



# **GEMEINDE SCHLANGENBAD**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„WAMBACHER MÜHLE“ SCHLANGENBAD-WAMBACH**

#### **Vorhabensbezogener Bebauungsplan**

nach § 11 Baugesetzbuch

*gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom  
( 01.10.2002 ) 16.10.2002*



**Träger:** Gemeinde Schlangenbad  
Rheingauer Str. 23

65388 Schlangenbad

Datum Bürgermeister D. Sieber

**Auftragnehmer:**



HERRCHEN  
& SCHMITT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Schützenstr. 4 65195 Wiesbaden  
Fon 0611 30 2175 Fax 0611 3796 40

07.11.02 *D. Herrchen*

Datum D. Herrchen  
Landschaftsarchitekt

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Dieter Herrchen  
Dipl.-Ing. Katharina Meinhardt

**Der Bebauungsplan umfasst folgende Teile:**

- I Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- II Textliche Festsetzungen
- III Begründung zur zeichnerischen und textlichen Festsetzung

als naturschutzfachliche Planungs- und Abwägungsgrundlage:

- IV Grünordnungsplan in Text und Karte



## Inhaltsverzeichnis

<b>II</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO .....	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO in der Fassung vom 20.12.1993) .....	8
3.	Nachrichtliche Übernahmen .....	10
<b>III</b>	<b>Begründung</b>	<b>11</b>
1.	Anlass der Planaufstellung .....	11
2.	Übergeordnete Planungen.....	12
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Südhessen .....	12
2.2	Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 .....	12
2.3	Flächennutzungsplan .....	13
2.4	Landschaftsplan Schlangenbad 1998 .....	14
3.	Das Plangebiet .....	14
4.	Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen.....	14
5.	Abstandsregelungen .....	17
6.	Erschließung und ruhender Verkehr .....	17
7.	Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz .....	18
8.	Ver- und Entsorgung.....	19
9.	Wasserflächen, wasserrechtliche Festsetzungen .....	19
10.	Flächen für Wald .....	19
11.	Minimierung und Ausgleich von Eingriffen .....	19
12.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	20
13.	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	20
14.	Kostenschätzung .....	21

## II Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Wambacher Mühle“ der Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

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

Sonstiges Sondergebiet "Ausflugslokal" (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Ausflugslokal- sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierzu gehören die im Plan festgesetzten Gebäude innerhalb der dafür vorgesehenen Baufenster, die überwiegend der Gastronomie und dem Pensionsbetrieb dienen (Baufenster I) sowie untergeordnet als Ausstellungsgebäude für z. B. historisches Mühlen-, Schmiede-, Schreinerei- und Spenglereizubehör (Baufenster II) zu nutzen sind.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

#### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Wohnnutzung nur für Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des Baufensters I mit maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Aufenthaltsräume für Bedienstete sind ebenfalls innerhalb des Baufensters I zulässig.

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

Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzungen von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen im Baufenster Ia und II ist die Oberkante des Fußbodens des bestehenden Gastraums; der Bezugspunkt für das Baufenster Ib ist die Oberkante des bestehenden Parkplatzes.

Baufenster	I a	I b	II
Art der baulichen Nutzung	SO	SO	SO
Grundfläche in m <sup>2</sup> als Höchstzahl	480	135	265
Anzahl der Vollgeschosse	II	I	I
Maximale Höhe	10 m	3 m	5 m

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

Die Baufenster sind durch Baugrenzen definiert, woraus sich die maximale Länge und Breite der Gebäude ergibt. Gebäudeteile dürfen in geringfügigem Ausmaß vortreten (§ 23 (5) BauNVO).

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie vorgesehenen Flächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für zusätzliche Nebenanlagen ist nicht zulässig. Ausnahmen bilden hierbei sonstige punktuelle bauliche Anlagen, die im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (Spielgeräte auf dem Spielplatz, Wasserrad zur Stromerzeugung am Löschteich sowie der Mühlgraben) zulässig sind. Außerhalb dieser gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen bzw. Einrichtungen für die Nutztier- und Kleintierhaltung sind unzulässig.

### **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen**

#### **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, i. V. m. § 50 HBO und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad)**

Notwendige Stellplätze für Besucher des Pensions- und Gastronomiebetriebes befinden sich auf Flurstück 11/7 und 18/3 (teilweise) der Flur 18. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist auf der Fläche ein Angebot von ca. 32 Pkw-Stellplätzen und 77 Fahrradstellplätze bereitzuhalten.

#### **Sonstige Nebenanlagen**

Flächen für die Sitzplätze im Freien des Gastronomiebetriebes sind als Nebenanlagen umgrenzt.

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

Innerhalb des Sondergebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche "Weg" festgesetzt.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Geländes und der Andienung des Parkplatzes. Der "inneren Erschließung" des Geländes dienen die Stellplatzflächen.

#### **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)**

Es ist ein Löschteich vorhanden, der als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Löschteich festgesetzt ist. Der Löschteich ist gemäß DIN 14 210 herzustellen. Der Löschteich soll nach den brandschutzrechtlichen Bestimmungen von 140 m<sup>3</sup> auf 192 m<sup>3</sup> vergrößert werden. Die Detailplanung wird unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange (Mindestwasserabfluss im Gewässer etc.) im Rahmen des Bauantrages erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann alternativ durch eine Zisterne



-196-

nach DIN 14230 sichergestellt werden. Die Zufahrt und der Zugang ist gemäß DIN 14 090 herzustellen, freizuhalten und zu sichern

### **Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**

Die vorhandenen Waldflächen sind als Flächen für Wald festgesetzt.

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

Die Wiesenfläche im Talzug wird als private Grünfläche "Wiese" festgesetzt.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Bauweisen unzulässig.

