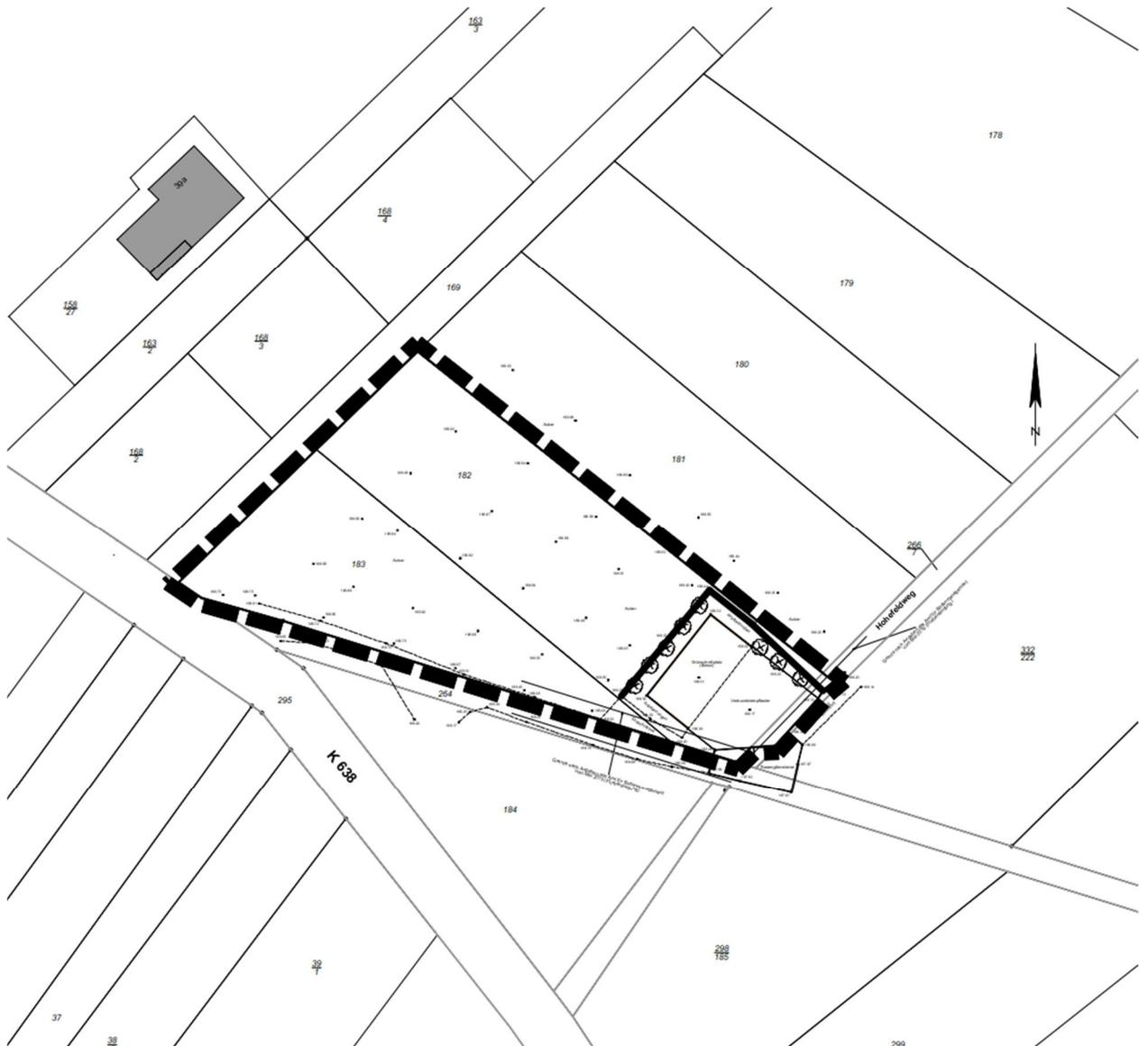




# GEMEINDE KIEDRICH

## Bebauungsplan BAUHOF



- 1. BEGRÜNDUNG**
- 2. UMWELTBERICHT**
- 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Projekt-Nr.: 34.62  
Stand: 18.12.2024



# INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010.....  | 5         |
| 1.2.2 Flächennutzungsplan 1993.....   | 6         |
| <b>1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.5 GEPLANTE BEBAUUNG.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1.6 DENKMALSCHUTZ .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.7 IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.8 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ.....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>1.9 ERSCHLIESSUNG .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1.9.1 Verkehr.....  | 8         |
| 1.9.2 Entsorgung .....  | 8         |
| <b>2. UMWELTBERICHT .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2.1 BESTAND .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2.2 SCHUTZGÜTER.....</b>   | <b>10</b> |
| 2.2.1 Schutzgut Boden .....   | 10        |
| 2.2.2 Schutzgut Wasser.....   | 11        |
| 2.2.3 Schutzgut Klima + Luft.....   | 11        |
| 2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 12        |
| 2.2.5 Schutzgut Mensch und Erholung .....   | 13        |
| 2.2.6 Schutzgut Landschaft .....  | 14        |
| 2.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter .....   | 14        |
| 2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....   | 15        |
| <b>2.3 PROGNOSE BEI NICHT DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>2.4 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG<br/>        MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .....</b> | <b>15</b> |

