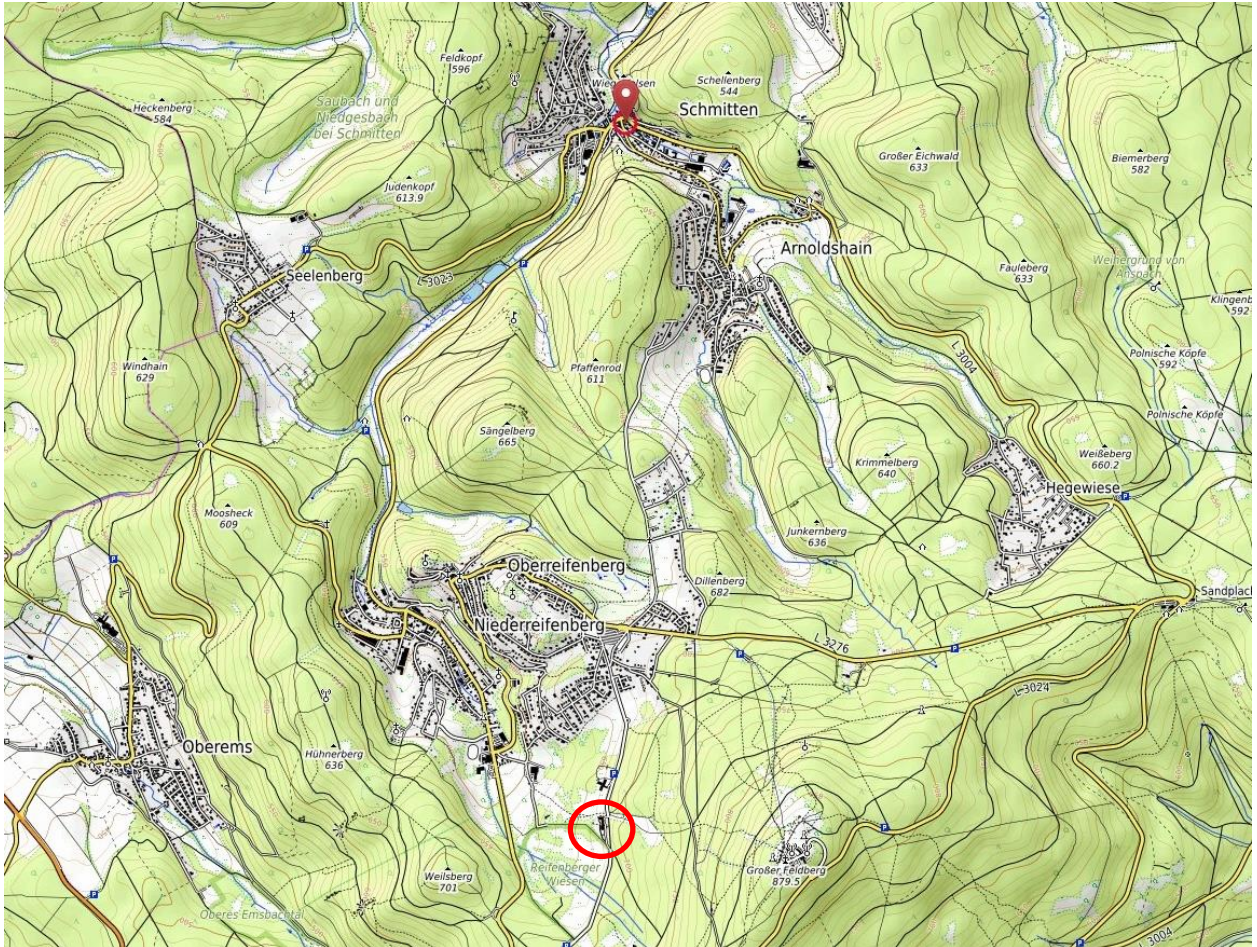




Gemeinde Schmitten

Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ im Ortsteil Oberreifenberg



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Entwurf von November 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Limesstraße“ in Schmitten im Ortsteil Oberreifenberg. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteils werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Innerhalb der als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Gastronomie und Kultur“ (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck, insbesondere der Betrieb eines Seminar- und Tagungshotels, Restaurant, Terrassen zur Außenbewirtung, kulturelle Veranstaltungen, Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Nebenanlagen wie Kinderspielgeräte, Wellness- und Gesundheitsbereiche im Rahmen der Hotelnutzung und Stellplätze zulässig. Weiterhin zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zudem ist eine gewerbliche Nutzung in Form von der Durchführung von Seminaren und sonstigen Aus- und Fortbildungsveranstaltungen zulässig.

