkung Egenroth, „Driescher“) umfasst eine Fläche von insgesamt 30.348 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus zwei unterschiedlichen Teilen. Der überwiegende Teil (Teil A) wird mit Laubwald bestockt, quer über die Fläche wird einer Waldlichtung (Teil b/Wiesenstreifen) angelegt.

Teil A: Anlage eines Laubwaldes (Eichenaufforstung):

Auf einer Fläche von 30.348 m<sup>2</sup> wird ein Laubwald mit Pflanzungen von Eichen (Hauptbaumart) entwickelt, um damit den forstwirtschaftlichen als auch den naturschutzrechtlichen Eingriff durch die Erweiterung des Freizeitgeländes „Taurus Wunderland“ auszugleichen. Es werden Traubeneichen, Hainbuchen und Winterlinden mit 8.000 Stk./ha (Raster 1,25 m x 1,25 m) gepflanzt. Die Gehölzfläche wird vollständig gezäunt.

Zu pflanzen sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe. Zu verwenden sind ausschließlich Pflanzen mit folgendem zertifizierten Herkunftsnachweisen:

- Traubeneiche: Herkunftsbezeichnung 8.18.06 (Rheinisches und Saarbergland).
- Hainbuche: Herkunftsbezeichnung 8.06.04 (West- und Süddeutsches Bergland).
- Winterlinde: Herkunftsbezeichnung 8.23.04 (Westdeutsches Bergland).

Zur Bildung der Waldlichtung ist ein Waldinnenrand dreireihig mit einem Reihenabstand von 2,5 m anzulegen, der mit Sträuchern der Arten

- Hasel (*Corylus avellana*),
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

zu bepflanzen ist, wobei die mittlere Reihe mit Bäumen zweiter Ordnung (Wildobst) mit

- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*) und
- Wildkirsche (*Prunus avium*)

im Abstand von min. 15 m zu durchsetzen ist.

Es sind 1-jährige Heister in einer Mindestqualität von 40 - 60 cm Höhe zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen werden bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft nach forstwirtschaftlichen Vorgaben zu pflegen.

Teil B: Anlage einer Waldlichtung (Wiesenstreifen):

An der südwestlichen langen Grenzlinie zu der südlich liegenden Ersatzaufforstung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ (Stadt Bad Schwalbach) soll ein Wiesenstreifen von 15 m Breite über die gesamte Länge entstehen. Die Fläche ist als standortgerechte Frischwiese einzusäen. Es werden gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.

**Kompensationsmaßnahme (E 2)**

Flächenstilllegung in der Abteilungen 25 A 1 (Ökokonto HessenForst)

Flächenstilllegung (Nutzungseinstellung) im Bereich einer Kernfläche am Hang der Walluf

(Gemarkung Schlangenbad, Flur 10, Flurstück 4/2 sowie Gemarkung Seitzenhahn, Flur 8, Flurstück 4).

### **1.14 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)**

Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden externe artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Alle Maßnahmen (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts) werden dem Sondergebiet Freizeitpark mit Ausnahme des Grundstücks Gemarkung Wambach, Flur 13; Flurstücke 10/3 zugeordnet.

### **1.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die als „W 1“ bzw. „S 1“ bezeichneten Flächen werden Leitungsrechte zugunsten der Medienträger festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind dauerhaft zu sichern (z. B. durch beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit), der Zugang ist jederzeit sicherzustellen.

Bei der Fernwasserleitung sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen zu beachten:

- keine Einrichtung von Bauwerken (beidseitig je 5 m Schutzstreifen),
- Freihaltung von Bewuchs (Bäume, Sträucher usw.),
- Flächen dürfen nur leicht befestigt werden und nur mit Zustimmung des Betreibers,
- das Lagern von Schüttgut, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig,
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Betreibers erlaubt.

Bei den Stromkabeln der Syna GmbH sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen (beidseitig je 2,5 m) zu beachten:

- Abstand zwischen Kabel und Baumstandort muss mindestens 2,50 m betragen,
- Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden,
- Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Bei den in gleicher Achse verlaufenden Stromkabeln der ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH) sind nachfolgende Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Schutzstreifen (beidseitig je 1 m) zu beachten:

- Innerhalb des mindestens 2 m breiten Schutzstreifens, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden.
- Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

### **1.16 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Es wird eine Flächen für Gemeinschaftsanlagen Versickerungsfläche für Niederschlagswasser im süd-westlichen Bestandsbereich festgesetzt.