|           |   |               |
|-----------|---|---------------|
| 2.5       | NUTZUNG ERNEUERBARE ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....                                | 15            |
| 2.6       | AUSWIRKUNGEN BEI SCHWEREM UNFALL UND KATASTROPHEN.....  | 15            |
| 2.7       | ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN.....  | 15            |
| 2.8       | EINGRIFFS UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....  | 16            |
| 2.9       | GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN ...  | 17            |
| 2.9.1     | MINDERUNGS- und AUSGLEICHSMASSNAHMEN .....  | 17            |
| <b>3.</b> | <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>   | <b>18</b>     |
| <b>A.</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>   | <b>18</b>     |
| <b>B.</b> | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN .....</b>   | <b>20</b>     |
| <b>C.</b> | <b>HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN .....</b>   | <b>21</b>     |
| <b>D.</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>  | <b>25</b>     |
| <b>4.</b> | <b>ANLAGEN</b>  |               |
| 4.1       | Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zu einem geplanten Bauhof in Kiedrich, Boppard-Buchholz, 23.10.2024 |               |
| 4.2       | Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas: Geotechnischer Bericht, Neubau Baubetriebshof, Limburg, 15.11.2024       |               |
| <b>5.</b> | <b>PLANGRUNDLAGEN</b>   |               |
| 5.1       | BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN   | M. 1: 1.000   |
| 5.2       | BESTANDSAUFNAHME  | unmaßstäblich |

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Die Gemeinde KIEDRICH beabsichtigt, den Bauhof an den südwestlichen Ortsrand zu verlegen und hat deshalb den Beschluss gefasst, den vorliegenden Bebauungsplan BAUHOF aufzustellen.

Hintergrund der Verlegung ist, dass die aktuellen Zufahrtsverhältnisse zum derzeitigen Bauhof nicht den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Verkehrslogistik entsprechen. Auch das vorhandene Gebäude entspricht im Hinblick auf die sehr schlechte Bausubstanz als auch auf den großzügigen Keller nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Sanierung wäre jedoch nicht wirtschaftlich, sodass die Errichtung einer Stahlbauhalle an anderer Stelle effizienter ist. Am jetzigen Standort des Bauhofs könnte dann, falls die Gemeindevertretung dies beschließt, eine Seniorenwohnanlage entstehen.

Auf einem kleinen Teil der Fläche befindet sich bereits aktuell der Grünschnittentsorgungsplatz der Gemeinde sowie Glascontainer. Diese bleiben weiterhin erhalten und sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Bereich, auf dem der Bauhof entstehen soll, wird aktuell ackerbaulich genutzt.

### **1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BAUHOF umfasst folgende Flächen:

Gemarkung Kiedrich, Flur 20:

Flurstücke Nr.: 182, 183 und teilweise die Wegeparzelle 266/7

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,26 ha und steigt in Richtung Westen an.

## 1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.2.1 Regionalplan Südhessen RPS 2010



*Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Stadtteil Kiedrich, ohne Maßstab*

Die Gemeinde KIEDRICH gehört zum RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und liegt in der naturräumlichen Haupteinheit RHEINGAU.

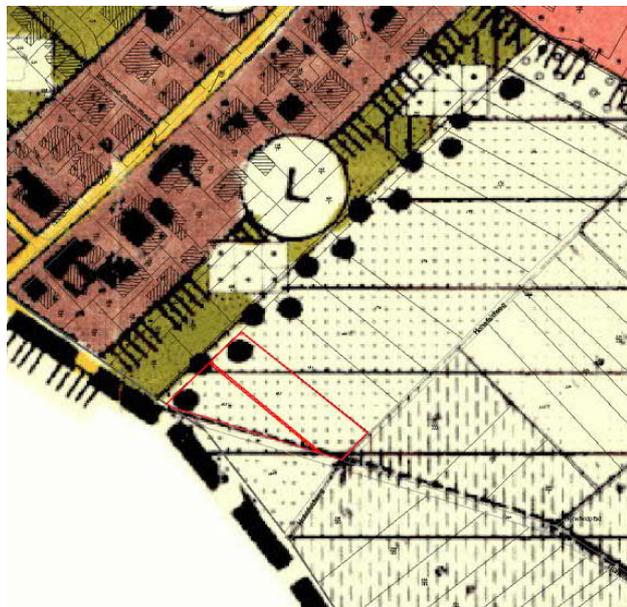
Die Gemeinde Kiedrich zählt zum übrigen Ordnungsraum. Die raumordnerische Konzeption sieht vor, dass der übrige Ordnungsraum als eigenständiger Lebensraum mit einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen und Arbeiten zu gestalten ist, damit er Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen kann. Die weitere Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Diese dürfen im kleinen Rahmen von unter 5 ha Größe in Ortsrandlagen beansprucht werden.

Der Bebauungsplan kann somit als an die Ziele des Regionalplan Südhessen 2010 angepasst angesehen werden.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan 1993

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kiedrich aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft genauer als Ackerflächen aus. Am nordwestlichen Rand sind „Anpflanzungen von Hecken, Feldgehölzen und Bäumen zur Eingrünung bzw. Vernetzung“ vorgesehen.