Vergnügungsstätten sind unzulässig. Sonstige Nutzungen, insbesondere eine allgemeine Gewerbenutzung, sind ebenfalls unzulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (jeweils über Bezugspunkt) dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt „BP = 662 müNN“ in der gekennzeichneten Wegfläche.

In der mit "A" gekennzeichneten Teilfläche des Baufensters ist nur eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 4,00 m zulässig.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO))

In dem Teilbereich mit der Kennzeichnung „SO“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise die maximale Gebäudelänge auf 80,00 m begrenzt wird.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht der Außenbewirtschaftung zugeordnete Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

A.5. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und ihre Einfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus auch in der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

A.6. Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die Waldfläche ist zu erhalten. Gehölze dürfen ausschließlich im Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet bzw. zurückgeschnitten werden.

A.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.7.2. Habitat- und Biotopschutz (V 01 u. V 13)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Befahren, die Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung unzulässig.

Die an Baufelder angrenzenden Biotopflächen sind zudem bei Bedarf bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen (bspw. durch einen Bauzaun o.ä.) gegen Beschädigung zu schützen. Die Art der

Umsetzung wird durch die ökologische Baubegleitung (siehe Festsetzung A.7.19) festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

A.7.3. Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus (V 02)

Die Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus gegebenen Relevanz muss als „scho-nende Rodung“ erfolgen. Hierzu hat in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar (Phase des Winterschlafes) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entnehmen. Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase jedoch nicht gerodet werden. Eine Rodung der Wurzelstöcke ist erst in der Zeit von 1. April bis 31. Mai zulässig (nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus). Vorlaufend zum Eingriff sind innerhalb des Plangebietes vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen (empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2KS mit Siebenschläferbarriere oder funktional vergleichbare Kobel). Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel sind durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) festzulegen, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Gemeinde Schmitten und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat.

Die Rodung der Wurzelstöcke kann als Ausnahme auch direkt im Anschluss an die Gehölzfällung zugelassen werden, wenn eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke durchgeführt wird. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winterester zu verschieben. Der Gemeinde Schmitten und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Haselmäusen ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

A.7.4. Fledermausschonende Gebäudearbeiten (V 04)

Vor Beginn der Gebäudearbeiten ist eine gezielte Nachsuche nach tatsächlichen Vorkommen von Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person und unter Anwendung anerkannter Methodenstandards durchzuführen. Bei dem Antreffen von Fledermäusen ist die jeweilige Fassadenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss-technik darf allerdings nicht während der Wochenstufenphase, also nicht zwischen 01. Mai und 31. August, angewandt werden. Bei nachgewiesener Nutzung als Winterquartier hat der Gebäudeabriss außerhalb der Winterruhephase, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar, zu erfolgen.

A.7.5. Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 05)

Vor Beginn von Rodungsarbeiten ist eine aktuelle Begutachtung im Hinblick auf ggf. zwischenzeitlich entstandene Baum- bzw. Spechthöhlen von der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) durchzuführen.

A.7.6. Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 06)

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Der Höhlenbaum ist unmittelbar vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen unter Anwendung anerkannter Methodenstandards zu überprüfen. Die Maßnahme ist nur im Bedarfsfall, der sich gegebenenfalls aus A.7.5 ergibt, umzusetzen.

A.7.7. Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten (V 07)

Bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % ist auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten (siehe auch Punkt B.1) und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die nachfolgenden Maßnahmen zurückzugreifen, um die Scheiben für Vögel sichtbar zu machen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankengitterbegrünungen). Vorgaben zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu entnehmen.

A.7.8. Beschränkung der Rodungszeit (V 08)

Ein Rückschnitt oder eine Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

A.7.9. Gehölzschutz (V 09)

Einzelbäume oder Baumgruppen im Randbereich von Baufeldern sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen (bspw. durch einen Bauzaun o.ä.) gegen Beschädigung zu schützen. Die Art der Umsetzung wird durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) festgelegt und dokumentiert.

