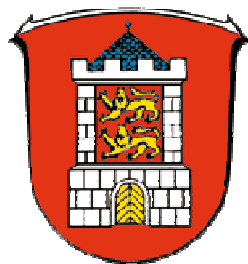




**S**tadtplanung  
**L**andschaftsplanung  
**E**rschließung

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
„Bürgerhaus Kurselters“  
im Stadtteil Oberselters  
der Stadt Bad Camberg**



**Begründung**

**RECHTSPLAN – SATZUNG**

**28. Juni 2019**

## **INHALTSANGABE**

<b>1.0</b>	<b>Anlass der Aufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>2</b>
2.1	Kumulation.....	3
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
4.1.1	Landschaftsplan .....	5
4.2	Vorgaben des Regionalplanes .....	5
<b>5.0</b>	<b>Tabellarische Flächencharakteristik .....</b>	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>8</b>
6.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB .....	8
6.2	Begründung der Festsetzungen .....	12
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.3	Grünordnung .....	13
<b>7.0</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>20</b>
<b>9.0</b>	<b>Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung.....</b>	<b>20</b>
<b>10.0</b>	<b>Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....</b>	<b>21</b>
<b>11.0</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen .....</b>	<b>22</b>
	<b>ARTENVORSCHLAGSLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE.....</b>	<b>26</b>
	<b>Literatur- und Quellenangaben .....</b>	<b>30</b>
	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....</b>	<b>30</b>

## 1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

In der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Bad Camberg vom 18.04.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bürgerhaus Kurselters" gemäß BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2017 im Camberger Anzeiger öffentlich bekannt gemacht.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der erforderlich gewordenen Sanierung des Bürgerhauses Kurselters im Ortsteil Oberselters. Im Zusammenhang mit dieser Sanierung wurden auch die gegebenen Nutzungsmöglichkeiten im Bürgerhaus und der sich direkt daran anschließenden Feuerwehrgebäude beleuchtet.

Die Stadt kam hier zu dem Ergebnis, dass für die gesamte bauliche Anlage im Bereich eine Nutzungsoptimierung anhand einer hochbaulichen Überplanung mit Umbaumaßnahmen und Teilerweiterungen vorgesehen werden soll.

Diese Maßnahmen sind vor allem im Bereich des Feuerwehrstandortes mit einem höheren Bedarf an Stellplätzen verbunden.

Die Feuerwehren der Stadt Bad Camberg betreiben insgesamt 20 verschiedene Einsatzfahrzeuge, von welchen 3 dauerhaft in Oberselters stationiert sind. Dabei handelt es sich um zwei Kleinbusse, ein 8-Sitzer und ein 9-Sitzer und ein Löschfahrzeug.

Feuerwehrübungen finden dienstags an den Abenden statt. Die Jugendfeuerwehr trifft sich wöchentlich montags am frühen Abend.

Die Feuerwehr hat derzeit 46 aktive Mitglieder, davon 29 Erwachsene.

Für einen Bereich des Bürgerhauses wurde aufgrund einer Dringlichkeit im Bereich der etablierten Gastronomie im Gebäude, bereits im Mai 2017 eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung zu einem Bauantrag erstellt und genehmigt, deren Ergebnisse als rechtlich anzuhaltender Bestand in die vorliegende Planung einfließen. Diese Eingriff-/Ausgleichsbetrachtung bezog sich vornehmlich auf die Umgestaltung der bestehenden Stellplätze südlich des Bürgerhauses.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf, hier: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt. Die in vorliegender Planung mit in den Geltungsbereich übernommenen Flächen östlich der Zuwegung sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere die Vorgaben des § 1 Absatz 3 BauGB, nach denen die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen hat, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

## 2.0 Verfahren

Das Verfahren wurde gem. § 13 a BauGB im beschleunigtem Verfahren durchgeführt, da

- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 3 BauGB „ ... einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird“.
- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die, durch die vorliegende Planung, vorgesehene Entwicklung, als von der ursprünglichen planerischen Entscheidung, an dem überplanten Standort sowohl Bürgerhaus als auch Feuerwehr zu betreiben, als zulässig und umfasst angesehen werden kann. Die Gebäude und Freiflächen sind bereits vorhanden und entsprechend ihrer Nutzung bebaut. Es handelt sich um marginale Erweiterungsmöglichkeiten zur Sanierung, Modernisierung und Optimierung von Abläufen für die vorhandenen Nutzungen.
- die gesamte Ortlage betrachtet, erscheint die bebaute Ortlage von Oberselters sich über den vorliegend überplanten Standort hinaus weiter nach Osten bis zur B 8 auszudehnen. Die vorliegend überplanten Freiflächen/Grünflächen bleiben innerhalb der Planung erhalten.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zum Änderungsbereich innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wurde unter Anwendung des § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Hinblick auf die Durchführung eines zweistufigen Verfahrens gefasst. Nach nun erfolgter Betrachtung der Gegebenheiten wird jedoch die Verfahrensdurchführung gem. § 13 a BauGB als korrekt angesehen.

Aufstellungsbeschluss	18.04.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	18.05.2017
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.09.2018 – 12.10.2018
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	27.08.2018 – 26.09.2018
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ....."