*Flächennutzungsplan 1993 Auschnitt Kiedrich, ohne Maßstab*

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht gänzlich dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der wirksame Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Die Änderung beinhaltet die Ausweisung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach § 10 (2) BauGB herbeigeführt. Sonstige Fachplanungen, die der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

### 1.3 UMGEBUNG, FLÄCHENNUTZUNG + STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Planungsfläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Kiedrich. Nordöstlich, östlich sowie südlich und südwestlich befinden sich Acker- und Weinbauflächen. Westlich und nordwestlich grenzt ein Wohngebiet an den Geltungsbereich an. Die vorgesehene Grünfläche dient hierbei als Abgrenzung.

Weiterhin befindet sich südöstlich des Gebiets in unmittelbarer Entfernung der Sportplatz der Gemeinde. Zu diesem gelangt man unter anderem über die am Plangebiet entlangführenden Wirtschaftswege. Der am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Weg ist eine Verlängerung der Straße „Hochfeld“ und führt in Richtung Ortsmitte. Dieser Weg ist mit Straßenlaternen ausgestattet. In nordöstlicher Richtung ist an der Straße „Hochfeld“ zudem ein neues Wohngebiet in Planung.

### 1.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG / GEPLANTE FLÄCHENNUTZUNG

Der bereits bestehende Grünschnittplatz im östlichen Bereich der Fläche soll erhalten bleiben. Ebenso wird der bestehende Verlauf des Wirtschaftswegs, welcher im südlichen Bereich in den Geltungsbereich hineinragt, als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche mit starkem Bewuchs und Baumbestand, auch diese bleibt weitgehend erhalten. Sie dient der optischen Trennung zum angrenzenden Wohngebiet. Auf der übrigen Fläche soll der Bauhof der Gemeinde Kiedrich entstehen. Für diesen wird eine Halle benötigt.

## 1.5 GEPLANTE BEBAUUNG

Der Bebauungsplan legt grundsätzlich die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen Maßnahmen des Naturschutzes für die Begrünung des Plangebietes und die Ausgleichsflächen sowie den Übergang zur freien Landschaft fest.

Nach § 23 Abs. 1 HStrG ist von der Kreisstraße eine Bauverbotszone von bis 20 Meter einzuhalten, in der keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Nach § 23 Abs. 8 kann hiervon jedoch im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn beispielsweise Gründe des Allgemeinwohls die Abweichung erfordern. Da der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden und später der Gemeinde Kiedrich zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben dienen soll, liegt hier ein solcher Ausnahmegrund vor.

Aufgrund der, neben der Halle, notwendigen versiegelten bzw. teilversiegelten Außenanlagen (Lagerflächen sowie Abstell- und Rangierflächen für die Fahrzeuge), wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht ist dies unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Gehölze sowie Neuanlage der 5 m breiten Eingrünung im Nordosten vertretbar. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit müssen die von Fahrzeugen genutzten Flächen asphaltiert werden.

Die Halle wird wesentlich geringer dimensioniert sein, als durch die GRZ von 0,8 möglich ist. Aktuell ist diese mit Abmessungen von ca. 30 x 15 m geplant. Eine Dachbegrünung wird zwar angeregt, da diese aber mit hohen zusätzlichen Kosten verbunden wäre, wird auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet. Die Bestückung des Daches mit Photovoltaikmodulen wird jedoch verbindlich festgesetzt.

## 1.6 DENKMALSCHUTZ

Es liegen keine Hinweise auf mögliche im Planungsgebiet vorkommende Bodendenkmäler vor.

Falls nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Funde auftreten, besteht in den Hinweisen ein Verweis auf das HDSchG, welches den Umgang hiermit regelt.

## 1.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Betriebsbedingt wird von dem Bauhof eine Geräuschentwicklung ausgehen. Hierzu gehört vor allem der Verkehr mit Fahrzeugen des Baubetriebshofes zu Dienstbeginn, den Pausen und zu Dienstschluss. In den kalten Monaten von Anfang November bis Ende März ist zudem in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen der Winterdienst tätig.

Um die Immissionsbelastung für Anwohner zu prüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Pies erstellt. Dieses hat ergeben, dass selbst unter den schlechtmöglichsten Bedingungen alle Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher gegen das Planvorhaben keine Bedenken.

## 1.8 FLÄCHEN-/ EINWOHNERBILANZ

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| FLÄCHENNUTZUNG                            | FLÄCHE                     | ANTEIL       |
|---|----------------------------|--------------|
| Flächen für den Gemeinbedarf              | 1.516 m <sup>2</sup>       | 58,2 %       |
| Grünflächen                               | 727 m <sup>2</sup>         | 27,9 %       |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 53 m <sup>2</sup>          | 2,0 %        |
| Flächen für die Abfallentsorgung          | 310 m <sup>2</sup>         | 11,9 %       |
| <b>GESAMTSUMME</b>                        | <b>2.606 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

Die anrechenbare Grundstücksfläche (Baufenster) beträgt 1.397 m<sup>2</sup>.

## 1.9 ERSCHLIESSUNG

### 1.9.1 Verkehr

Das Gebiet ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen, welcher in unmittelbarer Nähe auf die K 638 mündet. Diese Kreisstraße führt in eine Richtung nach Eltville-Erbach, in die andere Richtung können die durch die Gemeinde führenden Ortsstraßen erreicht werden. Somit ist der geplante Bauhof gut an das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde angeschlossen.