A.7.10. Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 10)

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.7.11. Zeitliche Regelungen für Gebäudearbeiten (V 11)

Gebäudearbeiten, die beeinträchtigende Wirkpfade auf potenzielle Bruthabitate auslösen können (z.B. Gebäudeabriss, Arbeiten an Fassade oder Dachstuhl), sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Vorbereitende, den Arbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind allerdings bereits vorher möglich.

Als Ausnahme können diese Gebäudearbeiten auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplanten Gebäudearbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

A.7.12. Biotoperhalt und -sicherung (V 12)

Die im Plangebiet vorhandene extensive Mähwiese („Magere Flachland-Mähwiese“) ist zu erhalten. Jegliches Befahren von Fahrzeugen, die Lagerung von Aushub und Material sowie das Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge von Bauarbeiten ist unzulässig. Ein angepasstes Pflegekonzept ist nach den Maßgaben der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises umzusetzen.

A.7.13. Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (C 01)

Bei einer Betroffenheit von potenziellen Quartierstrukturen an Gebäuden sind Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden oder hilfsweise auch an Bäumen innerhalb des Plangebiets als Übergangsquartiere zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) erfolgen, die auch die Standorte der Hilfsgeräte festzulegen hat. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere ist durch die Ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen zu ermitteln. Es sind Hilfsgeräte aus der Typenpalette Ganzjahresquartiere Typ 2WI, Fledermaus-Wandsystem Typ 2FE, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung eine Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachzuweisen sind. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Hilfsgeräte sind mindestens so lange vorzuhalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen (siehe Maßnahme unter Punkt A.7.17) erbracht und nachgewiesen wurde. Sofern die Hilfsgeräte zur Förderung der lokalen Fledermausfauna dauerhaft erhalten werden, dürfen sie auf die Anzahl der gemäß Punkt A.7.17 einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden. Die Hilfsgeräte sind durchnummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

A.7.14. Installation von Fledermauskästen (C 02)

Für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, sind innerhalb des jeweils betroffenen Grundstückes drei Fledermauskästen aus der Typenpalette Fledermausflachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) erfolgen, die auch die Standorte der Hilfsgeräte festzulegen hat. Die Hilfsgeräte sind durchnummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

Vorgaben zur Installation, Pflege und Unterhaltung der Hilfsgeräte:

- Für die Befestigung der Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Nägel aus Aluminium zu verwenden oder die Kästen sind mit Hilfe von Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren.
- Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass keine direkte, dauerhafte Besonnung der Hilfsgeräte stattfindet.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung durchzuführen.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.

Monitoring (S 04):

Für die Maßnahme ist von der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) eine Funktionskontrolle durchzuführen. Die Maßnahme ist dazu durch ein 5-jähriges Monitoring zu begleiten, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen zu erfolgen hat. Dabei sind alle installierten Kästen zu untersuchen. Im Rahmen der Kontrolle ist die Belegung der Kästen durch Fledermäuse zu dokumentieren (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren, Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen zu beseitigen. Beschädigte oder abgängige Kästen sind zu registrieren und kurzfristig gleichwertig zu ersetzen. Die Kontrolle ist zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, d.h. zwischen 1. November und 28./29. Februar durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung ein jährlicher Monitoring-Bericht vorzulegen.

A.7.15. Installation von Nistkästen (C 03)

Für jeden Höhlenbaum, der beseitigt werden muss, sind innerhalb des jeweils betroffenen Grundstückes drei Nistkästen aus der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N oder funktional vergleichbare Typen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) erfolgen, die auch die Standorte der Hilfsgeräte festzulegen hat. Die Hilfsgeräte sind durchzunummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

Vorgaben zur Installation, Pflege und Unterhaltung der Hilfsgeräte:

- Für die Befestigung der Nistkästen an den Bäumen sind ausschließlich Nägel aus Aluminium zu verwenden oder die Kästen sind mit Hilfe von Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass keine direkte, dauerhafte Besonnung der Hilfsgeräte stattfindet.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung durchzuführen.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.