Fußwege innerhalb der Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und dürfen nicht versiegelt werden.

Im gesamten Sondergebiet ist der Einsatz von Herbiziden nicht zulässig.

In den von Bäumen oder Sträuchern überstandenen Flächen ist das Falllaub zum Schutz des Bodens und der Tierwelt zu belassen.

Es sind strukturverbessernde Maßnahmen für den Artenschutz durchzuführen. Dies sind insbesondere die Sicherung und Anlage von Nistmöglichkeiten, Sommerquartieren (für Fledermäuse) und Eiablageplätze für die Aeskulapnatter. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde und der UNB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes.

Der Löschteich und der Anschluss an die Walluf sind in Abstimmung mit der UNB und der Gemeinde unter Wahrung der Aspekte des Brandschutzes naturnah zu gestalten. Dazu sind insbesondere Flachwasserzonen dort anzulegen, wo es die Funktion des Löschteiches zulässt. Die Gehölze um den Teich sind dabei durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

An dem neuen Gebäude ist in der Ausgestaltung der Fenster darauf zu achten, dass ein Anflug von Vögeln verhindert wird.

Für die Beleuchtung der Außenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Das im Baugebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu verwenden oder unter Gewährleistung einer vollständigen Bodenpassage nach den Bestimmungen der Wasserbehörde zu versickern.



-187-

Die weitere Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb des Geltungsbereiches ist ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde und den Grundstückseigentümern abzustimmen.

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

In den entsprechend festgesetzten Flächen sind Strauch- und Baumpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Innerhalb des Gehölzstreifens ist auf einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> je ein Strauch in der Mindestqualität 3-5 Triebe, 60-100 cm Höhe zu pflanzen.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit Laubgehölzen als Hochstämme gemäß Gehölzauswahlliste auszuführen.

In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind standortfremde oder nicht heimische Gehölze langfristig durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen. Im Bereich des Löschteiches ist der Zugang zur Entnahme von Löschwasser zu gewährleisten.

Folgende Pflanzen werden zur Anpflanzung empfohlen:

#### **Gehölzauswahlliste:**

##### **Baumarten (als Hochstamm):**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### **Baumarten für die Bepflanzung des Parkplatzes:**

Acer campestre	Feld-Ahorn, Hochstamm, 2xv., StU = 10-12 cm
Acer pseudoplatanus Erectum`	Berg-Ahorn, Hochstamm, 2xv., StU = 10-12 cm
Sorbus aria	Mehlbeere, Hochstamm, 2xv., StU = 10-12 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche, Hochstamm, 2xv., StU = 10-12 cm

**Liste der zu pflanzenden Straucharten****(Mindestqualität: verpflanzte Sträucher 3-5 Triebe, H= 60-100 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata/monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO in der Fassung vom 20.12.1993)****Bebauung der Grundstücke (§ 4 HBO)**

Nach § 4 Abs. 4 HBO ist bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die Oberfläche und Höhenlage des Grundstückes nicht zu verändern, um eine Beeinträchtigung bzw. Störung des Grundwassers und des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Schaffung künstlicher Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche dürfen die Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufes um nicht mehr als 2,00 m verändern. Der Höhenverlauf des Geländes ergibt sich aus den in der Karte zum Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien. Böschungen sind so zu gestalten, dass eine dauerhafte Begrünung ermöglicht wird. Wo kleinere Höhenunterschiede abzufangen sind, sind Trockenmauern aus Taunusschiefer oder -quarzit herzustellen. Aufschüttungen innerhalb des Uferrandstreifens (5 m gemessen ab Böschungsoberkante) und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Walluf sind nicht erlaubt.

**Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken (§ 5 HBO)**

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt ausgehend von der öffentlichen Erschließung über den Parkplatz auf dem Gelände der Wambacher Mühle.





### **Abstandsflächen und Abstände (§ 6 HBO)**

- a) Entsprechend § 9 Abs. 1 HBO sind die Grundstücksfreiflächen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu unterhalten (vgl. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Regelungen des hessischen Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.
- b) Nach § 6 Abs. 15 HBO ist zwischen baulichen Anlagen und Wäldern zur Vermeidung einer Gefahr ein Abstand zu wahren. Der erforderliche Abstand baulicher Anlagen zum Wald bemisst sich nach der voraussichtlich erreichbaren Höhe der Waldbäume. Dieser Abstand ist nachrichtlich eingezeichnet.

### **Gestaltung (§ 12 HBO)**

- a) Nach § 12 Abs. 1-3 HBO gelten für die Bauflächen I und II folgende Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO.

- Hauptbaukörper sind mit der Traufe parallel zur Straße (B 260) auszurichten.
- Die Gebäude verfügen maximal über die angegebene Anzahl von Vollgeschossen.
- Die Dachneigung ist je Baufenster festgesetzt. Die Dachdeckung ist aus Schiefer herzustellen. Im Regelfall sind Dachgauben statt Dachflächenfenster herzustellen.
- Fenster sollen mit Klappläden ausgestattet werden.
- Es sind landschaftstypische Materialien wie Naturstein, Schiefer-, Ziegelmauerwerk, Holz und Putz in zurückhaltender Materialfülle zu verwenden.
- Die Gebäude sind farblich einheitlich, in gedeckten Farben zu halten.

- b) Im gesamten Sondergebiet sind Baukörper, die mit einer Länge von über 20 m errichtet werden, zu untergliedern. In der Fassade sind Vor- bzw. Rücksprünge einzuplanen, so dass maximal 20 m lange ungegliederte Fassadenfronten verbleiben.

In den Bereichen außerhalb der Baufenster des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen in Bezug auf die Farbgestaltung so anzulegen, dass überwiegend gedeckte Farben in landschaftsangepassten Materialien und Farbtönen Verwendung finden.