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Planung selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würde. Es ist weder die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß, noch liegen besonders umfangreiche Unterlagen vor, die eine längere Prüfungsfrist bedingen würden. Auch aus sonstigen Gründen stellt sich der Sachverhalt nicht besonders komplex dar.

Die Auslegungsfrist beträgt daher 31 Tage.

Hinweis:

Die Bekanntmachung, am 16.08.2018 im Bad Camberger Anzeiger erschienen (Auslegungsfrist vom 20.08. bis 20.09.2018), war fehlerhaft dahingehend, dass zwischenzeitlich die Öffnungszeiten des Bauamtes geändert wurden.

Daher wurde die Planung erneut bekannt gemacht, erschienen am 30.08.2018 im Bad Camberger Anzeiger mit der neuen Offenlagefrist vom 10.09.2018 bis 12.10.2018.

Die Unterlagen waren während der ganzen Zeit, also vom 20.08.2018 bis einschließlich 12.10.2018 online einsehbar.

## 2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).

Somit sind auch die von der Stadt Bad Camberg bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Im Stadtteil Oberselters wurden weder in räumlichem, zeitlichen noch sachlichen Zusammenhang Bebauungspläne gem. den Vorgaben des § 13 a aufgestellt.

Kumulative Wirkungen sind daher nicht vorhanden.

- Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt ca. 2.996 m<sup>2</sup> Baufläche. Entwickelt wurde eine Fläche für Gemeinbedarf.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Stadtteil Oberselters der Stadt Bad Camberg liegt nördlich der Kernstadt direkt von Westen her anschließend an die B 8, die das Gemeindegebiet marginal durchquert.

Westlich des Stadtteiles verläuft parallel der B 8 in einiger Entfernung die Bundesautobahn A 3.

Das zu beplanende Gebiet umfasst knapp 2 ha und grenzt innerhalb der Ortslage unmittelbar an den Emsbach an, der westlich des Plangebietes in Nord-Süd Richtung verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberselters Flur 6,  
Flurstücke 93/4; 168/33 (Spielplatz); 168/34 (Radcross Anlage); 168/35; 169; 170/15; 171; 174/1; 175/2; 176; 177

Aktuelle Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf: Bürgerhaus/Feuerwehr mit entsprechenden Nebenanlagen  
(Grünland FISTck 3 / Ackerland FISTck 2)

Umgebungsnutzung: bebaute Ortslage  
Spielplatz  
gärtnerische Nutzung (Kleingärten)

Abb. 1: Luftbild Übersicht, ohne Maßstab, Quelle: Bauamt Stadt Bad Camberg



## 4.0 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg ist das zu beplanende Gebiet als Fläche Gemeinbedarf, hier "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen.

Entlang des Emsbachs ist ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet dargestellt. Ob die Ausweisung "Kleingartengebiet" in das Plangebiet fällt kann aufgrund des Maßstabes nicht erkannt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



#### 4.1.1 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan sind keine relevanten Entwicklungsziele für das Gebiet zu entnehmen.

### 4.2 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Stadt Bad Camberg folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität: Grundzentrum, zentraler OT Camberg

Strukturraum: Ordnungsraum

Das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage von Oberselters ist überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G 1.3-1).



Weitere Darstellungen lassen sich aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht erkennen.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)



Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G 1.3-1)

Auszug aus dem ROP Mittelhessen 2010:

*" ..... sollen die die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und soweit erforderlich, wieder hergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden."*

Begründung:

Die Planung stellt im Wesentlichen eine Bestandssicherung anhand einer Überplanung von bereits bestehenden rechtskräftigen Nutzungen dar. Die Erforderlichkeit der Überplanung ergibt sich aus der Notwendigkeit auf heutige Erfordernisse zu reagieren und im Rahmen von Sanierungen und Modernisierungen eine optimale Nutzung zu generieren. Dabei soll im Wesentlichen die Stellplatzsituation sowie die reibungslose Zu- und Abfahrt, auch im Hinblick auf Einsätze der Feuerwehr, verbessert werden.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Situation hinsichtlich Luftströmungen oder Kaltluftbildung verändert. Die Gebäude sind bereits vorhanden und werden in ihrer Kubatur nur unwesentlich, zu Sanierungszwecken, verändert. Die Herstellung von Stellplätzen und Verkehrswegen stellt kein Hindernis für Luftströme dar. Zum Emsbach bleibt ein 10 m breiter Uferschutzstreifen frei von jeglicher Bebauung. Alle hier vorhandenen Gehölze sind in der Planung als zu erhalten festgesetzt.

Es ist daher durch die Verwirklichung der Planung nicht von einer, hinsichtlich der Klimasituation, signifikanten Veränderung oder Verschlechterung auszugehen.



## 5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Bürgerhaus Kurselters“
Gemarkung	Oberselters
Ausweisungsziel	Fläche für Gemeinbedarf
Lage	Ortslage östlich des Emsbach
Fläche	Ca. 19.760 m <sup>2</sup>
Topographie	Relativ eben
Aktuelle Nutzung	Fläche für Gemeinbedarf, Spielplatz Grünfläche
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, Kleingärten
Regionalplan Mittelhessen 2010	Nicht erkennbar aufgrund des Maßstabes
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für Gemeinbedarf hier "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
L-Plan,	ohne bes. Einschränkung
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	keine
Biotop gem. § 30 BNatSchG 2010	Uferbereich Emsbach
Wald	nicht betroffen
Gewässer	Emsbach direkt angrenzend
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht betroffen
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen an die an die B 8
Besonderheiten	nicht bekannt

## **6.0 Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB**

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Das Ziel der Planung ist es die städtebaulichen Voraussetzungen für die erforderliche Sanierung und Modernisierung und vor allem auch im Hinblick auf heutige Erfordernisse Nutzungsoptimierung zu schaffen.

