

# Stadt Eppstein, Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“

## Verfahrensvermerke

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	<b>13.02.2020</b>
<b>Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>13.02.2020</b>
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	<b>02.03.2020 – 03.04.2020</b>
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....	<b>02.03.2020 – 03.04.2020</b>
<b>Beschluss über die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>24.09.2020</b>
<b>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	<b>14.12.2020 – 29.01.2021</b>
<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	<b>14.12.2020 – 29.01.2021</b>
<b>Beschluss über die Durchführung der erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>30.09.2021</b>
<b>Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) .....	<b>18.10.2021 – 19.11.2021</b>
<b>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) .....	<b>18.10.2021 – 19.11.2021</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....	<b>17.02.2022</b>

(Dienstsiegel)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift)

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der vorliegende Bebauungsplan N 100 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann" dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

(Dienstsiegel)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift)

**Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans** (§ 10 Abs. 3 BauGB) ..... \_\_\_\_\_

(Dienstsiegel)

.....  
(Datum)

.....  
(Unterschrift)

# Stadt Eppstein

## Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“



**Satzung**

# Stadt Eppstein

## Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“

### Satzung

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Eppstein  
Stand: 07.12.2021

Verfasser:

**ROB**  
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB  
Schulstraße 6  
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,  
Umweltplanung und Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 11 .....	6
1.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	6
2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete .....	6
2.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	7
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	7
3.1	Bauweise .....	7
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.3	Stellung der baulichen Anlagen .....	8
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen .....	8
4.1	Allgemeine Wohngebiete .....	8
4.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	8
5	Anzahl der Wohneinheiten .....	9
5.1	Allgemeine Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 10, WA 11 .....	9
5.2	Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8 .....	9
5.3	Allgemeine Wohngebiete WA 9 .....	9
6	Verkehrsflächen .....	9
6.1	Öffentliche Parkfläche .....	9
6.2	Fußgängerbereich .....	9
6.3	Verkehrsberuhigter Bereich .....	9
6.4	Landwirtschaftlicher Weg .....	9
7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	9
7.1	Zweckbestimmung Elektrizität .....	9
8	Grünflächen .....	10
8.1	Öffentliche Grünflächen .....	10
9	Wasserflächen .....	10
10	Flächen für Wald .....	10
11	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
11.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
11.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	10
11.3	Gewässerrandstreifen .....	10
11.4	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen .....	11
12	Sonstige Festsetzungen .....	12
12.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
<b>C</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	13
2	Dachausbildung .....	13
2.1	Dachform und -neigung .....	13
3	Stützmauern und Einfriedungen .....	13
3.1	Stützmauern .....	13
3.2	Einfriedungen .....	13
<b>D</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	14
1.1	Gebietseigene Gehölze .....	14



1.2	Sonstige / klimaangepasste Bäume .....	14
1.3	Sonstige Sträucher .....	15
1.4	Kletterpflanzen.....	15
1.5	Pflanzqualitäten .....	15
2	Sicherung von Bodendenkmälern .....	16
3	Bodenschutz.....	16
4	Verwertung von Niederschlagswasser .....	16
5	Schutz bestehender und geplanter Leitungen .....	16
6	Gewässerrandstreifen.....	16
7	Abfallwirtschaft .....	17
8	Kampfmittel.....	17
9	Artenschutz.....	17
10	Klimaanpassung .....	17
11	Straßenverkehr .....	18
<b>E</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>19</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung.....	19
2	Lage und Abgrenzung .....	20
3	Übergeordnete Planungsebenen .....	21
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	21
3.2	Landschaftsplan .....	23
4	Verfahrensablauf .....	24
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen .....	24
6	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	28
6.1	Städtebauliche Situation .....	28
6.2	Landschaftliche Situation .....	34
7	Planerische Zielsetzung.....	35
7.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	35
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	36
8	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	36
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	36
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	37
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen .....	38
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen .....	39
8.5	Anzahl der Wohneinheiten .....	39
8.6	Verkehrsflächen.....	40
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	40
8.8	Grünflächen .....	40
8.9	Wasserflächen .....	40
8.10	Flächen für Wald.....	40
8.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	40
8.12	Sonstige Festsetzungen .....	41
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	41
9.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	41
9.2	Dachausbildung .....	42
9.3	Stützmauern und Einfriedungen.....	42
10	Altflächen.....	42
11	Artenschutz.....	43
12	Verkehr.....	43
13	Ver- und Entsorgung.....	44
<b>F</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>46</b>
<b>G</b>	<b>Quellenangaben, Literatur .....</b>	<b>47</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602);
- **Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein** in der jeweils gültigen Fassung;
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901);

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 11

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

#### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KITA) und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### 2.1 Allgemeine Wohngebiete

#### 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

#### 2.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

## **2.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

## **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

### **3.1 Bauweise**

#### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

##### **3.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

##### **3.1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 9**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

##### **3.1.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 5**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO ist eine Zeilenbauweise zulässig. In der Zeilenbauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden.