### **Anlagen der Außenwerbung (§ 13 HBO)**

- a) Anlagen der Außenwerbung gemäß § 13 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 12 HBO sind in den Flächen I und IV (vgl. Flächeneinteilung des Bestandsplanes zum Grünordnungsplan) nicht zulässig. Vor dem Hintergrund des § 12 Abs. 2 HBO sind zwei Schilder in einer max. Größe von jeweils 3 m<sup>2</sup> erlaubt und in der Gestaltung den Aussagen nach § 12 HBO anzupassen.
- b) Das Errichten und Betreiben von sog. Skybeamern oder Lichtfingern ist im Sondergebiet nicht zulässig.



### **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung (§ 14 HBO)**

Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Gehölze gekennzeichneten Strukturen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) sind während der Bauausführung zu schützen und zu erhalten (§ 14 (4) HBO).

## **3. Nachrichtliche Übernahmen**

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

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft eine Hauptabwasserleitung und eine Stromversorgungsleitung (unterirdisch). Sie sind nachrichtlich übernommen, bzw. die Abwasserleitung ist dem Verlauf nach der Lage der Kanalschächte angepasst worden.

### **Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und Forstrechts (nachrichtlich) (§ 9 (6) BauGB)**

Das Gebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Rhein- Taunus und im Naturpark "Rheingau- Taunus".

Die Walluf mit Uferbewuchs ist im nördlichen Bereich als nach § 23 HENatG geschützter Lebensraum einzustufen und ist entsprechend gekennzeichnet.

### **Denkmalschutz**

Bei den Arbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abtl. Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich, Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unmittelbar zu melden.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich Überschwemmungsgebiete, die nachrichtlich dargestellt sind.



### III Begründung

zum Bebauungsplan „Wambacher Mühle“ der Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis

#### Plangrundlage

Als Grundlage des Bebauungsplanes dient das amtliche Liegenschaftskataster des Katasteramtes Bad Schwalbach in digitaler Form, Stand Januar 1999. Es wurde durch eine orientierende Vermessung vor Ort (Büro Brogl + Sipf) im April 2001 in den Schlüsselpunkten (z. B. Gebäudeecken) aktualisiert sowie detailliert und an den Fixpunkten (Flurstücksgrenzen) des bestehenden Katasters ausgerichtet. Dabei wurde für den Bestandsplan z. B. die Lage des Mühlgrabens den aktuellen Gegebenheiten angepasst (vgl. Bestandsplan zum Grünordnungsplan).

Ergänzt ist diese Grundlage durch ein digitales Höhenmodell des Hessischen Landesvermessungsamtes (Höhenlinien mit Strukturelementen) mit einer Genauigkeit von ca. 0,5 m Stand Mai 1999, ebenfalls durch die o. g. Vermessung überarbeitet.

Die Plangrundlage stellt den für die Bauleitplanung relevanten Bestand baulicher Anlagen dar. Dieser bezieht sich insbesondere auf die vorhandenen Gebäude. Zur weiteren Bestandsdarstellung im Gelände der Wambacher Mühle wird auf den Bestandsplan zum Grünordnungsplan verwiesen. Dieser gibt einen Überblick über den z. Z. im Gelände vorhandenen Bestand an Gebäuden, Wegen, baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie eine Beschreibung des Bestandes an Vegetation.

#### 1. Anlass der Planaufstellung

Die Wambacher Mühle ist eine Gaststätte mit Pension, die durch ihre Lage an der B 260 zwischen Schlangenbad und Wambach verkehrsgünstig liegt und sich als Ausflugslokal etabliert hat. Um die Attraktivität von Schlangenbad und der Gaststätte zu erhöhen, soll nun die Voraussetzung geschaffen werden, ein weiteres Gebäude auf dem Gelände zu errichten, das sich dem Bestand unterordnet und von der Gestaltung in die Umgebung einpasst. Dabei soll es sich um eine Werkstatt- und Werkzeugausstellung handeln, deren Eintritt kostenfrei sein wird.

Darüber hinaus soll die Nutzung des Geländes geordnet und planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Lage des Geländes im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet und vor dem Hintergrund der bisher erteilten Einzelgenehmigungen ist es notwendig, den Bestand an baulichen Anlagen bauleitplanerisch zu ordnen.

Auf der Rechtsgrundlage von § 11 Abs. 1 BauGB bildet der städtebauliche Vertrag vom 25. April 1999 zwischen der Gemeinde Schlangenbad und den Eigentümern der „Wambacher Mühle“, Eheleute Luft, die Basis zur Aufstellung des Bebauungsplans, der hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgestellt wird.

Mit dem Instrument der Bauleitplanung kann sowohl der aktuelle Bestand baurechtlich geordnet, im notwendigen Umfang die aktuelle Situation verbessert und den Ansprüchen angepasst werden. Durch die damit erreichte Planungssicherheit kann dem Standort eine langfristige Perspektive gegeben werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan auf der Basis einer naturschutzfachlichen Abwä-



gungsgrundlage (Grünordnungsplan) sicherstellen, dass die besondere landschaftliche Situation einbezogen wird, d. h. die Festsetzungen des zu erstellenden Bebauungsplans (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung) müssen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen, die den Bestand des Geländes und der Umgebung sowie die Anforderungen des umgebenden Landschaftsschutzgebietes berücksichtigen und seinen Charakter nicht beeinträchtigen. Der zu diesem Zweck erstellte Grünordnungsplan umfasst damit die wesentlichen umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB für die Abwägung.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (ROPS) aus dem Jahr 2000 stellt die Fläche als „Waldbereich“ dar. Darüber hinaus sind für den Bereich "Regionaler Grünzug" und "Bereich für die Grundwassersicherung" dargestellt. Des weiteren ist für die Walluf ein "Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer" geplant. Dies bedeutet einen Vorrang für die Freiraumsicherung und eine besondere Bedeutung für den Gewässer- bzw Grundwasserschutz<sup>1</sup>.