Die bestehenden Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig und bedürfen zur besseren Nutzbarkeit und reibungsloseren Abläufen geringer baulicher Erweiterungen.

Darüber hinaus soll die vorliegende Bauleitplanung die Stellplatzsituation entschärfen und die Andienung, besonders der Feuerwehr, verbessern, da hier aktuell durch parkende Fahrzeuge das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge behindert wird.

Es wird mit dieser Bauleitplanung zu diesem Zweck eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus/Restaurant/Wohnung und Feuerwehr“ ausgewiesen.

Dabei beschränken sich die Festsetzungen für die FfG auf das absolut notwendige Maß um der Verwirklichung des öffentlichen Vorhabens nicht im Wege zu stehen. Daher werden lediglich die Ausnutzung des Bereiches und die zulässige Höhenentwicklung festgesetzt.

Die in der Zweckbestimmung beschriebenen Nutzungen sind bereits sämtlich so vorhanden.

Daneben soll die bereits als Spielfläche und Radcross genutzte Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Ausgewiesen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitnutzung“.

Daneben wird eine Grünfläche im Besitz der Stadt mit in den Geltungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich gesichert mit der Festsetzung Öffentliche Grünfläche "sonstige Grünanlagen".

Straßenbegleitend werden hier öffentliche Stellplätze ausgewiesen um das Stellplatzangebot zu verbessern und ein Parken auf der Straße zu unterbinden.

Der Bebauungsplan weicht in seinen Festsetzungen, die Stellplätze betreffend, in Teilen von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg ab.

Dies betrifft lediglich die Art der Eingrünung. Aufgrund des begrenzten Platzangebotes und der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandenen Grünflächen nicht mehr als unbedingt erforderlich in Anspruch zu nehmen, wurde auf die Vorgabe der Stellplatzsatzung, dass je 5 Stellplätze umfassend, also auch seitlich, einzugrünen sind, abgewichen. Die vorliegende Planung hat u.a. die Zielsetzung die Verkehrliche Situation, also auch die Situation des ruhenden Verkehrs, zu entschärfen.

Vorliegend wurde daher für die Stellplätze entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, die Baumpflanzungen hinter den Stellplätzen alleeartig vorzunehmen. Zum einen, weil damit die ökologische Funktion einer Beschattung der Stellplätze sogar noch besser gewährleistet wird und zum anderen da hierdurch das angrenzende Grünland maximal geschont werden kann, das auf diese Weise besser, als ein Pflanzstreifen, der Evapotranspiration dienen kann, so dass ökologisch aufgrund des Standortes im vorliegenden Fall kein Nachteil eintritt.

Visuell passt sich die Planung ebenfalls in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Städtebaulich nimmt dieses Anpflanzungsgebot die visuelle Vorgabe der alten Baumreihe im Bereich des Spielplatzes auf und setzt diese fort. Die neu zu pflanzende Baumreihe nimmt damit gleichzeitig eine Eingrünungsfunktion hinsichtlich der bestehenden Gebäude des Bürgerhaus und der Feuerwehr wahr.

Gemäß der Bestandsaufnahme werden im Wesentlichen nur ökologisch weniger bedeutende Flächen (da bereits bebaut oder versiegelt oder durch vorhandene Bebauung bereits beeinträchtigt) durch die Planung in Anspruch genommen.

Der Emsbach mit seinen Uferbereichen fließt in die Planung mit ein, indem hier ein 10 m breiter Uferschutzstreifen dargestellt wird mit Erhaltungsgebot um die vorhandene Vegetation und auch eine Luftströmungsschneise zu sichern. Baumaßnahmen oder sonstige Nutzungen des Gewässerrandstreifens werden nicht vorbereitet.

Die Fläche des Gewässerrandstreifens wird teilweise von Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Emsbaches überlagert. Die Planung hat keine absehbaren, unmittelbaren Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet.

Die bestehenden Gehölze wurden durch einen Vermesser aufgenommen und sind im Plan dargestellt.

Im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze südlich des Bürgerhaus ist auch eine öffentliche Bushaltestelle angesiedelt, deren Anfahrbarkeit durch die Planung verbessert werden soll, da die Verkehrsführung innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche besser gelenkt und Schulkinder-freundlicher gestaltet werden kann.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt über das vorhandene Straßennetz von Oberselters und darüber an die B 8, die erforderlichen Stellplätze sind, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg, nachzuweisen.

Die bestehende Zufahrtsstraße soll zur besseren Befahrbarkeit um 1 m im Querprofil verbreitert werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung entspricht der bisherigen genehmigten Nutzung und Bebauung. Die Planung bereitet nur mäßige Erweiterungsmöglichkeiten vor, im Wesentlichen für Stellplätze und fügt sich in die Umgebung ein.

Aufgrund der Feuerwache sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zurzeit nicht bekannt. Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind ggf. insbesondere bei Fahrten mit Signalhorn in der Nachtzeit zu erwarten.