### **1.17 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### Aktiver Schallschutz

- Der gesamte Werkstattbereich innerhalb der Baufläche I ist mithilfe der vorhandenen Container und einer Überdachung zum Wohngebäude abzuschirmen.
- Die Arbeitszeiten im gesamten Werkstattbereich sind an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (06.00 bis 08.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten (07.00 bis 09.00, 13.00 bis 15.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) zulässig.
- Die Nord- und Westfassade der Papageienvoliere sind mit Scheiben zu versehen.

#### Passiver Schallschutz

- Die schutzbedürftigen Räume in den Obergeschoßen des zum Freizeitpark benachbarten Gebäudes („Haus zur Schanze 3“) sind z. B. durch Prallscheiben vor den betroffenen Fenstern zu schützen.

Hinweis: Können die vorgenannten Maßnahmen nicht umgesetzt werden, sind weitere Schutzmaßnahmen für das Gebäude („Haus zur Schanze 3“) vorzusehen:

- Die schutzbedürftigen Räume sind an den vom Freizeitpark abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen.
- An dem zum Freizeitpark benachbarten Gebäude („Haus zur Schanze 3“) dürfen keine zu öffnenden Fenster in den schutzbedürftigen Räumen in Richtung des Betriebshofes realisiert werden. Die Frischluft Versorgung hat anhand mechanischer Anlagen zu erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass diese nach dem Stand der Technik geräuscharm auszuführen sind.
- Hinweis: Ergeben sich nach den vorgenannten Maßnahmen noch Überschreitungen hinsichtlich des Hauses zur Schanze 3, ist die Attraktion „Knall und Fall“ in die Erweiterungsfläche zu verlagern.

### **1.18 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **A 1 „Baumpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Eingangsbereich“**

An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind standorttypische hochstämmige Laubbäume mit min. 16 cm Stammumfang [siehe Pflanzliste 1a) und 1b)] anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 1,8 x 3,0 m von jeglicher bodenversiegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 nachzupflanzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen werden bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte empfohlen.

## **A 2 „Baum- und Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks entlang der Landesstraße L 3037“**

In der festgesetzten Fläche ist der Sichtschutzwall dauerhaft zu begrünen. Auf der straßenzugewandten Böschung ist durch eine Einsaat eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.

Auf der Dammkrone sowie den straßenabgewandten Böschungen können zusätzlich Strauch- und Baumpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1a), 1b) und 1c) vorgenommen werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Für Greifvögel sind alle 25 m Ansitzwarten aufzustellen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten kann die Pflanzung unterbrochen werden. Entlang des Erschließungsweges ist auf das Lichtraumprofil zu achten (Rettungsweg).

## **A 3 „Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Freizeitparks im Süden und Osten der Erweiterungsfläche“**

Entlang der Außenabgrenzung der Baufläche VIII sind in den entsprechend festgesetzten Abschnitten Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1c) in einer Breite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Gehölze ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

### **1.19 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

#### **A 4 „Erhalt der Gehölze an der west- und östlichen Freizeitparkgrenze“**

Entlang der Außenabgrenzung der bestehenden Freizeitparkfläche sind entsprechend den schon im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Abschnitten Strauchpflanzungen entsprechend Pflanzliste 1c) in einer Breite von 3 - 5 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden gepflanzten Strauch ist eine Pflanzfläche von 3 m<sup>2</sup> vorzusehen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Die Pflege der Gehölze ist dauerhaft sicherzustellen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

**Pflanzliste 1:****a) Baumarten (Hochstamm 16/18)**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

**b) Obstbäume (Hochstamm, Baumschulqualität 10/12)**

Äpfel	Äpfel (Fortsetzung)
Bismarckapfel	Rheinische Schafsnase
Bitterfelder Sämling	Rheinischer Winterrambur
Brettacher	Roter Trierer Weinapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel	
Hauxapfel	Birnen
Heuchelheimer Schneeapfel	Conference
Jakob Fischer	Gute Graue
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	Zwetschgen
Maunzenapfel	Bühler Frühzwetschge
Rheinischer Krummstiel	Hauszwetschge

**c) Straucharten (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, H= 100-150 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rosa spec.	Rosen
Crataegus spp.	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung**

(HBO in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198))

### **2.1 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 HBO)**

Für alle Teile von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften im Bereich des Baufeldes VIII, die über 15 m über das gewachsene Planum am Standort hinausragen, sind Verkleidungen aus reflektierenden Materialien oder verspiegelte Verglasungen unzulässig. Der Anstrich bzw. die Oberfläche sind in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen auszuführen.