Daher sind "Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können [...] in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig" (ROPS 2000, S. 28).

In den "Bereichen für die Grundwassersicherung" ist grundsätzlich eine den Bedürfnissen des Grundwasserschutzes angepasste Nutzung anzustreben. Der Schutz des Grundwassers hat in den "Bereichen für die Grundwassersicherung" Vorrang vor folgenden Nutzungen:

- ◆ Errichten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen [...]" (ROPS 2000, S. 33).

In den Bereichen zum Schutz oberirdischer Gewässer sind die vorhandenen natürlichen oberirdischen Gewässer als offene Fließgewässer zu belassen; naturfern ausgebaute Gewässer und zerstörte Auen sollen in einen naturnäheren Zustand rückgebildet werden (ROPS 2000, S. 34).

### 2.2 Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Die Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes 2000 (LRPS) trifft folgende Aussage:

- Die Fläche selbst ist als Wald dargestellt.
- Das Gelände liegt innerhalb des sehr großflächigen „Beliebter Erholungsbereich“ (Taunus, Vortaunus etc.).
- Innerhalb des Gebietes liegt ein "Fließgewässerabschnitt mit besonderem Prüfbedarf zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit".

---

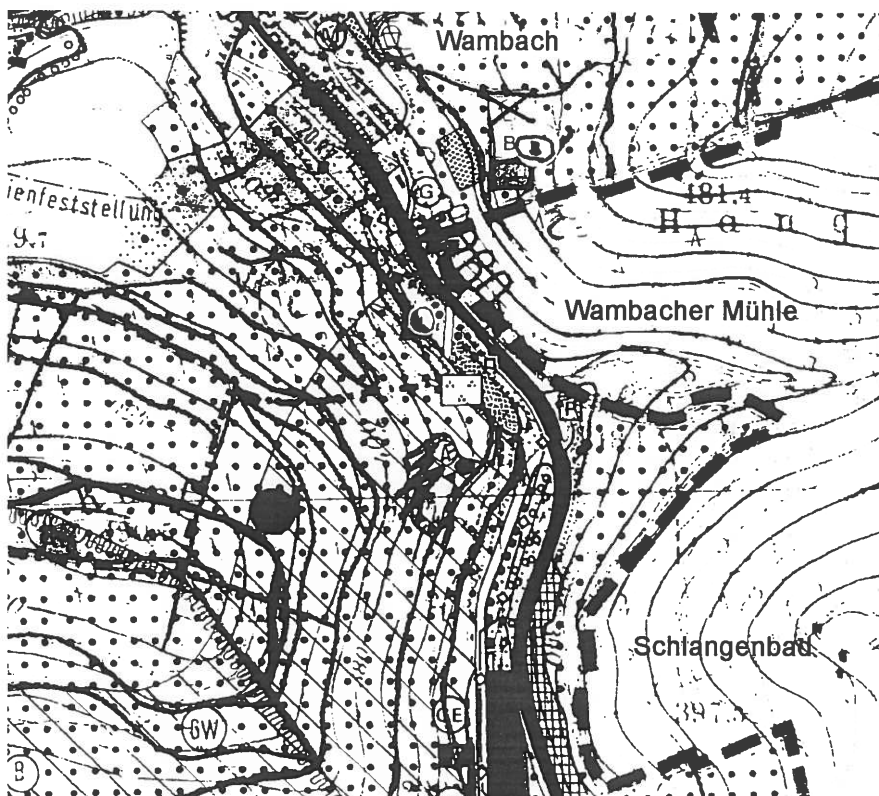
<sup>1</sup> REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 2000: Regionaler Raumordnungsplan Südhessen. Veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 6/2001. Wiesbaden.



Der Hohe Taunus und der Westliche Hintertaunus zählen laut LRPS<sup>2</sup> zu den Landschaftsbildeinheiten hoher Erlebnisqualität. Erhaltungsziele sind hier neben dem Erhalt der großen zusammenhängenden Waldgebiete u. a. die Förderung z. B. der Aeskulapnatter und von Fledermausarten sowie die "Bewahrung des traditionellen Charakters dörflicher Strukturen bzw. harmonische Ergänzung bei veränderten Nutzungsansprüchen" (LRPS, S. 108). Darüber hinaus soll die Gewässerstrukturgüte und der Strukturreichtum generell gefördert werden bei Erhaltung und Offenhaltung durchgehender Wiesenbereiche in den naturnahen Bachtälern. Der Schutz vor weiteren linearen Zerschneidungen wie Straßen, Freileitungen o. ä. sowie vor Störungen durch Einzelbauwerke (insbesondere hohe Masten) stellt eine weitere Zielformulierung dar. Entwicklungsziele sind die Beseitigung standortfremder Gehölze v. a. in Talbereichen und die Entwicklung von Konzepten zur Besucherlenkung in den Überlastungsbereichen.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schlangenbad hat 1998 beschlossen, einen Flächennutzungsplan (FNP) nach § 5 Baugesetzbuch aufzustellen. Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt den Bereich der "Wambacher Mühle" als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dar. Ferner ist eine Versorgungsleitung dargestellt sowie bachbegleitende Gehölze (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abb. 1:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schlangenbad von 1984

<sup>2</sup> REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT 1998: Landschaftsrahmenplan Südhessen. Entwurf 1998. Darmstadt.