Die Erfahrung des Wehrführers Oberselters zeigt, dass jährlich ca. 20 bis 30 Einsätze mit Sondersignal stattfinden. Das Verwaltungsgericht (VG) Würzburg hat mit seinem Urteil vom 27. März 2014, Az.: W 5 K 12.1029, bestätigt, dass nächtliche Noteinsätze von Einsatzfahrzeugen seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm sind. Aufgrund der sozialen Adäquanz der Geräusche stellt das Gericht fest, dass auch nicht vermeidbare Überschreitungen der nächtlichen Geräuschspitzen von seltenen Ereignissen von der Nachbarschaft zu dulden sind.

Hinsichtlich der, ebenfalls bereits etablierten, Nutzungen im Planbereich zu Freizeitzwecken, hier Kinderspielplatz und Fahrradbahn ist nicht von Immissionsschutzkonflikten aus zu gehen. Vgl. dazu auch das Urteil des BVerwG vom 12.12.1991, AZ 4 C 5.88

Leitsatz: *"Sowohl in einem Reinen als auch in einem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen"*.

Die Anzahl der durchgeführten Freizeitveranstaltungen, die als seltene Ereignisse gelten, übersteigt die Anzahl von 18 Tagen je Kalenderjahr nicht. Im Weiteren handelt es sich hier um sog. standortgebundene Veranstaltungen mit besonderem örtlichen und regionalem Bezug und hoher sozialer Adäquanz und Akzeptanz wie bspw. die Kirmes, die als solche nach der Freizeidlärm-Richtlinie zulässig sind.

Im Wesentlichen finden jährlich folgende Veranstaltungen im Bürgerhaus statt:

- Fasching: 3 Abende (Kappensitzung an 2 Abenden sowie Maskenball)
- Kirmes: 4 Tage

- Theater/Märchenaufführung für Kinder: 3 Nachmittage

Von Bedeutung für die Beurteilung der Geräusche von Freizeitanlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten. In direkter Nachbarschaft der bestehenden Gebäude Feuerwehr und Bürgerhaus befinden sich Freiflächen in Form von Freizeit- und Nutzgärten. Die eigentliche umgebende Wohnbebauung liegt links des Emsbaches in durchschnittlich 100 m Entfernung.

Die Entwässerung ist bereits über das vorhandene Kanalnetz im Bereich sichergestellt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten der bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ganz oder teilweise dem angrenzenden Emsbach zugeführt werden kann.

Die weiteren Hausanschlüsse sind ebenfalls bereits vorhanden und sichergestellt. Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Baufirmen kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsstrassen bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus der Planzeichnung ersichtlich sind.

In der Regel kann es sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen werden i.d.R. im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen des Geltungsbereiches können sich möglicherweise Bleimantelkabel befinden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Telekom sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits über die städtischen Trinkwasseranlagen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls bereits sichergestellt.

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde. Zuständige Bodenschutzbehörde im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls das Regierungspräsidium in Gießen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist daher ebenfalls bereits sichergestellt.

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heran zu ziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
	Zahl der Vollgeschosse (N)					
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
<b>klein</b>	48	96	48	96		96
<b>mittel</b>	96	96	96	96		192
<b>groß</b>	96	192	96	192		192

**Klein:** Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

**mittel:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung von

**groß:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich.

Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

Es sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann allen Menschen gleichermaßen dienen.

**Bergbau:** Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Schürfarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Nach den beim Bergamt vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und der Fundnachweis außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb ausgewiesener Heilquellenschutzgebiete und außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

Entlang des Plangebietes verläuft in Süd-Nord Fließ-Richtung der Emsbach als Gewässer 2. Ordnung der in die Lahn mündet. Die Uferschutzzone des Emsbach ist durch die Planung als 10 m breiter Streifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beachtet.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Das Vorhaben selbst dient der sozialen Infrastruktur.

Es wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen, die allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

## 6.2 Begründung der Festsetzungen

### 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Um dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll für die Fläche für Gemeinbedarf korrespondierend mit der angestrebten Nutzung eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Auf die Ausweisung von Geschossigkeit wird verzichtet, vielmehr wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine max. Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Damit kann hinreichend auf die Kubatur der entstehenden Gebäude Einfluss genommen werden.

Zumal ein Bebauungsplan als ewig geltendes Ortsgesetz seine Aufgabe nur dann auch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung wahrnehmen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt.

Diese Flexibilität im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung ergibt sich regelmäßig aus einer Begrenzung der Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen relativ einfachen normierten Regeln. (vgl. VOLKER SCHWIER, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, 2002)

Den Höhenbezugspunkt für die max. Firsthöhe stellt die vorhandene Erschließungsstraße, hier OK Asphaltdecke dar.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, da es sich hier zukünftig um öffentliche Vorhaben handelt, deren Gestaltung weiterhin von der Stadt Bad Camberg beeinflusst werden kann. Somit brauchen hier im Vorfeld keine Festsetzungen getroffen werden, die sich möglicherweise im Nachgang für zweckdienliche Bauplanungen als hinderlich erweisen könnten.

Die Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten nach § 22 Absatz 2 BauNVO als abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m sind zulässig) für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

### 6.2.3 Grünordnung

Die vorhandenen Laubbäume im Uferbereich des Emsbachs und auf der Spielplatzfläche sowie hinter dem Feuerwehrhaus wurden vermessungstechnisch aufgenommen.