##### **3.1.1.4 Allgemeine Wohngebiete WA 6, WA 10, WA 11**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Hausgruppen errichtet werden.

##### **3.1.1.5 Allgemeine Wohngebiete WA 7**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### **3.1.1.6 Allgemeine Wohngebiete WA 8**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist nachzuweisen.

#### **3.1.2 Flächen für Gemeinbedarf**

##### **3.1.2.1 Gemeinbedarf 1**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **3.1.2.2 Gemeinbedarf 2**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO ist eine Zeilenbauweise zulässig. In der Zeilenbauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden.

## **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

## **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

### **4.1 Allgemeine Wohngebiete**

#### **4.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 4, WA 7 – WA 11**

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

#### **4.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 5**

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 1 m Länge vorhanden sein.

#### **4.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA 6**

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## **4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Stellplätze und Carports sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

## 5 Anzahl der Wohneinheiten

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

### 5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 10, WA 11

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 2.

### 5.2 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 3.

### 5.3 Allgemeine Wohngebiete WA 9

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt 7.

## 6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### 6.1 Öffentliche Parkfläche

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

### 6.2 Fußgängerbereich

Es werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

### 6.3 Verkehrsberuhigter Bereich

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

### 6.4 Landwirtschaftlicher Weg

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

## 7 Flächen für Versorgungsanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

### 7.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

## 8 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

### 8.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

## 9 Wasserflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 10 Flächen für Wald

(gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 11 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

### 11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bei Neubauvorhaben sind je Bauplatz mindestens zwei Bruthilfen (Halbhöhlen, Höhlen) anzubringen.

### 11.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Einzelbäume und Strauchgehölze sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Pflanzliste D1) vorzunehmen. Entfernte Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zu ersetzen.

### 11.3 Gewässerrandstreifen

Siehe Einzeichnung im Plan.

Beidseitig entlang des Bachlaufs wird gemäß § 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Hier sind keine neuen baulichen Anlagen (z.B. Zäune, Auffüllungen, Abgrabungen) zulässig. Bestandsschutz gilt nur für am 05. Juni 2018 bestehende rechtmäßige Anlagen.

Im festgesetzten Gewässerrandstreifen ist Folgendes verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Erlen),
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Nadelhölzer),
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können (z.B. Grünschnittablagerungen),
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Zäune, Komposthaufen).

## **11.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen**

### **11.4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 11**

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

### **11.4.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Es werden folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt:

- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.
- Mindestens 20 % der gärtnerisch zu begrünenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Grundstück vorzusehen.

### **11.4.3 Einschränkung der Versiegelung**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.



## **12 Sonstige Festsetzungen**

### **12.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)*

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Süwag Energie AG und der Syna GmbH festgesetzt.

## C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Je 6 Stellplätze ist ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen wird empfohlen.

### 2 Dachausbildung

#### 2.1 Dachform und -neigung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 11 sind nur Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind nur Flachdächer zulässig.

### 3 Stützmauern und Einfriedungen

#### 3.1 Stützmauern

Die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken darf maximal 1,20 m betragen. Die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 2,00 m betragen. Bezugspunkt ist das zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Genehmigung der Stützmauer bestehende Höhenniveau des jeweiligen Nachbargrundstücks bzw. der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.

Sollten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans im Bestand höhere Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sein, die legal errichtet wurden, dürfen diese in gleicher Höhe neu errichtet werden.

#### 3.2 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante einer, an der Grenze zu der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Stützmauer. Ist keine Stützmauer vorhanden, ist der Bezugspunkt das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriedungen auszuführen.

## D Hinweise

### 1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn)  
Betula pendula (Birke)  
Betula pubescens (Moorbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Castanea sativa (Esskastanie)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn)  
Cytisus scoparius (Besenginster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Fagus silvatica (Rotbuche)  
Frangula excelsior (Faulbaum)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Populus tremula (Zitterpappel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schwarzdorn)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix alba (Silberweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix cinerea (Grauweide)  
Salix fragilis (Bruchweide)  
Salix purpurea (Purpurweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Salix x rubens (Hohe Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus glabra (Bergulme)  
Ulmus minor (Feldulme)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### 1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)  
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)  
Alnus spaethii (Purpurerle)  
Betula nigra (Schwarzbirke)  
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)

Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche)  
 Ginkgo biloba (Ginkgo)  
 Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)  
 Liquidambar styraciflua (Amberbaum)  
 Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)  
 Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)  
 Parrotia persica (Eisenholzbaum)  
 Pinus sylvestris (Waldkiefer)  
 Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)  
 Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)  
 Quercus cerris (Zerreiche)  
 Quercus frainetto (Ungarische Eiche)  
 Quercus palustris (Sumpfeiche)  
 Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche)  
 Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine)  
 Salix alba „Liempde“ (Silberweide)  
 Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)  
 Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde)  
 Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde)  
 Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme)  
 Zelkova serrata (Japanische Zelkove)  
 Obstbäume heimischer Sorten.