Monitoring (S 04):

Für die Maßnahme ist von der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) eine Funktionskontrolle durchzuführen. Die Maßnahme ist dazu durch ein 5-jähriges Monitoring zu begleiten, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen zu erfolgen hat. Dabei sind alle installierten Kästen zu untersuchen. Im Rahmen der Kontrolle ist die Belegung der Kästen durch Höhlen-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter anhand der angetroffenen Nester oder sonstiger Hinweise zu dokumentieren. Gleichzeitig sind vorhandene Nester zu entfernen und Verunreinigungen zu beseitigen. Beschädigte oder abgängige Kästen sind zu registrieren und kurzfristig gleichwertig zu ersetzen. Die Kontrolle ist außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung ein jährlicher Monitoring-Bericht vorzulegen.

A.7.16. Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (C 04)

Bei einer Betroffenheit von potenziellen Bruthabitatstrukturen an Gebäuden sind Nistkästen an geeigneten Gebäuden oder hilfsweise auch an Bäumen innerhalb des Plangebiets als Übergangsstrukturen zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) erfolgen, die auch die Standorte der Hilfsgeräte festzulegen hat. Es sind Hilfsgeräte aus der Typenpalette Meisenresidenz Typ 1MR, Halbhöhle Typ 2MR, Nischenbrüterhöhle Typ 1N und Sperlingskolonienhaus Typ 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Quantifizierung und die Zusammenstellung des benötigten Typen-Sortiments hat jeweils vorhabenbezogen durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung eine Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachzuweisen sind. Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Hilfsgeräte sind mindestens so lange vorzuhalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen (siehe Maßnahme unter Punkt A.7.18) erbracht und nachgewiesen wurde. Sofern die Hilfsgeräte zur Förderung der lokalen Avifauna dauerhaft erhalten werden, dürfen sie auf die Anzahl der gemäß Punkt A.7.18 einzubauenden Niststeine angerechnet werden. Die Hilfsgeräte sind durchnummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.

A.7.17. Einbau von Quartiersteinen (K 01)

Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an Bestandsgebäuden durch dort vollzogene Gebäudearbeiten (z.B. Gebäudeabriss, Arbeiten am Dachstuhl) sind Ersatzquartiere für synanthrop adaptierte Fledermausarten in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Hilfsgeräte aus der Typenpalette Winterquartier Typ 1WI, Winterquartier Typ 2WI, Wandsystem Typ 3FE, Fassadenröhre Typ 1FR und Fassadenröhre Typ 2FR oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Eine Mischung der genannten Typen und ein kolonieartiger Einbau ist zulässig und wird empfohlen. Ein Einbau der Quartiersteine ist nur möglich, wenn die vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Umsetzung der Maßnahme hat zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung eine Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.7.18. Einbau von Niststeinen (K 02)

Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter an Bestandsgebäuden durch dort vollzogene Gebäudearbeiten (z.B. Gebäudeabriss, Arbeiten an Fassade oder Dachstuhl) sind entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl ist durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) aufgrund der jeweils betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen zu ermitteln. Die Standorte sind ebenfalls von der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Es sind Hilfsgeräte aus der Typenpalette Höhlenbrüter Typ 24, Nischenbrüter Typ 26, Nischenbrüter Typ 1HE und Höhlenbrüter Typ 1SP oder funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt auszuwählen, wobei ein paarweiser oder sogar kolonieartiger Einbau der genannten Typen zulässig ist und empfohlen wird. Die Umsetzung der Maßnahme hat zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises ist von der Ökologischen Baubegleitung eine Vollzugsdokumentation vorzulegen, in der auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachzuweisen sind.

A.7.19. Ökologische Baubegleitung (S 01)

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

A.7.20. Verschluss von Bohrlöchern (S 02)

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.7.21. Neophyten-Kontrolle (S 03)

Für die im Zuge von Bauarbeiten beanspruchten und gestörten Flächen sowie die innerhalb des Plangeltungsbereich liegende Grünlandfläche des FFH-Gebiets ist eine jährliche Kontrolle bezüglich aufkommender Neophyten (invasive Arten) über einen Zeitraum von drei Jahren durch die Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt A.7.19) durchzuführen. Hierzu sind mindestens zwei Begehungstermine (Mai und September) notwendig. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Pflanzen – in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung – mechanisch zu entfernen.

A.7.22. Schutz von Insekten (E 02)

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

A.7.23. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger (E 04)

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig. Bei eingegrabenen Zäunen (Schutz vor Wildschweinen) ist eine bodennahe Maschenweite von mindestens 15 cm einzuhalten.