Entsprechend der Lage und dem Nutzungszweck wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft als 10 m breiter Uferschutzstreifen zum Emsbach hin, mit Erhaltungsgebot für Gehölze festgesetzt.

Weiterhin wurden auf den, als Stellplatzflächen, ausgewiesenen Bereichen vorhandene Laubgehölze als zu erhalten festgesetzt.

Östlich der Erschließungsstraße sind die bestehenden Grünbereiche entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Bereich des Spielplatzes ebenfalls mit Erhaltungsgebot der bestehenden Bäume.

vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 6.1

Dem B-Plan vorausgegangen sind Baugenehmigungen, die noch auf anderer Grundlage erteilt wurden - insbesondere B.Nr. 133/17. Diese Genehmigung enthält einen Eingriffs- und Ausgleichsplan, der eine Flächen-Teilentsiegelung durch Rückbau eines nichtversickerungsfähigen Pflasters und Herrichtung eines versickerungsfähigen Pflasterbelages sowie Umbau einer verdichteten Schotterfläche in Schotterrasen und eine Dachbegrünung auf 175 m<sup>2</sup> Fläche vorsieht.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt im Rahmen der Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig hergestellt werden müssen, die Thematik Teilentsiegelung auf.

Die neu vorgesehene Stellplatzreihe östlich des Bürgerhauses soll zusätzlich mit insgesamt 11 hochstämmigen Laubbäumen 1. Ordnung lt. Planzeichnung eingegrünt werden. Diese Bäume übernehmen deutlich bessere klimaökologische Funktionen hinsichtlich Transpiration, Beschattung und Bodensicherung sowie deutlich bessere Funktion hinsichtlich der Gliederung und Einbindung in die Landschaft als eine Dachbegrünung das leisten könnte.

Eine Dachbegrünung wird daher optional aber nicht verbindlich festgesetzt.



## 7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO]

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
Fläche für Gemeinbedarf FFG Zweckbestimmung: Bürgerhaus/ Restaurant/Wohnung und Feuerwehr § 9 Absatz 1, Nr. 5 BauGB	0,8	-	-	a (abweichende Bauweise Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig.)	Zulässig sind:  Bürgerhaus mit Gaststätte und einer Wohnung in Verbindung mit der Gaststätte.  Feuerwehr  einschließlich aller zweckdienlichen Nebenanlagen für die wie vor genannten Nutzungen.
Öffentliche Grünfläche ÖG I Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitnutzung"	-	-	-	-	Zulässig ist die Anlage und der Betrieb eines Kinderspielplatzes mit allen hierzu erforderlichen Einrichtungen wie transparenten Einzäunungen, Kinderspielgeräten, Sitzbänken und ein Pavillon als Sonnen-/ Regenschutz, eine Radcross-Anlage, ein Grillplatz sowie alle sonstigen, der Zweckbestimmung dienenden, Anlagen und Nebenanlagen.

Öffentliche Grünfläche ÖG II Zweckbestimmung "Sonstige Grünanlage"	-	-	-	-	Zulässig ist die Anlage von Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße. Bauliche Anlagen darüber hinaus sind insgesamt ausgeschlossen.
Private Grünfläche PG Zweckbestimmung "Sonstige Grünanlage"	-	-	-	-	Bauliche Anlagen sind insgesamt ausgeschlossen.

**2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO]**

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe                      FH max                      = 9,5 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt:

Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante Bordstein der Erschließungsstraße.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]**

Es sind Gebäude mit Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

**5. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]**

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, sowie Terrassen etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen der Fläche für Gemeinbedarf und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind insgesamt zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenteil). Zufahr-

ten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

Abweichend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg, hier § 6 Abs. 3 entfällt die Begrünungsvorschrift für ebenerdige, nicht unterkellerte Stellplätze.

Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

## **6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB]**

### **6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche**

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser randlich breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

### **6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen**

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

### **6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung**

- a) Es ist eine Öffentliche Grünfläche, ÖG I Zweckbestimmung "Spiel- und Freizeitnutzung" festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche die für die Aufstellung der zulässigen Anlagen erforderlich werden. Hier sind je angefangener 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen.
- b) Es ist eine öffentliche Grünfläche ÖG II Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage" festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche die für die Errichtung der zulässigen Stellplätze erforderlich werden. Hier sind lt. Planzeichnung 11 standortheimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Es ist eine private Grünfläche PG Zweckbestimmung "sonstige Grünfläche" festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen. Vorhandene Gehölze lt. Planzeichnung sind zu erhalten.
- d) Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreifläche der Fläche für Gemeinbedarf sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind hierauf anzurechnen.
- e) Es ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Emsbachufers festgesetzt. Die entsprechenden Auflagen des § 23 Hessisches Wassergesetz HWG sind zu beachten.

- f) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- g) Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 44 BNatSchG durchzuführen.

#### 6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

#### 6.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Grundstückseinfriedungen, Artenschutz

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.

#### 6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m<sup>2</sup> begrenzt. Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

### **B. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.  
Im Zuge der Sanierungsarbeiten ist zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ganz oder teilweise dem angrenzenden Emsbach zugeführt werden kann.