Eine Anpassung des bestehenden gemeindlichen Flächennutzungsplans ist nicht notwendig. Die erforderliche Darstellungsänderung im FNP für den Bereich „Wambacher Mühle“ kann im Rahmen der Neuaufstellung des FNP für die Gemeinde Schlangenbad erfolgen, da davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen und den künftigen Darstellungen des FNP entsprechen wird (der FNP ist derzeit in Bearbeitung). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann Planreife erlangen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, bzw. bevor die bereits im Mai 1998 durch die Gemeinde beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt ist<sup>3</sup>.

## 2.4 Landschaftsplan Schlangenbad 1998

In der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte stellt der Landschaftsplan die Fläche als Gebäude mit zugehöriger Freifläche im Außenbereich sowie Grünland und entlang des Gewässerlaufs der Walluf Gehölze dar<sup>4</sup>. Im Textteil werden die Konflikte und Defizite sowie die planerischen Erfordernisse an verschiedenen Stellen beschrieben.

So ist im Zusammenhang mit der Wambacher Mühle die Beeinträchtigung des Fließgewässers durch die Überdeckung der Zufahrt zur Wambacher Mühle thematisiert (Konfliktnummer SI 08 im Landschaftsplan, vgl. S. 72) und die Beeinträchtigung der Biotop- und Vernetzungsfunktion durch Wasserentzug durch den Mühlengraben und Mühlenbetrieb beschrieben (vgl. Konfliktnummer WW 02, S. 81). Des weiteren gelten die allgemeinen Zielformulierungen, die innerhalb des Landschaftsplanes aufgestellt werden und die innerhalb der Erstellung des Grünordnungsplanes aufgegriffen und umgesetzt werden.

## 3. Das Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha (vgl. Flächenbilanz). Der Bebauungsplan „Wambacher Mühle“ umfasst im Kern die Flächen des bestehenden Gastronomiekomplexes sowie benachbarte Grundstücke, die mit der Nutzung im Zusammenhang stehen und mit dem Betrieb eine städtebauliche Einheit bilden. Im einzelnen schließt der Geltungsbereich folgende Parzellen ein: Gemarkung Wambach, Flur 18: 11/3, 11/7, 11/8, 13/0, 16/0, 18/3, 11/4, 11/5, 75/2, 75/3, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, 71/8, 71/9.

## 4. Städtebauliche und grünordnerische Planungsaussagen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung des Wald- und Parkcharakters des Geländes sowie der umgebenden Situation verfolgt der Bebauungsplan das Konzept, die überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand auszurichten sowie eine Erweiterung um ein Gebäude zuzulassen, um ein Ausstellungsgebäude für alte Handwerke einzurichten. Diese Erweiterung wird sich deutlich dem

<sup>3</sup> Vgl. § 8 (3,4) BauGB.

<sup>4</sup> HERRCHEN & SCHMITT 1998: Landschaftsplan der Gemeinde Schlangenbad Rheingau-Taunus-Kreis. Erstellt im Auftrag des Gemeindevorstands der Gemeinde Schlangenbad. Entwicklungs- und Maßnahmenkarte, Blatt 3. Wiesbaden.



Bestand unterordnen (Fläche des Baufensters, ca. 265 m<sup>2</sup>), um den Charakter des Gebietes nicht zu verändern. Beeinträchtigungen der im Regionalplan angegebenen Funktionen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten, zudem die Auebereiche nicht beansprucht werden und die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird. Damit kann die bestehende Situation gesichert und weiterentwickelt werden, ohne den Talbereich nachhaltig zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Sondergebietes Ausflugslokal ist eine größere Ausdehnung der Wohnnutzung nicht vorgesehen. Es ist ausdrücklich auch nicht vorgesehen und nicht städtebauliche Absicht der Gemeinde, den Bestand an Wohnnutzungen quantitativ auszudehnen und andere Wohnnutzungen zuzulassen als solche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb des Ausflugslokals stehen. Deshalb wird die Anzahl der Wohnnutzungen auf das Baufenster I und auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

Hauptnutzung bleibt der bestehende Gastronomie- und Pensionsbetrieb, für den eine Erweiterung nicht vorgesehen ist. Es geht darum, diese bestehende Nutzung bauleitplanerisch zu ordnen und festzusetzen. Das neu geplante Gebäude ist in Größe, Gestaltung und Dimension untergeordnet und dient allein der Unterbringung des Mühlen- und Schmiedezubehörs zu Ausstellungszwecken und zur Schaffung von zusätzlichem Stauraum in den Magazinen im Kellerbereich. Um den Charakter der parkartig gestalteten Fläche im rückwärtigen Bereich der Wambacher Mühle nicht zu beeinträchtigen und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten sowie die Aspekte des Landschaftsschutzgebietes zu berücksichtigen, sind andere Nebenanlagen außerhalb des Baufensters II dort unzulässig. Ausnahmen bilden dabei das Wasserrad zur Stromerzeugung und die Spielgeräte in dem als Spielplatz abgetrennten Bereich. Dabei handelt es sich um eine sehr kleinflächige Inanspruchnahme und Flächenversiegelung, die vernachlässigbar ist und im Hinblick auf den Grundwasserschutz nicht ins Gewicht fällt.

Die Grundflächenzahl sowie die Abgrenzung und Zweckbestimmung für Nebenanlagen sichert ein dem Gebietscharakter entsprechendes Verhältnis von begrüntem Flächen zu bebauten oder auch versiegelten Flächen. Dabei sind die bebaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Baufenster genau festgelegt. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung des Bestandes (unter Erweiterung um 3 m) unter Zulassung des einen neuen Ausstellungsgebäudes. Die Flächen, die für Nebenanlagen beansprucht werden dürfen, sind entsprechend mit Bezeichnung der Zweckbestimmung in Orientierung an den Bestand festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, so dass darüber hinaus keine Nebenanlagen zulässig sind. Dies ist erforderlich, um eine weitere Ansammlung von kleineren baulichen Anlagen und versiegelten Flächenanteilen zu verhindern, um den Talbereich nicht weiter zu beeinträchtigen sowie das Landschaftsbild und die Belange des Wasserschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es ist die Festsetzung aufgenommen, dass ab einer Länge von 20 m stark zu gliedern ist, um maßstabsverletzende Dimensionen von Baukörpern bei einem Neubau zu vermeiden.