Weiterhin liegt die Bundesstraße 42 in erreichbarer Entfernung, welche zum einen den Rhein entlang in Richtung Norden bis nach Bonn führt und zum anderen in kürzerer Zeit nach Wiesbaden. Hier besteht Anschluss an das Autobahnnetz.

Über einen an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg, welcher eine Verlängerung der Straße „Hochfeld“ darstellt, kann die Ortsmitte in weniger als 10 Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Ungefähr 300 Meter Luftlinie entfernt liegt die Bushaltestelle „Rheinblick“. Hier hält die Linie 172, welche unter anderem nach Eltville am Rhein fährt und am dortigen Bahnhof hält.

### 1.9.2 Entsorgung

#### Entwässerung

Die Entsorgung des auf dem Bauhof anfallenden Schmutzwassers findet über einen Anschluss an die Kanalisation im Bereich der südlich gelegenen Sportplatzanlage statt. Der Sportplatz ist zwar ungefähr 300 m entfernt, liegt jedoch tiefer als das Plangebiet. Daher sind zur Entwässerung keine Pumpen notwendig.

Eine lokale Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, daher sollen zwei Zisternen errichtet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser soll zum einen in einer Brauchwasserzisterne gesammelt und beispielsweise für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden, überschüssiges Wasser wird in einer zweiten Zisterne gesammelt und mittels einer Einleitbeschränkung in die Trennwasserkanalisation an der Sportplatzanlage abgeführt werden.

## 2. UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wird auf der Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hierbei ist die Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB anzuwenden. Gemäß § 1 a (3) BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (= Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in den Umweltbericht integriert.

### 2.1 BESTAND

Aktuell befindet sich auf der Fläche ein Grünschnittsammelplatz, landwirtschaftliche Flächen und eine Baumhecke, diese ist geprägt von einer Strauch- sowie einer Baumschicht.

In der Strauchschicht sind zum Beispiel folgende Arten vorhanden:

- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Brombeeren (*Rubus fruticosus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

In der Baumschicht sind zum Beispiel folgende Arten vorhanden:

- Walnuss (*Juglans regia*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Obstbäume



## 2.2 SCHUTZGÜTER

### 2.2.1 Schutzgut Boden

Der Boden wird zur Zeit intensiv Landwirtschaftlich genutzt, dadurch wurde die natürliche Bodenstruktur bereits gestört. Die Qualität des vorhandenen Bodens wird als mittel beziehungsweise gering eingestuft (vgl. folgende Abbildungen).

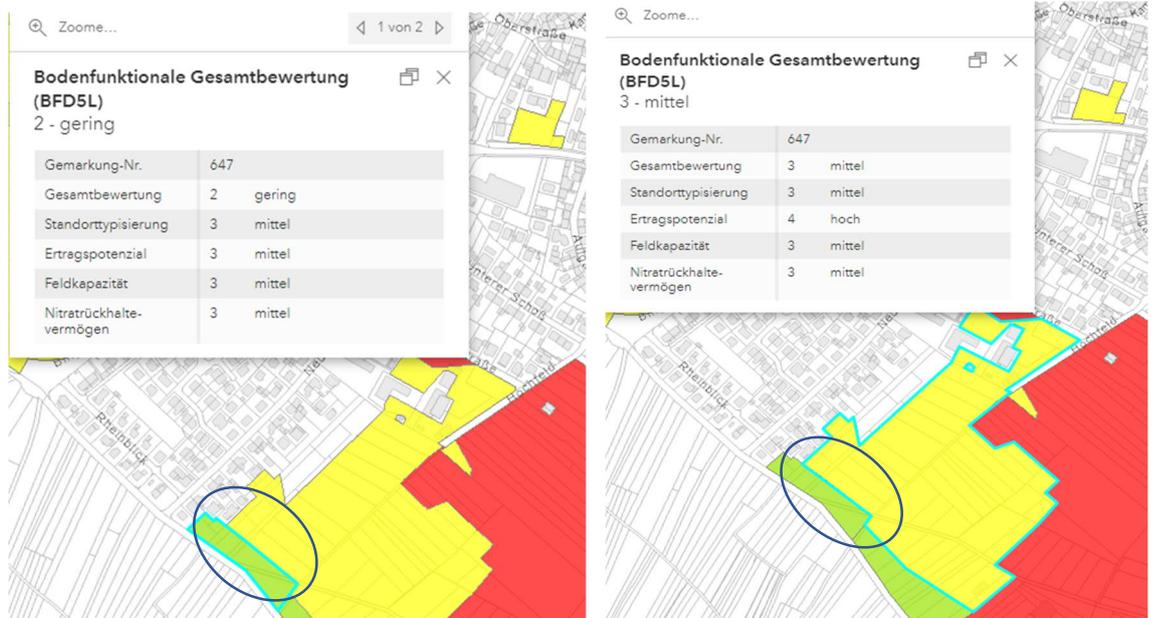


Abbildung 1: Bodenbewertung (BodenViewer Hessen, unmaßstäblich)

Um den Boden vor Verunreinigung zu schützen, sind bei Lagerung von Gefahrenstoffen alle gesetzlichen Vorschriften bezüglich der Lagerung zu berücksichtigen z.B.:

1. Gefahrstoffverordnung (GefStoffV)
2. Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 510)
3. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

#### Bewertung:

Die Gesamtbewertung des vorliegenden überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bodens liegt bei mittel beziehungsweise gering (BodenViewer Hessen).