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

### **1. Denkmalschutz [§ 20 -25 HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **2. Verlegen von Leitungen**

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

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

### **3. Abfallwirtschaft**

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

### **4. Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

## **5. Energieeinsparung / Lufthygiene**

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

## **6. Retentionszisternen**

Falls optionale Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

## **7. Erdwärme**

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

## **8. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

## 8.0 Flächenbilanz

### Planung:

vgl. auch Flächendisposition Planzeichnung

<b>Gesamtfläche</b>	<b>= 19.760 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Fläche für Gemeinbedarf FfG</u></b>	<b>= 3.745 m<sup>2</sup></b>	
bebaubar gem. GRZ 0,8	=	2.996 m <sup>2</sup>
Freifläche	=	.749 m <sup>2</sup>
<b><u>Verkehrsfläche</u></b>	<b>= 5.640 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Grünfläche</u></b>	<b>= 7.925 m<sup>2</sup></b>	
öffentliche Grünfläche ÖG I	=	3.550 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche ÖG II	=	3.765 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche PG	=	.610 m <sup>2</sup>
<b><u>Uferschutzstreifen</u></b>	<b>= 2.270 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Versorgungsanlagen</u></b>	<b>= 60 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Containerbehälter</u></b>	<b>= 70 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>Bushaltestelle</u></b>	<b>= 50 m<sup>2</sup></b>	

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

Durch die vorliegende Planung wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen, welche im Sinne des Biotopverbundes hätte aufgewertet werden können.

Vielmehr trägt die Planung dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung und optimiert einen bestehenden bebauten Standort in seiner Nutzung.

Dies entspricht gleichsam den Zielsetzungen des ROP-M für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Grünordnerische Festsetzungen müssen sich sowohl auf private und öffentliche Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

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

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die max. Höhenentwicklung der Baukörper auf 9,5 m über Straßenniveau begrenzt und eine ausreichende innere und äußere Begrünung des Baugebietes festgelegt.



## 10.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

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

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

Der anfallende unbelastete Erdaushub soll nach Möglichkeit auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

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

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

### W,B,L,K

- Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- Festgesetzte GRZ
- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
- Anpflanzungsfestsetzungen

### W

- Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung wird empfohlen, bei Neubauten das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen wo möglich.

B,L,K

- Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

W, B

- Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- Anpflanzungsfestsetzungen.
- Einsatz insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung.

L

- Durchgrünung entsprechend der Festsetzungen
- Bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme (Erschließung und Bebauung)
- Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen wo möglich
- Optimierte Erschließung unter Berücksichtigung kurzer Wege
- Die Höhenentwicklung der Baukörper ist begrenzt.

K

- Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie wird empfohlen, emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

W,L,K

- Auf flachen oder flach geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

## 11.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die vorliegende Planung dient der Möglichkeit zur Herstellung von geringfügigen Erweiterungen zur Sanierung und Nutzungsoptimierung von Bürgerhaus und Feuerwehrgebäuden sowie der Regelung des ruhenden Verkehrs im Gebiet.

In Anspruch genommen wird ein bereits bebauter Bereich mit entsprechenden Nutzungen (bebaute Flächen, Freiflächen) mit Zufahrten.

Darüber hinaus werden angrenzende Grünflächen in die Planung miteinbezogen und als öffentliche Grünflächen festgesetzt und die Zulässigkeiten in diesen Bereichen geregelt.

Die öffentlichen Grünflächen werden nicht der baulichen Nutzung zugänglich gemacht. Die Flächen bleiben vielmehr wie bisher weitgehend unversiegelt und dauerhaft begrünt in ihrem Bestand erhalten.

Zur inneren Durchgrünung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf die explizite Festsetzung zur Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Laubbäume 1. Ordnung) wurde bewusst verzichtet, da die Erfahrung zeigt, dass solche Bäume zukünftig durch ihre Größe Probleme generieren, die sich im Vorfeld vermeiden lassen.

Die im Bereich stockenden Gehölze wurden weitgehend mit Bindung zum Erhalt festgesetzt. Entlang des Emsbaches wurde in einem 10 m breiten Streifen eine Fläche zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit Erhaltungsgebot hinsichtlich der bestehenden Ufervegetation.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten zu erwarten. Die Habitategenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind als mittel, in Teilen als hoch (Uferschutzstreifen) einzustufen.

Der Grünland Bestand weist Deutsches Weidelgras und Wiesenrispengras als Bestandsbildner auf, daneben teilweise Glatthafer. Für die vorliegende bisher und künftig landwirtschaftlich (Heu- und Silagewerbung) genutzte Fläche ist davon auszugehen, dass sie Käfern, Milben, Spinnentieren und Heuschrecken Lebensraum bietet.

Entsprechende Grünlandstrukturen sind jedoch hier, im ländlichen dörflichen Umfeld in Form von Kleingärten gut repräsentiert und bieten so Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier auch künftig die bereits etablierten Nutzungen vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche keine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden. Die Erlebnisfunktion des Spielplatzes bleibt von der Planung unberührt.

Die Gehölze entlang der Straße, sowie entlang des Emsbachs, als auch hinter dem Feuerwehrgebäude als visuell prägende lineare Grünstruktur bleiben erhalten.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Absatz 2 HDSchG (Bodendenkmäler).

Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Als Kaltluftentstehungsgebiet kann die betroffene Fläche nicht angesehen werden, da die bestehende Bebauung hinsichtlich einer Kaltluftentstehung als Barriere wirkt.