A.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm.

Neu zu pflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6,0 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,0 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und nicht heimischen und nicht standortgerechten Nadelbäumen ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Zur Dacheindeckung sind ausschließlich ziegelroten bis dunkelbraunen oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. Für Dachflächen sind ausschließlich nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer und Dachaufbauten zulässig.

Die Traufwandhöhe (TWH) wird auf maximal 8,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune sind unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen wird auf maximal 1,50 m begrenzt. Tore, die als Hauptein- bzw. -ausgang genutzt werden, dürfen die festgesetzte Höhe überschreiten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückseinfriedung zulässig. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Nadelgehölzen (bspw. Eibe (*Taxus baccata*)) zur Grundstückseinfriedung ist ebenfalls zulässig.

B.3. Ausstattung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten wird festgesetzt, dass in Verbindung mit den anzulegenden Stellplätzen keine zusätzlichen Bäume anzupflanzen sind.

B.4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Übliche Anlagen zur Gartengestaltung wie Teiche, Wasserläufe etc. sind zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Schmitten keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich des Kulturdenkmals Limes.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

C.4. Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Schmitten keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Schmitten liegen keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

C.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

C.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

C.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.8 und Empfehlung unter Punkt C.8) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

C.7.1. Laubbäume

*Acer campestre** (Feldahorn), *Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Castanea sativa** (Edelkastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Malus sylvestris** (Wildapfel), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus domestica** (Pflaume), *Prunus padus** (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideneiche), *Salix alba** (Silberweide), *Salix caprea** (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica** (Speierling), *Sorbus intermedia** (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata** (Winterlinde), *Tilia platyphyllos** (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

C.7.2. Sträucher/Hecken

*Acer campestre** (Feldahorn), *Buxus sempervirens** (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna** (Weißdorn), *Euonymus europaeus** (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Salix purpurea** (Purpurweide), *Salix viminalis** (Korbweide), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius** (Besenginster), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix**-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

C.7.3. Kletter- und Rankpflanzen

*Clematis vitalba** (Gemeine Waldrebe), *Hedera helix** (Efeu), *Lonicera caprifolium** (Geißblatt/Jelängerjelieber), *Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten).

C.8. Artenschutz bzw. Artenhilfe und ökologische Aufwertung des Plangebiets

C.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu

überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu beantragen.

C.8.2. Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt C.7).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Dachflächen bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

C.8.3. Empfohlene Maßnahmen und Hinweise zur Artenhilfe sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden. Es wird daher empfohlen, die Außenbeleuchtung bedarfsabhängig zu steuern, bspw. durch nächtliche Abschaltung, Dimmung oder Bewegungsmelder.

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Gabionen zur Einfriedung nur dann von einer natur- und artenschutzfachlich wertvollen Gestaltung auszugehen ist, wenn die Schüttung eine möglichst große bzw. diverse Korngröße aufweist. Eine zusätzliche Begrünung der Gabionen wird zudem empfohlen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorgesehene Pflanzgut (Bäume und Sträucher) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen sollten. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden.

Es wird empfohlen, bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten. Zur sicheren Abgrenzung sollten vor allem Bauzaunelemente, Holzgatter u.ä. verwendet werden. Notwendige Markierungen sollten durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe hergestellt werden.

C.9. Waldabstand und Gehölzrodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des geringen Abstands zwischen Gebäuden, Stellplätzen und angrenzenden Waldflächen Gefahren durch fallende Bäume und Astwurf bestehen. Im Waldrandbereich ist innerhalb eines Abstands von 35,0 m zu baulichen Anlagen daher eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht erforderlich. Das gilt insbesondere im entsprechenden Abstand zu baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen dienen. Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen im Gefahrenbereich Wald werden daher empfohlen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gemäß § 31 BauGB bedarf und dass es hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen kann.

C.10. Erdbebengefährdung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis in den Bauvorlagen zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

C.11. Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und dem Abstand zu Oberflächengewässern sieht die Gemeinde Schmitten in diesem Plangebiet jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.

C.12. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Landesstraßen L 3024 und L 3025) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Schmitten bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

C.13. Kampfmittelräumdienst

Der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Schmitten liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

C.14. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

C.15. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schmitten zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.