#### Prognose:

Die versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche von 1.066 m<sup>2</sup> sowie die Halle von 450 m<sup>2</sup> stellt einen Verlust von Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen dar und damit auch einen Verlust an natürlicher Filterleistung zur Reinigung von Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen:

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in

nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (DIN 19639)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird als mittel eingestuft.

### **2.2.2 Schutzgut Wasser**

#### **OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

#### **GRUNDWASSER**

Es liegt kein Grundwasserschutzgebiet vor. Die Grundwassergüte ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Bei der Verwendung oder Aufbewahrung von Gefahrenstoffen ist eine gesetzeskonforme Lagerung und Anwendung notwendig, um das Schutzgut Grundwasser zu schützen (Vgl. Schutzgut Boden).

Es liegt kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet vor.

#### Bewertung:

Es liegen keine Oberflächengewässer vor und das Grundwasser ist voraussichtlich durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

#### Prognose:

Die Grundwasserneubildung und Wasserfilterung durch die belebte Bodenschicht wird durch die Teil- und Vollversiegelungen verringert (vgl. Schutzgut Boden).

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird als gering eingestuft.

### **2.2.3 Schutzgut Klima + Luft**

#### Bewertung:

Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind von untergeordneter Bedeutung für die Frischluftneubildung. Die Bestandsgehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Prognose:

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist eine Verschlechterung für das Schutzgut zu erwarten. Die versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen speichern Wärme und verschlechtern die Frischluftneubildung, jedoch handelt es sich lediglich um eine versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche von 1.066 m<sup>2</sup> und eine durch die Halle Überbaute Fläche von 450 m<sup>2</sup>. Alle Bestandsgehölze, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken, bleiben erhalten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft wird als gering eingestuft.

## 2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es liegt kein FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebiet vor.

Für dieses Schutzgut ist besonders der Grünstreifen im Nordwesten des Planungsgebiet hervorzuheben. In der heckenähnlichen Struktur können sich die Tiere der Felder zurückziehen, sie ist zusätzlich Nahrungsquelle für Vögel und Insekten (z.B. Holunder, Hundsrose).

Der Grünschnittplatz hat keine Bedeutung für das Schutzgut. Die Eingrünung des Grünschnittplatzes wird im Bebauungsplan gesichert.

Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bietet wenig Qualitäten für Tiere oder natürlich vorkommende Pflanzen.

Bewertung:

Der vorhandene Grünstreifen ist ein strukturreicher und wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die restlichen Flächen sind für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Prognose:

Der bestehende Grünstreifen wird reduziert auf eine Breite von sieben Meter, die aktuelle Breite beträgt zirka zwölf Meter.

Durch die Festsetzung EINGRÜNUNG wird der Strukturreiche Grünstreifen in nord-östlicher Richtung weitergeführt, durch diese Erweiterung wird der Verlust der Hecke gemindert.

Die Eingrünung soll als Feldgehölz (Baumhecke) ausgebildet werden. Dafür sind mindestens folgende Anforderungen zu beachten:

- Eine Mindestbreite von 5m
- Es liegt eine Baum- und eine Strauchschicht vor
- Verwendung von ausschließlich autochthonen Gehölzen
- Mindestens 50% der Fläche muss mit Bäumen bepflanzt werden

Es liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vor.

### 2.2.5 Schutzgut Mensch und Erholung

Auch für die menschliche Gesundheit ist die korrekte Lagerung von Gefahrenstoffen notwendig (vgl. Schutzgut Boden).

In der näheren Umgebung des neuen Bauhofs liegt ein Sportplatz (150m Entfernung) sowie ein Wohngebiet, welches durch den Grünstreifen und die Hausgärten getrennt werden.

#### Bewertung:

Durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung und den Grünschnittplatzes kann die Fläche nicht als Erholungsraum genutzt werden. Zusätzlich wird die Fläche durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 638 negativ beeinflusst.

#### Prognose:

Durch das Errichten des Bauhofes kommt eine weitere Lärmquelle hinzu. Diese wird im normalen Betrieb jedoch geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben, denn die Geräuschentwicklung beschränkt sich auf die Fahrzeugbewegung zu Arbeitsbeginn, zur Mittagspause sowie zum Arbeitsende. Zudem werden laut Schallgutachten alle Richtwerte eingehalten.

Zusätzliche Geräuschemissionen entstehen durch Winterdienst, der zwischen 1. November und 31. März in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen durchgeführt wird. Die Erfahrung zeigt, dass dies ungefähr sechs- bis achtmal in dem angegebenen Zeitraum der Fall ist. Der Einsatz der Streufahrzeuge findet in dem Zeitfenster von 4:00 Uhr bis spätestens 20:00 Uhr statt.

Eine sehr selten auftretende Lärmbelastung entsteht durch das Abladen von Materialien wie zum Beispiel dem Streusalz oder Baumaterialien, dies ist jedoch nach Angaben der Gemeinde nur zweimal im Jahr der Fall, findet in dem Zeitraum von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr statt und stellt auf Grund der sehr geringen Häufigkeit sowie der Einhaltung der Nachtruhe keine Belastung für Menschen dar.