Die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen sowie die Regelungen zur Bebauung der Grundstücke nach § 4 HBO trägt zur Einbindung in die Landschaft und in das Landschaftsbild bei. Damit werden Beeinträchtigungen der Umgebung, insbesondere des Landschaftsbildes, weitgehend vermieden. Der Berücksichtigung der Eingliederung in die Umgebung dienen auch die Festsetzung zu der Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen. Damit ist den Zielen des Landschaftsrahmenplans und des



Landschaftsplanes Rechnung getragen ("Bewahrung des traditionellen Charakters dörflicher Strukturen bzw. harmonische Ergänzung bei veränderten Nutzungsansprüchen" (LRPS, S. 108)).

### **Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

Große Flächenbereiche, wie z. B. die Terrassen mit Pergola oder die Flächen für die Stellplätze, haben die Qualität von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Insbesondere die Fläche II wird durch diese Nebenanlagen geprägt. Gemäß den Bestimmungen der HBO und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad ist der Nachweis von 32 PKW- und 77 Fahrradstellplätzen zu erbringen, die auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen untergebracht sind. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad<sup>5</sup> sind je 12 Sitzplätze 1 Stellplatz vorzuhalten und je 4 Sitzplätze ein Fahrradstellplatz bereitzustellen. Dazu kommen für die Pensionsbereich 1 Stellplatz je vier Betten und ein Fahrradstellplatz je 25 Betten. Zusätzlich wurden für das Ausstellungsgebäude je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 Stellplatz angesetzt.

Durch diese Bestimmungen haben Nebenanlagen einen nicht unerheblichen Anteil an der Flächeninanspruchnahme und der Bodenversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes. Es ist deshalb erforderlich, diese im Bebauungsplan eindeutig zu regeln. Deshalb sind die Flächen, auf denen Nebenanlagen zulässig sind, genau festgesetzt und orientieren sich dabei am Bestand. Außerhalb der Festsetzungen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausnahmen bilden dabei punktuelle Anlagen wie das Mühlrad und Spielgeräte. Der Umfang der aktuell in Anspruch genommenen Ausnutzung ist im Grünordnungsplan dokumentiert.

### **Anlagen der Außenwerbung (§ 13 HBO)**

Um nachteilige Wirkungen auf die umgebende Erholungslandschaft, das Landschaftsbild und mögliche Fernwirkungen zu vermeiden, wird das Errichten und Betreiben von sog. Skybeamern oder Lichtfingern im Sondergebiet nicht zugelassen. Wegen der Störeinflüsse dieser Anlagen insbesondere in der Benachbarung zur Erholungslandschaft und der Einbettung in das Landschaftsschutzgebiet Rhein- Taunus sowie der möglichen Beeinträchtigung der Tierwelt (Vogelzug, Insekten) wird die Beschränkung ausgesprochen. Anlagen zur Außenwerbung sind nur in begrenztem Umfang in der Baufläche II und im Bereich des Parkplatzes erlaubt. Diese Festsetzung dient der Einbindung in die Tallandschaft und der Vermeidung zu auffälliger Werbeanlagen.

### **Tierhaltung**

Bauliche Anlagen zur Haltung von Klein- und Nutztieren sind im Sondergebiet unzulässig, da sie für den Charakter der Anlage (beschränkt auf historisches Werstattzubehör und Werkzeuge) entbehrlich sind und die Fläche mit dieser zusätzlichen Nutzung überfrachtet wäre. Es ist nicht Planungsabsicht, die Voraussetzungen für ein umfassendes Freilichtmuseum zu schaffen, da sonst - im Hinblick zu der Tierhaltung - eine Konkurrenzsituation mit dem Freizeitpark "Taunus Wunderland" eintreten könnte.

---

<sup>5</sup> GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE SCHLANGENBAD: Satzung der Gemeinde Schlangenbad über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung). Schlangenbad, 1.06.1995.





## 5. Abstandsregelungen

Nach § 6 Abs. 15 Hessische Bauordnung (HBO) ist zwischen baulichen Anlagen und Wäldern zur Vermeidung einer Gefahr ein erforderlicher Abstand zu wahren. Der erforderliche Abstand baulicher Anlagen zum Wald bemisst sich nach der voraussichtlich erreichbaren Höhe der Waldbäume. Der Waldabstand gilt für Gebäude und Gebäudeteile, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Nach dem Gem. Erlaß vom 19. Juli 1983 (StAnz. S. 1762), erneut in Kraft gesetzt mit Erlaß vom 22. Dezember 1993 (StAnz. 1994 S. 281), beträgt der Regelabstand 35 m. Im Bebauungsplan ist in die an den Wald angrenzende Fläche eine Waldabstandslinie in einer Entfernung von 35 m zur Grundstücksgrenze nachrichtlich dargestellt.

Die Abstandsregelung zum Waldabstand wird hier nicht als prinzipielles Hindernis in Bezug auf die vorgesehene Nutzung der baulichen Anlage angesehen:

- Bei dem zu errichtenden Gebäude für Ausstellungszwecke handelt es sich nicht um Gebäude, Gebäudeteile oder Gebäude mit Aufenthaltsräumen, sondern um einen Ausstellungsraum, in dem sich Besucher nur kurzweilig aufhalten.  
Es werden im Waldabstand keine Wohngebäude neu errichtet. Für das bestehende Gebäude der "Wambacher Mühle" ist die Verkehrssicherungspflicht im Zusammenhang mit dem Waldabstand geregelt.