### 1.3 Sonstige Sträucher

Amelanchier lamarkii (Kupfer Felsenbirne)  
 Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)  
 Cornus alba (Weißer Hartriegel)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster)  
 Rosa arvensis (Feldrose)  
 Rosa gallica (Essigrose)  
 Rosa rubiginosa (Weinrose)  
 Rubus fruticosus (Brombeere)  
 Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)

### 1.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Hedera helix (Efeu)  
 Humulus lupulus (Hopfen)  
 Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)  
 Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein)  
 Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein)  
 Vitis vinifera (Weinrebe)  
 Spalierobst

### 1.5 Pflanzqualitäten

Großkronige Bäume I WO	4 x vmDB	STU 20/25
Mittelkronige Bäume II WO	4 x vmDB	STU 20/25
Kleinsträucher	3 x vmB	80/100
Großsträucher	3 x vmB	125/150

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

## 3 Bodenschutz

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

## 4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen

- anfallendes Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen abzuleiten, in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden,
- Wege, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag und Unterbau zu befestigen,
- flache und flach geneigte Dächer (z.B. von Garagen und Carports) zu begrünen.

Es wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitzustellen.

## 5 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

## 6 Gewässerrandstreifen

Bauliche oder sonstige Anlagen (z.B. Häuser), die im Innenbereich innerhalb des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig errichtet oder wesentlich geändert wurden, sind nicht von dem Verbotstatbestand „Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen“ betroffen. Die Errichtung weiterer oder die wesentliche Änderung bestehender baulicher und sonstiger Anlagen ist jedoch seit dem 5. Juni 2018 im Gewässerrandstreifen verboten.

## 7 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall.

## 8 Kampfmittel

Eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

## 9 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geltenden Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, 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 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Da es sich um die Überplanung eines größtenteils bebauten Gebietes handelt mit einer geringen Anzahl von Baulücken, kann die konkrete Prüfung der artenschutzfachlichen Belange auf die Vorhabenebene verlagert werden. Die Architekten bzw. die Bauherrschaft hat bei konkreter Bauplanung die Verpflichtung zu prüfen, wieweit artenschutzfachliche Belange betroffen sein könnten. Dies gilt sowohl für Neubauten sowie Sanierungen und Abrisse.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