Falls bei der Sichtschutz durch den Grünstreifen nicht mehr gewährleistet wird, müssen Bäume oder Heister nachgepflanzt werden, um den Sichtschutz wieder herzustellen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch wird als gering eingestuft.

### 2.2.6 Schutzgut Landschaft

Es liegt kein Landschaftsschutzgebiet vor. Der neue Bauhof wird von der Straße aus einsehbar sein. Von der angrenzenden Bebauung in der Straße „Neue Heimat“ ist eine Einsicht nicht möglich, weil die beiden Bereiche durch einen Grünstreifen voneinander getrennt werden.



#### Bewertung:

Es liegt eine typische Ortsrandgestaltung vor mit einem Grünstreifen als Abgrenzung zwischen freier Landschaft und Ortsbebauung. Die davor liegende ackerbauliche Fläche ist von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Prognose:

Der Eingriff wird das Landschaftsbild beeinflussen. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen jedoch gemindert. Eine negative Fernwirkung wird auf Grund der Ortsrandlage und der Eingrünungsmaßnahmen nicht erwartet.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft wird als gering eingestuft.

### 2.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Schutz- oder erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz vorhanden. Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unmittelbar bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde aufzuzeigen.

### **2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Der Verlust des Bodens hat zusätzlich Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima. Denn die geringere Versickerung der versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sorgt für eine geringe Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterleistung. Das Kleinklima wird durch die geringere Evaporationsleistung sowie durch den Aufheizungseffekt von befestigten Flächen negativ beeinflusst.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen jedoch weitgehend unterbunden, sodass es nicht zu einer negativen Verstärkung der gegenseitigen Beeinflussungen kommt.

### **2.3 PROGNOSE BEI NICHT DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei nicht Durchführung der Planung wird der aktuelle Stand beibehalten, jedoch würde auf Grund der Notwendigkeit der Verlegung des Bauhofes eine andere Fläche in Anspruch genommen.

### **2.4 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN**

Die Abfallentsorgung unterliegt der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Gemeinde Kiedrich. Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung. Ein Anschluss an die Kanalisation erfolgt über die südlich gelegene Sportplatzanlage.

### **2.5 NUTZUNG ERNEUERBARE ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE**

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ist ausdrücklich zulässig und wünschenswert.

### **2.6 AUSWIRKUNGEN BEI SCHWEREM UNFALL UND KATASTROPHEN**

Im Bestand als auch im Planungsfall sind keine vom Plangebiet ausgehenden Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vorhanden bzw. zu erwarten. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

### **2.7 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Klima, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter hat der Bebauungsplan geringe bis keine Auswirkungen.

Bei dem Schutzgut Boden ist mit einem Verlust zu rechnen, weil mit der Versiegelung ein Verlust von Lebensraum für pflanzliches und tierisches Leben sowie für bodenbewohnende Mikroorganismen verbunden ist. Dies geht mit dem Verlust der Filterleistung einher, was sich negativ auf das Schutzgut Wasser auswirkt.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bedeutet die Reduzierung des Grünstreifens ein Verlust an Lebensraum und Lebensgrundlage, dieser Verlust wird gemindert durch die Anlage einer neuen Baumhecke.

2.8 EINGRIFFS UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

| Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV                      |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
|--|----------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|--------|---|--------|---------|-----------------------------|---------|--------|-----------------|-----------------|----------------|----|
| Bebauungsplan Bauhof, Kiedrich, Flur 20, Flurstücke 182, 183, 266/7                    |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| Blatt-Nr.  | Teilfläche Nr. | Typ-Nr                         | Bezeichnung Kurzform | Zus-§30 LRT Bew | WP /qm | Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                  |        |         | Fläche je Nutzungstyp in qm |         |        | Biotopwert [WP] |                 | Differenz [WP] |    |
|  |                |                                |                      |                 |        | ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung | vorher | nachher | vorher                      | nachher | vorher | nachher         |                 |                |    |
| 1  | 2a             | 2b                             | 2c                   | 2d              | 3      | 4   | 5      | 6       | 7                           | 8       | 9      | 10              | 11              | 12             | 13 |
| Gliederung in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich  |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| 1. Bestand   |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| F  | 11.101         | intensiv genutzter Acker       |                      |                 | 16     | 1371  |        | 0       |                             | 25136   |        | 0               |                 | 25136          |    |
| L  | 10.530         | Schlottenweg                   |                      |                 | 6      | 96  |        | 53      |                             | 576     |        | 318             |                 | 258            |    |
| Ä  | 10.520         | Verbundpflaster                |                      |                 | 3      | 162   |        | 272     |                             | 486     |        | 816             |                 | -330           |    |
| C  | 10.530         | Grünschnittplatz               |                      |                 | 6      | 117   |        | 140     |                             | 702     |        | 840             |                 | -138           |    |
| H  | 10.540         | Rasengitter                    |                      |                 | 7      | 7   |        | 0       |                             | 49      |        | 0               |                 | 49             |    |
| E  | 2.200          | Saum heimischer Arten          |                      |                 | 39     | 543   |        | 369     |                             | 21177   |        | 14040           |                 | 7137           |    |
| N  | 11.222         | Unterpflanzung                 |                      |                 | 25     | 111   |        | 78      |                             | 2775    |        | 1950            |                 | 825            |    |
| B  | 10.510         | Asphalt                        |                      |                 | 3      | 0   |        | 755     |                             | 0       |        | 2268            |                 | -2268          |    |
| I  | 10.710         | sonstige Dachfläche            |                      |                 | 3      | 0   |        | 450     |                             | 0       |        | 1350            |                 | -1050          |    |
| L  | 10.530         | wasserdurchlässige Pflasterung |                      |                 | 6      | 0   |        | 310     |                             | 0       |        | 1860            |                 | -1860          |    |
| 2. Ausgleich   |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| A  | 2.400          | Neuanlage Feldgehölz           |                      |                 | 27     | 0   |        | 188     |                             | 0       |        | 5076            |                 | -5076          |    |
| N  |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| Z  |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.   |                |                                |                      |                 |        | 2607  | 0      | 2607    | 0                           | 50901   | 0      | 28518           | 0               | 22383          | 0  |
| Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )  |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr )  |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| Su   | 22383          |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |
| Auf dem letzten Blatt:   |                |                                |                      |                 |        | Kostenindex KI  |        |         |                             |         |        | 0,53 EUR        |                 |                |    |
| Unrechnung in EURO   |                |                                |                      |                 |        | reg. Bodenverant.   |        |         |                             |         |        | 0,53 EUR        |                 |                |    |
| Summe EURO   |                |                                |                      |                 |        | =KI+BWA   |        |         |                             |         |        | 11.862,99       |                 |                |    |
| Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben                       |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 | EURO Ersatzgeld |                |    |
| Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften! |                |                                |                      |                 |        |   |        |         |                             |         |        |                 |                 |                |    |