## 6. Erschließung und ruhender Verkehr

### Anbindung an das Straßennetz

Das Gebiet ist über die B 260 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Es besteht dadurch eine kurze Verbindung zu weiteren Fernstraßen und in die Region Rhein-Main.

Die Erschließung des Ausflugslokals erfolgt direkt über die Bundesstraße; ein öffentlicher Weg verläuft zwischen den beiden Parkplätzen und sichert die Zufahrt zum Wald, zum Steinbruch und zu dem Wohngebäude, das sich hinter der Wambacher Mühle befindet (nicht innerhalb des Geltungsbereiches gelegen). Damit ist das Ausflugslokal und der zugehörige Parkplatz an öffentliche Straßen angebunden.

Der Waldweg oberhalb der Wambacher Mühle führt weiter Richtung Wambach/Bärstadt bzw. Schlangenbad.

Die geringfügige Erweiterung um ein Gebäude zu Ausstellungszwecken wird nicht zu bedeutend mehr Besucheraufkommen führen. Es handelt sich dabei um einen Zusatz zu dem Bestand zur Attraktivitätssteigerung. Mit einem höheren Verkehrsaufkommen im Vergleich zum Istzustand ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechnen, so dass eine Änderung der bestehenden Situation nicht für notwendig erachtet wird.

### Innere Erschließung des Geländes

Die "innere Erschließung" im Bereich des Ausflugslokals erfolgt durch befestigte Flächen der Parkplätze, die nicht in private Verkehrsflächen differenziert sind, sondern nur als Flächen für Nebenanlagen "Stellplätze" festgesetzt sind.



Die schmalen Fußpfade sind bekiest und werden in ihrer Lage nicht bindend festgesetzt, da sie unter Aspekten der Flächenversiegelung nicht zu betrachten sind und hier für die Gestaltung des Geländes Spielräume offen gehalten werden sollen.

### Ruhender Verkehr

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes für die Besucher des Ausflugslokals ist innerhalb des Bebauungsplanes ein Parkplatz als Nebenanlage mit einer Kapazität von ca. 55 Stellplätzen vorhanden. Das Angebot liegt damit über der Vorgabe nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Herleitung:

Art der Nutzung	Bemessungsgrundlage nach Stellplatzsatzung	Stellplätze für PKW	Stellplätze für Fahrräder	für
Pension	5 Doppelzimmer 2 Einzelzimmer	3		1
Gastronomie	73+32+200 Sitzplätze	26		76
Ausstellungsgebäude	265 m <sup>2</sup>	3		-
<b>Summe</b>		<b>32</b>		<b>77</b>

Für die Fahrradstellplätze wird dabei von einem geringeren Bedarf ausgegangen, da genügend Platz in den Randbereichen zum Aufstellen der Fahrräder vorhanden ist. Daher werden die Fahrradstellplätze nicht gesondert ausgewiesen.

Zur Zeit fehlt die Gestaltung des Parkplatzes durch die in der Stellplatzsatzung der Gemeinde vorgesehene Bepflanzung. Eine entsprechende Darstellung aus dem Grünordnungsplan ist im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dabei wird der Pflanzstreifen in der Mitte der Fläche um ca. 1 m verbreitert, um dort eine Baumpflanzung zu ermöglichen. Dadurch verringert sich das Angebot um einen Stellplatz.

## 7. Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz

Ausgehend von der öffentlichen Erschließung über die B 260 und den Parkplatz kann das Hauptgebäude und das nahegelegene Ausstellungsgebäude mit Löschfahrzeugen erreicht werden. Über den Waldweg oberhalb des Geländes ist ein Zugang zusätzlich mit Fahrzeugen möglich.

Da der Wasserverband den Anschluss für die Wambacher Mühle nur zur Trinkwasserversorgung ausgelegt hat, wird die Bereitstellung von Löschwasser für das bestehende Gebäude zur Zeit über einen Lösschteich mit einem Fassungsvermögen von 140 m<sup>3</sup> laut Planunterlagen gesichert. Daher ist zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge innerhalb des Sondergebietes ein "Lösschteich" festgesetzt.

Er ist gemäß der DIN 14 210 herzustellen und zu unterhalten. Die Löschwassermenge von 1.600 l/min gesichert auf zwei Stunden, das entspricht 192 m<sup>3</sup>, muss vollständig entnehmbar sein. Der bestehende Teich muss daher angepasst und DIN-gerecht umgestaltet werden. Dabei ist auch die



Zufahrt und der Zugang gemäß DIN 14 090 freizuhalten und zu sichern, um die Entnahme sicherzustellen.

Weitere Maßnahmen sind seitens des Brandschutzes ggf. im Baugenehmigungsverfahren einzufordern, soweit sich entsprechende Erfordernisse ergeben.

## 8. Ver- und Entsorgung

Das Ausflugslokal ist mit den notwendigen Anschlüssen für Ver- und Entsorgung versehen. Durch das Gebiet verläuft eine Abwasserleitung und eine unterirdische Stromleitung, die nachrichtlich dargestellt sind. Bei der Abwasserleitung wurde eine Anpassung der Lage an den Verlauf der Kanalschächte vorgenommen. Nach Auskunft des Abwasserverbandes ist ein Sicherheitsstreifen von insgesamt 2 m freizuhalten. Dieser Abstand ist bei der Eintragung der Baufenster sowie der Lage der Baumstandorte berücksichtigt.