Der Kaltluftabfluss im Bereich der Emsbachparzelle wird nicht weiter beeinträchtigt, da hier keine weitere Bebauung oder Veränderung der Bestandssituation vorbereitet wird.

Die Planung bezieht sich, v.a. auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Auch für den Bereich der in Anspruch genommenen Bereiche der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße muss, verursacht durch den Bau des Straßenkörpers mit entsprechender Sicherung der Bankette und durchgeführten Baumaßnahmen, von gestörten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Dennoch stellen diese untergeordneten Teilbereiche einen Standort für Vegetation dar. Im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dieser Belang jedoch entsprechend abgewogen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die urbanen Böden städtischer Freiflächen in Entstehung und Genese sowie deren Rolle im Ökosystem Stadt durch Bau-tätigkeiten, Nutzungseinflüsse, Brände, Kriege usw. vielfältige Aspekte aufweisen und nicht mit natürlich gewachsenen Böden im Außenbereich gleichzusetzen sind.

Die Bodenfunktion „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ bleibt im Bereich der Öffentlichen Grünfläche II erhalten und ist für die weiteren überplanten Flächen nicht mehr vorhanden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass im engeren Eingriffsgebiet keine bis eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist teilweise vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

Nach Recherche im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine Altflächen befinden.

#### Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden zusätzliche Versiegelungen im Bereich der geplanten Stellplätze in untergeordnetem Umfang (Grünfläche) vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Es werden daher Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Vermeidung von Eingriffen aufgezeigt: vergleiche hierzu Ziff. 10.0

Oberflächengewässer deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind nicht direkt betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einem extremen Hochwasserereignis mit einem Abfluss  $HO_{\text{extrem}}$  (entspricht etwa dem 1,3 fachen des  $HQ_{100}$ ) die Fläche überflutet werden kann.

Bestehende Bauten und Anlagen wie Öltanks etc. sind daher zu überprüfen, inwieweit sie möglichst hochwassersicher nachgerüstet oder rückgebaut werden können.

Neben weiterer Ertüchtigung der Kanalisation kommt es auf deren Entlastung durch verstärkte Nutzung der Versickerung von Regenwasser an.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden

Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.  
Der Emsbach mit seinen Uferbereichen bleibt von der Planung unberührt.

Auswirkung für das Schutzgut Wasser:

Es werden keine Eingriffe vorbereitet, die sich nach heutigem Kenntnisstand additiv auf eine Verschlechterung des Status Quo auswirken könnten. Hochwasserschadensfälle im Bereich Bürgerhaus und Feuerwehr sind nicht bekannt.

Nach Kenntnisstand der Stadt Bad Camberg ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine Altflächen befinden.  
Der Stadt Bad Camberg liegen keine Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Absatz 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- sind nicht betroffen.

Insofern ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:

Weinbach, den 28. Juni 2019

SLE Schönherr  
Fichtenhof  
35796 Weinbach

Heike Mendel  
(Dipl.-Ing.)

Anhang: Artenvorschlagsliste standortgerechter heimischer Gehölze  
Literatur- und Quellenangaben  
Rechts- und Verwaltungsvorschriften

## Anhang 1

### ARTENVORSCHLAGSLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

#### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

##### Bäume erster Ordnung (hochwüchsig)

Quelle:[http://www.bund-rlp.de/themen\\_projekte/natur\\_artenschutz/naturschutz\\_im\\_garten/heimische\\_gehoelze/](http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/) /

##### **Standort:**

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	2	-	4	5	-
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	2	-	4	5	6
Castanea sativa	Edelkastanie	1	-	3	4	-	-
Fagus sylvatica	Rotbuche	1	2	3	4	5	6
Fraxinus excelsior	Esche	1	2	-	-	5	6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1	2	3	4	5	-
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	2	3	4	5	6
Salix alba	Silber-Weide	-	-	-	-	-	6
Tilia cordata	Winter-Linde	-	2	-	4	5	-
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	-	2	-	4	5	-
Ulmus glabra	Berg-Ulme	-	2	-	-	5	6

##### Bäume zweiter Ordnung (mittelwüchsig)

Quelle:[http://www.bund-rlp.de/themen\\_projekte/natur\\_artenschutz/naturschutz\\_im\\_garten/heimische\\_gehoelze/](http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/) /

##### **Standort:**

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Acer campestre	Feld-Ahorn	-	2	-	4	5	-
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	-	-	-	4	-	-
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	-	-	-	-	5	6
Betula pendula	Sand-Birke	1	2	-	4	5	6
Carpinus betulus	Hainbuche	1	2	3	4	5	6
Malus domestica	Wildapfel	-	-	-	-	5	-
Populus tremula	Espe	1	-	3	4	5	6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	2	-	4	5	-

Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	-	-	-	4	-	-
Prunus padus	Trauben-Kirsche	-	-	-	-	-	6
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	-	-	-	4	-	-
Salix caprea	Sal-Weide	1	-	-	-	-	6
Salix fragilis	Bruch-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix purpurea	Purpur-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix triandra	Mandel-Weide	-	-	-	-	-	6
Sorbus aria	Mehlbeere	1	-	3	4	-	-
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	1	2	3	4	5	6
Sorbus torminalis	Elsbeere	-	-	3	4	-	-
Ulmus minor	Feld-Ulme	-	2	-	4	-	-