## 2.9 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird deutlich, dass durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe durch Überbauung und Flächenbefestigungen so weit wie möglich minimiert werden können.

Trotz der Umsetzung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Auswirkungen des Vorhabens, die eines Ausgleichs bedürfen (22.383 WP). Durch die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen (zum Ausgleich) kann ein großer Anteil des Eingriffs kompensiert werden. Um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, werden weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Der Ausgleich des Defizits erfolgt über eine bereits durchgeführte Renaturierungsmaßnahme des Kiedricher Baches. Hierfür wurde zwischen Oktober und Dezember 2020 der Bachlauf auf Höhe der Waldmühle aus einer ca. 80 m langen Verrohrung um etwa 50 m in die Talsohle verlegt. Der neue renaturierte Bachlauf hat eine Länge von ca. 400 m und leistet durch die Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit sowie der Schaffung von Retentionsräumen einen wichtigen Beitrag zum Wasserrückhalt und der Starkregenvorsorge.

Die Renaturierungsmaßnahme erfolgte in den Flurstücken 31, 39, 40, 42, 43, 45/1, 46, 83/1 und 84/1 in der Flur 5 in der Gemarkung Kiedrich.

### 2.9.1 MINDERUNGS- und AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für den Bebauungsplan Bauhof sind zwei Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

- Die festgesetzte Eingrünung, die als Baumhecke entwickelt wird, beeinflusst die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima sowie Landschaftsbild positiv. Die Hecke kann von Tieren als Lebensraum sowie als Nahrungsquelle genutzt werden. Die Bäume werfen Schatten und alle Gehölze binden CO<sub>2</sub> und produzieren Frischluft, was sich positiv auf das Klima und die Luftqualität auswirkt. Es wird zusätzlich durch die Gehölze eine Abschirmung zur freien Landschaft erreicht und für eine bessere landschaftliche Einbindung gesorgt.
- Durch die zeichnerische Festsetzung ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN wird erreicht, dass die wertvolle strukturreiche Hecke im Westen des Bebauungsplans zum größten Teil erhalten bleibt. Diese Grünfläche ist nicht nur wichtig als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für Tiere, sie ist auch für die Anwohner von Bedeutung, denn sie schirmt die Wohngebäude zum Bauhof hin ab.
- Falls durch den Grünstreifen der Sichtschutz nicht mehr gewährleistet ist, müssen Gehölzpflanzungen durchgeführt werden, um den Sichtschutz wieder herzustellen.

Wiesbaden, den 18.12.2024

Planungsbüro HENDEL+PARTNER

BEG-3462\_Entwurf

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

###### § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BAUNVO

###### FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof sind eine Stahlhalle sowie die für den Betriebsablauf nötigen Nebenanlagen zulässig.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

###### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

###### § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten wie Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis zu 1,00 m überschritten werden.

##### 3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

###### § 9 (3) NR. 1 BAUGB I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe 188 m NN.

##### 4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25A BAUGB

- Die Eingrünung wird als Feldgehölz (Baumhecke) angelegt, diese muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:
  - Die Baumhecke hat eine Mindestbreite von 5m.
  - Die Baumhecke wird mit einer Baum- sowie Strauchschicht angelegt.
  - Mindestens 50% der Fläche muss mit Bäumen bepflanzt werden.
- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN, beispielhaft aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

|           |  |
|-----------|--|
| LAUBBÄUME | • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm<br>in flächigen Pflanzungen auch Heister,<br>3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm |
| OBSTBÄUME | • Hochstamm, StU 10 - 12 cm  |