Alle Anschlüsse des Ausflugslokals an Wasser-, Abwasser-, Energieleitungen sowie Telekommunikationsverbindungen haben innerhalb des Sondergebietes die Qualität von Hausanschlüssen. Durch die Errichtung des zusätzlichen Ausstellungsgebäudes ist nicht mit einer Erhöhung des Besucheraufkommens im Vergleich zum Istzustand zu rechnen, so dass davon auszugehen ist, dass hier keine Veränderungen notwendig werden.

Der Bereitstellung von Löschwasser dient ein Teich, der als Versorgungsanlage festgesetzt ist (vgl. Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste, Brandschutz).

## 9. Wasserflächen, wasserrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes ist ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt.

## 10. Flächen für Wald

Die Wambacher Mühle liegt in direkter Benachbarung zum Wald. Die Waldgrenze verläuft nach Angaben des zuständigen Forstamtes Eltville direkt entlang der Hainbuchen am Weg, direkt an der Grundstücksgrenze. Daher ist in der entsprechenden Parzelle Wald nach § 9 (1) Nr. 18 BauGB dargestellt.

## 11. Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden in der Zukunft eine höhere bauliche Ausnutzung des Geländes ermöglichen als dies bisher der Fall ist (zusätzlich überbaubare Fläche ca. 265 m<sup>2</sup> für das zusätzliche Gebäude, ca. 135 m<sup>2</sup> für die Vergrößerung des Baufenster). Diese Entwicklung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild verbunden, die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und § 1a BauGB zu kompensieren sind. Die zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen sind funktional nach fachplanerischer Vorgabe des Grünordnungsplanes bestimmt. Der Grünordnungsplan ermittelt dabei verschiedene Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Dadurch wird innerhalb des Plangebietes der Ausgleich erreicht. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon



auszugehen, dass gravierende nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch das zusätzliche Gebäude entstehen werden.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan als Ausgleich für die gerodeten Gehölze Pflanzungen vor. Eine Entsiegelung ist nur in sehr geringfügigem Maß möglich. Als Ersatz sind Gehölz- und Baumpflanzungen sowie eine Aufwertung des Teiches und des Zulaufs zur Walluf vorgesehen.

Der Verzicht auf einen Herbizideinsatz und eine bodenschützende Maßnahme wird ebenfalls festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes.

Des weiteren werden allgemeine und besondere Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der im Gebiet vorkommenden Aeskulapnatter und der Lage des Geländes im Außenbereich notwendig. Die Maßnahmen werden im Grünordnungsplan beschrieben und begründet.

## **12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bäume und Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Dies dient der Wahrung der Eingrünung des Gebietes und wird durch die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung nach § 14 HBO unterstützt.

Die Festsetzungen im Hinblick auf die Neupflanzungen sowie der langfristige Ersatz der nicht heimischen Gehölze mit heimischen standortgerechten Gehölzen ist im Hinblick auf die Fauna des Gebietes getroffen, um ihr entsprechenden Lebensraum zur Verfügung zu stellen sowie die Einpassung des Geländes in den Talraum sicherzustellen. Der Grünordnungsplan konkretisiert die Pflanzungen weiter. Sie dienen der Einbindung des Sondergebiets in die umgebende Landschaft und dem Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe (vgl. Grünordnungsplan).

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde gibt das Anpflanzen von Bäumen vor. Durch die randliche Begrünung des Parkplatzes der Wambacher Mühle ist die vollständige Umsetzung nicht sinnvoll. Es werden nur dort Pflanzungen vorgenommen, wo dies zu einer sinnvollen Ergänzung führt, so dass die Forderungen der Stellplatzsatzung als erfüllt angesehen werden können.

## **13. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Gelände liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Rhein- Taunus". Die Festsetzungen, die innerhalb des Bebauungsplanes getroffen worden sind, dienen der Minimierung des Flächenverbrauchs auf das unbedingt erforderliche Maß und setzen Gestaltungsmaßnahmen fest, um eine Einbindung der Anlagen in den Talraum zu gewährleisten. Die Einbindung in die umgebende Landschaft wird damit soweit als möglich erreicht.



### Wege/Plätze und Bauliche Anlagen im Bestand

In der folgenden Tabelle sind, bezogen auf die Bauflächen (vgl. Einteilung im Bestandsplan), die Flächen für Wege und Plätze sowie die Flächen dargestellt, die Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch nehmen.

**Tab. 1: Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Bestand**

Baufläche	Kurzbeschreibung	Summe Wege/Plätze [m <sup>2</sup> ]	Gebäude, Baulichk. [m <sup>2</sup> ]	SUMME [m <sup>2</sup> ]	Größe	Anteil am SO [%]
I	Walluf mit Wiesenbereichen und Mühlgraben	0	0	0	1.788	11,81
II	Parkplatzflächen	2.552	-	2.552	3.316	21,91
III	Bestehende Bebauung/ Pension + Gastronomie	283	538	821	928	6,13
IV	Park mit Wasserrad und Ausstellungsgebäude	246	-	246	9.104	60,15
Summe I-IV				3619	15.136	100

Die nachfolgende Tabelle unterteilt die Gesamtfläche in die Teilflächen, wie der Bebauungsplan sie festsetzt.

**Tab. 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Flächen	Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet		15.136
Davon Gebäude	880	
Davon Parkplatz	2754	
Davon Verkehrsfläche (Weg)	217	
Davon sonstige Grünfläche, Teich	3932	
Davon Wald, waldweg	3549	
Davon zu erhaltende Gehölze/Bepflanzung	3804	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>15.136</b>	<b>15.136</b>

## 14. Kostenschätzung

Da die Erschließung gesichert und hergestellt ist, werden voraussichtlich keine beitragsfähigen Erschließungskosten anfallen. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.