### **2.2 Gestaltung der Ansichtsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 HBO)**

Im gesamten Sondergebiet sind Baukörper, die mit einer Länge von über 30 m errichtet werden, stark zu gliedern. In den Ansichtsflächen sind Vor- bzw. Rücksprünge von mindestens 3,00 m Tiefe und 6,00 m Breite einzuplanen, so dass maximal 30 m lange ungegliederte Ansichtsflächenfronten verbleiben.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1. HBO)**

Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich und den vorgelagerten Grünflächen des Tanus Wunderland zulässig und in der Größe auf 3,0 m<sup>2</sup> und der Höhe auf 5 m über das gewachsene Planum am Standort zu begrenzen. Für Fahnenmasten gilt eine Beschränkung der Höhe auf 10 m über das gewachsene Planum am Standort. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen, die tags oder nachts auf eine Fernwirkung abzielen (z. B. selbstleuchtende, blinkende oder reflektierende Werbeanlagen), unzulässig.

### **2.4 Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3. HBO)**

An den Grundstücksgrenzen (straßenseitig, seitlich und rückwärtig) sind als Einfriedungen nur zulässig:

- Holz- und Metallzäune bis maximal 2,5 m Höhe in gedeckten landschaftskonformen Farbtönen,
- lebende, freiwachsende Hecken bis maximal 2,5 m Höhe,
- sonstige Strauchbepflanzung.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.

Es wird empfohlen, notwendigen Niveaueausgleich durch Gabionen, Natursteinmauern oder natürlich ausgebildete, bepflanzte Böschungen zu schaffen.

## **2.5 Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5. HBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzliste 1a, nach Kap. A 1). Die vorhandenen Gehölze können mitberücksichtigt werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden. Für Nachpflanzungen im Bereich der festgesetzten Waldflächen ist bei Bäumen Forstware mit dem entsprechenden Herkunftsgebiet zu verwenden. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

Es wird empfohlen, dass geeignete Dächer, andere Teile von Bauten, Anlagen oder Fahrgeschäften extensiv begrünt werden. Ebenfalls sollte bei geeigneten Fassaden eine Begrünung vorgesehen werden.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen baulichen Anlagen ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Grünflächen bzw. auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

### **3.2 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berührt kein Wasser- und/oder Heilquellenschutzgebiet.

### **3.3 Überschwemmungsgebiete**

Überschwemmungsgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

### **3.4 Wasserrechtliche Regelungen**

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben soll der Niederschlagsabfluss ortsnah versickert, verrieselt, oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf Flächen mit baulicher Nutzung ist im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser zu versickern.

Im Zuge des Bauantrages ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.



### **3.5 Klimaschutz**

An geeigneten Stellen von Bauten, Anlagen bzw. Fahrgeschäften sollen Fotovoltaik und Solarthermieanlagen installiert werden.

### **3.6 Altstandorte / Altablagerungen**

Altablagerung – Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Werden im Zuge von Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi. 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

### **3.7 Denkmalschutz**

Sollten Bodendenkmäler vorgefunden werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach (*Telefon 06124/510-515, E-Mail [denkmalschutz@rheingau-taunus.de](mailto:denkmalschutz@rheingau-taunus.de)*) oder auch der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

### **3.8 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor (Mitteilung vom 16.06.2017). Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **4 Nachrichtliche Darstellungen**

### **4.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind eine Fernwasserleitung sowie zwei Stromversorgungskabel (deckungsgleiche Trasse) nachrichtlich dargestellt.

#### Fernwasserleitung des Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus:

Beidseitig der Fernwasserleitung ist ein Streifen von 5 m für Unterhaltungs- und gegebenenfalls Erweiterungsmaßnahmen freizuhalten.

#### Stromkabel der Syna GmbH:

Der Abstand zwischen Kabel und Baumstandort muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

#### Stromkabel der ESWE Versorgungs AG (sw netz GmbH):

Innerhalb des Schutzstreifens der sw netz GmbH, dessen Mittellinie über der Achse der Leitungen liegt, dürfen keine Baulichkeiten bis in der Höhe von 3 m errichtet, keine Bäume und Sträucher angepflanzt, keine Geländeänderungen vorgenommen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Anlagen gefährden bzw. die Unterhaltung behindern, vorgenommen oder geduldet werden. Maßnahmen auf dem Grundstück im Bereich des Schutzstreifens sind in jedem Fall mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

### **4.2 Schutzwald (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Schutzwaldbereich nachrichtlich dargestellt.