- Die öffentliche Grünfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen. Der Ersatz von nicht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standortgerechte Arten ist zulässig.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Der Sichtschutz zwischen dem Wohngebiet und der gewerblichen Halle muss sichergestellt werden. Falls durch den Grünstreifen der Sichtschutz nicht mehr gewährleistet ist, müssen Nachpflanzungen erfolgen. Die Pflanzenauswahl sollte entsprechend der zu füllenden Lücke gewählt werden. Die Nachpflanzungen müssen heimische, standortgerechte Laubartensein und mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

- |           |  |
|-----------|--|
| LAUBBÄUME | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm</li><li>• in flächigen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm</li></ul> |
| OBSTBÄUME | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hochstamm, StU 10 - 12 cm</li></ul>  |

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 91 HBO**

#### **1. Bebauung § 91 (1) Nr. 1 HBO**

##### **1.1. DÄCHER § 91 (1) Nr. 1 HBO**

- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren.
- Dächer sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

##### **1.2. FASSADEN § 91 (1) Nr. 1 HBO**

- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.

#### **2. FREIFLÄCHEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO**

- Stellplätze, Wege, Zufahrten etc., die von Fahrzeugen oder Maschinen genutzt werden, sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
- Die nicht mit Fahrzeugen oder Maschinen befahrenen Nebenflächen sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen
- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Mindestens 80 % der verwendeten Bäume und Sträucher müssen einheimische, standortgerechte Arten sein.

#### **3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO**

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 2 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht-, Stahlmatten- oder Stabgitterzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Eine Durchschlupfmöglichkeit für Igel und andere heimische Kleintiere sollte immer gewährleistet sein, insbesondere im Bereich der Randeingrünungen. Hier sind zur freien Landschaft lediglich freiwachsende Sträucher in Kombination mit luftdurchlässigen Zaunanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10 cm Bodenabstand zulässig.

## **C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, zu richten oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreis weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 21 (3) HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 (M) – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und insbesondere der DIN 1998 zu beachten.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### **3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ**

- Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:
  - Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRVV – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks.
- Ferner ist der § 5 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 zu beachten. Auf die technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

### **4. ENTWÄSSERUNG**

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.

### **5. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN**

- Die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung ist erwünscht.

- Sofern diese vorgesehen ist, ist zu beachten:
  - Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
  - Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
  - Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

## **6. GRUNDWASSER / DRAINAGEN / WASSERDICHTER KELLER**

- Auf Drainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz nicht gestattet ist.

## **7. BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE**

- Sofern eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus (Antragsunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung vorzulegen) einzuholen.

## **8. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL**

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

## **9. ALTLASTEN**

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

## **10. EINFRIEDUNGEN / ANPFLANZUNGEN**

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände, besonders zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu berücksichtigen.
- Empfohlen wird, dass unter Zäunen ein Luftraum von 5 - 10 cm verbleibt, um Kleintieren auf Dauer Wandermöglichkeiten zu bieten.

## 11. ARTENSCHUTZ gemäß § 44 BNatSchG

- Für die Flächenerschließung ist ein Bauzeitfenster außerhalb der Brutzeit festzulegen (Anfang Oktober bis Ende Februar) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.
- Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED (Lichtfarbe „warm white“) - oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen bei Außen- und Straßenbeleuchtung zu verwenden.
- Der gesetzliche Rodungszeitraum gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist zwingend einzuhalten.

## 12. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

### GROßKRONIGE BÄUME

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | - Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn   |
| Juglans regia       | - Walnuss     |
| Tilia cordata       | - Winterlinde |

### MITTELKRONIGE BÄUME

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Malus sylvestris | - Holzapfel    |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |

### KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk'         | - Kegel-Feldahorn       |
| Acer platanoides 'Columnare'     | - Säulen-Spitzahorn     |
| Acer platanoides 'Emerald Queen' | - Spitzahorn            |
| Carpinus betulus 'Fastigiata'    | - Säulen-Hainbuche      |
| Crataegus monogyna               | - Eingriffel. Weißdorn) |
| Crataegus 'Paul's Scarlet'       | - Rotdorn               |
| Prunus domestica                 | - Zwetschge             |
| Pyrus communis 'Beech Hill'      | - Birne                 |
| Quercus robur 'Fastigiata'       | - Säuleneiche           |

### OBSTBÄUME

#### APFELSORTEN

Baumanns Renette  
Bohnapfel  
Oldenburger  
Ontarioapfel  
Winterrambour

#### KIRSCHSORTEN

#### BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne  
Gute Graue  
Pastorenbirne

#### ZWETSCHGENSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge

#### STRÄUCHER

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Prunus mahaleb  
Prunus spinosa  
Ribes alpinum 'Schmidt'  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

- Kornelkirsche  
- Roter Hartriegel  
- Haselnuss  
- Gewöhnliche Heckenkirsche  
- Weichselkirsche  
- Schlehe  
- Alpenjohannisbeere  
- Heckenrose  
- Zimtrose  
- Weinrose  
- Schwarzer Holunder  
- Wasserschneeball

#### KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten  
Kletterrosen  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus quinquefolia  
Parthenocissus tricuspedata  
Polygonum aubertii

- Waldrebe  
- In Sorten  
- Jelängerjelierber  
- Wilder Wein  
- Jungfernrebe  
- Schlingknöterich

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024, Nr. 57).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).