## Sträucher

Quelle:[http://www.bund-rlp.de/themen\\_projekte/natur\\_artenschutz/naturschutz\\_im\\_garten/heimische\\_gehoelze/](http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/)

## **Standort:**

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:						
Berberis vulgaris	Berberitze	-	-	-	4	-	-	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	-	-	-	4	5	-	
Corylus avellana	Hasel	1	2	-	4	5	6	
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	6	
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	-	
Cytisus scoparius	Besenginster	1	2	3	4	-	-	
Daphne mezereum	Seidelbast	-	2	-	4	-	-	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-	-	-	4	5	6	
Frangula alnus	Faulbaum	1	2	-	-	5	6	
Ilex aquifolium	Stechpalme	1	2	3	-	5	-	
Ligustrum vulgare	Liguster	-	-	3	4	-	-	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	-	-	-	4	5	-	
Prunus spinosa	Schlehe	-	-	3	4	5	-	
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	-	2	-	-	-	-	
Ribes rubrum	Schw. Johannisbeere	-	-	-	-	5	6	
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	-	-	-	-	5	-	
Rosa canina	Hunds-Rose	1	2	3	4	5	-	
Rosa corymbifera	Busch-Rose	-	2	-	4	-	-	
Rosa obtusifolia	Flaum-Rose	-	2	-	4	-	-	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	-	-	-	4	-	-	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	-	-	-	-	-	6	
Salix cinerea	Grau-Weide	-	-	-	-	-	6	
Salix viminalis	Korb-Weide	-	-	-	-	-	6	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-	2	-	4	5	6	
Sambucus racemosa	Traubiger Holunder	1	2	-	4	5	6	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	-	2	-	4	-	-	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	-	-	-	4	5	6	



## Obstgehölze

### **Äpfel**

Erbacher Mostapfel  
Haugapfel  
Gelber Edel  
Rote Sternrenette  
Anhalter Geisepitter  
Allendorfer Rosenapfel  
Harberts Renette  
Weilburger Apfel  
Herrnapfel aus Waldgirmes  
Landsberger Renette  
Brettacher  
Ontario Gräfin von Paris  
Schöner aus Boskoop  
Oldenburger  
Rheinischer Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Roter Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Prinz Albrecht  
Echter Prinz  
Goldparmäne  
Heuchelheimer Schneeapfel  
Hammeldeinchen  
Hessische Tiefenblüte  
Friedberger Bohnapfel  
Kloppenheimer Streifling  
Jakob Lebel

### **Süßkirschen**

Kassins Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Filsener Goldperle

Perle von Filsen

Hängige  
Simonis

### **Birnen**

Pastorenbirne

Köstliche von Cherneu

Gellerts Butterbirne  
Nordhäuser Winterforelle

Gute Graue  
Oberösterreichische Weinbirne

Stuttgarter Geißhirtle

Philippsbirne  
Williams Christbirne

### **Pflaumen**

Wangenheims Frühzwetschge

Schönberger Zwetschge

Hauszwetschge

Auerbacher

Hanita

Bühler Zwetschge

### **Sauerkirschen**

Lahnsteiner Süßweichsel  
Filsener Glaskirsche

## Sonstige Bäume

Speierling  
Walnuss

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

## Bodendecker

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr
clematis vitalba	Waldrebe	fr

## Schlingpflanzen

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr
Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe	

## Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

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

### KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

#### über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

#### 5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

#### bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten: Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

## Anhang 2

### Literatur- und Quellenangaben

- Bastian, O.; Schreiber, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft  
BfN-Skripte 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft  
Bodenviewer Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Briemle, Eickhoff und Wolf, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht  
Ehlers, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft  
Ellenberg, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen  
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar  
Flächennutzungsplan, Stadt Bad Camberg  
HessenForst FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring  
Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011  
HessenForst: Artensteckbrief Feldhamster 2003  
HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden.  
Holzwarth/Radtke/Hilger/Bachmann, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000  
Kaule Giselher, Arten- und Biotopschutz 1991  
Meynen, E.; Schmithüsen, J. et al. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands  
Mitschang, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung  
Natura 2000 praktisch in Hessen (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz  
Ohms, Martin J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht  
Renners, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland  
Schwier, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen  
Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (2017),  
Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen  
Wunder S., M. Hirschnitz-Garbers und T. Kaphengst 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme  
Wilmanns, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie

### Rechts- und Verwaltungsvorschriften

#### BAUGESETZBUCH

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)

#### GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)

zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen

oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)

**BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG**

**(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.**

**BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ**

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

**BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)

**GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).

**GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)

**HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG**

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

**HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ**

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3)4)

**HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG**

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

**HESSISCHE BAUORDNUNG**

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

**HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG**

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)

**HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ**

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

**HESSISCHES STRAßENGESETZ (HSTRG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

**HESSISCHES WASSERGESETZ**

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

**RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN**

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)  
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

**RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ZUR SCHAFFUNG EINES ORDNUNGSRAHMENS FÜR MAßNAHMEN DER GEMEINSCHAFT IM BEREICH DER WASSERPOLITIK**

vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)  
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

**VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

**VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)1)2)**

**VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMABNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN (Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)**

**WASSERHAUSHALTSGESETZ**

(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

**REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen 2011**