## 10 Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

## **11 Straßenverkehr**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

## E Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

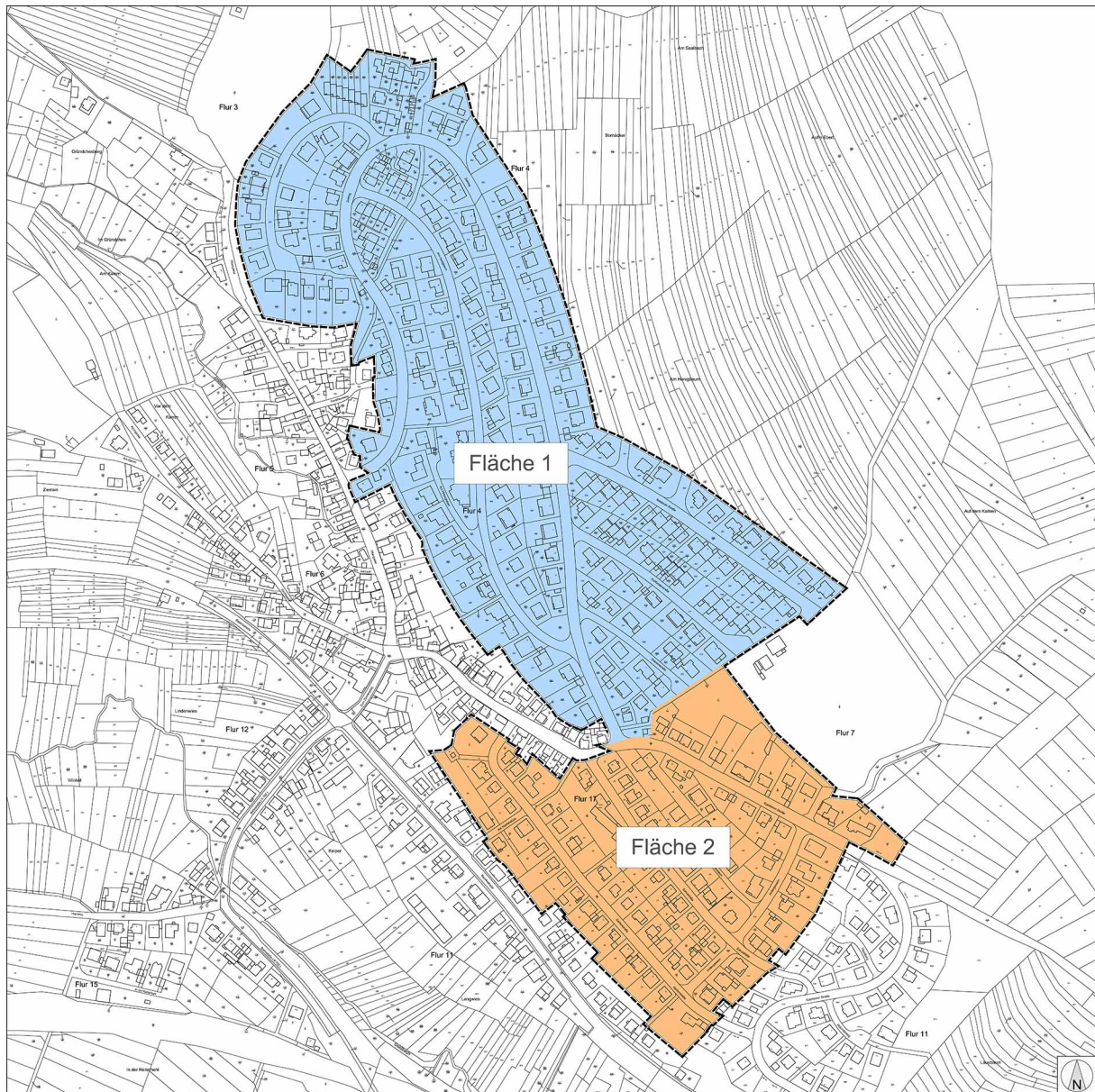
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Niederjosbach der Stadt Eppstein und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 234.410 m<sup>2</sup> (23,4 ha). Das Gebiet setzt sich aus zwei verschiedenen Bereichen zusammen (siehe Abbildung 1).

Fläche 1: Der Bebauungsplan N 1 „2. Änderung Zeil“, der für diesen Bereich die städtebauliche Ordnung vorgibt, stammt aus dem Jahr 1976. Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Bestandsbebauung überwiegend als Reines Wohngebiet fest. Das bisherige Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 157.000 m<sup>2</sup>. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten noch lediglich die Festsetzungen zu der Anzahl der Wohneinheiten sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Planzeichnung mit Legende gilt vollumfänglich. Für zwei kleine Flächen gibt es Änderungen zum Bebauungsplan. Die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück/Gebäude wird eine wichtige Rolle im Verfahren einnehmen.

Fläche 2: Hierbei handelt es sich um ein nach einem alten Fluchtlinienplan weitestgehend homogen entstandenes Gebiet. Die Nachverdichtung ist zu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt werden. Dabei soll das Nachverdichtungspotenzial geprüft und entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Wichtig hierbei ist die zielgerichtete Steuerung der verträglichen Nachverdichtung des Plangebietes. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Vollverfahren.





**Abbildung 1: Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans N 100**

## 2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 234.410 m<sup>2</sup> (23,4 ha) im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Niederjosbach der Stadt Eppstein (siehe Abbildung 2). Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Sportplatz des Turn- und Sportvereins 1890 Niederjosbach e.V. liegt östlich des Plangebietes. Südlich und westlich des Plangebietes befindet sich die bebaute Ortslage des Stadtteils Niederjosbach.





Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Stadt Eppstein als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.



Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen. Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Kleinzentren im ÖPNV bedarfsgerecht mit den benachbarten Zentren verknüpft sind.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist das Plangebiet größtenteils als „Wohnbaufläche, Bestand“, ein kleiner Teil im Südwesten als „Gemischte Baufläche, Bestand“ (ca. 0,68 ha) und im Südosten als „Wald, Bestand“ (ca. 0,48 ha) dargestellt. Im Norden des Plangebietes ist die Lage des im Plangebiet befindlichen Fließgewässers im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach Rücksprache mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain als Träger der Flächennutzungsplanung ist der Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ aus der Darstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entwickelt.

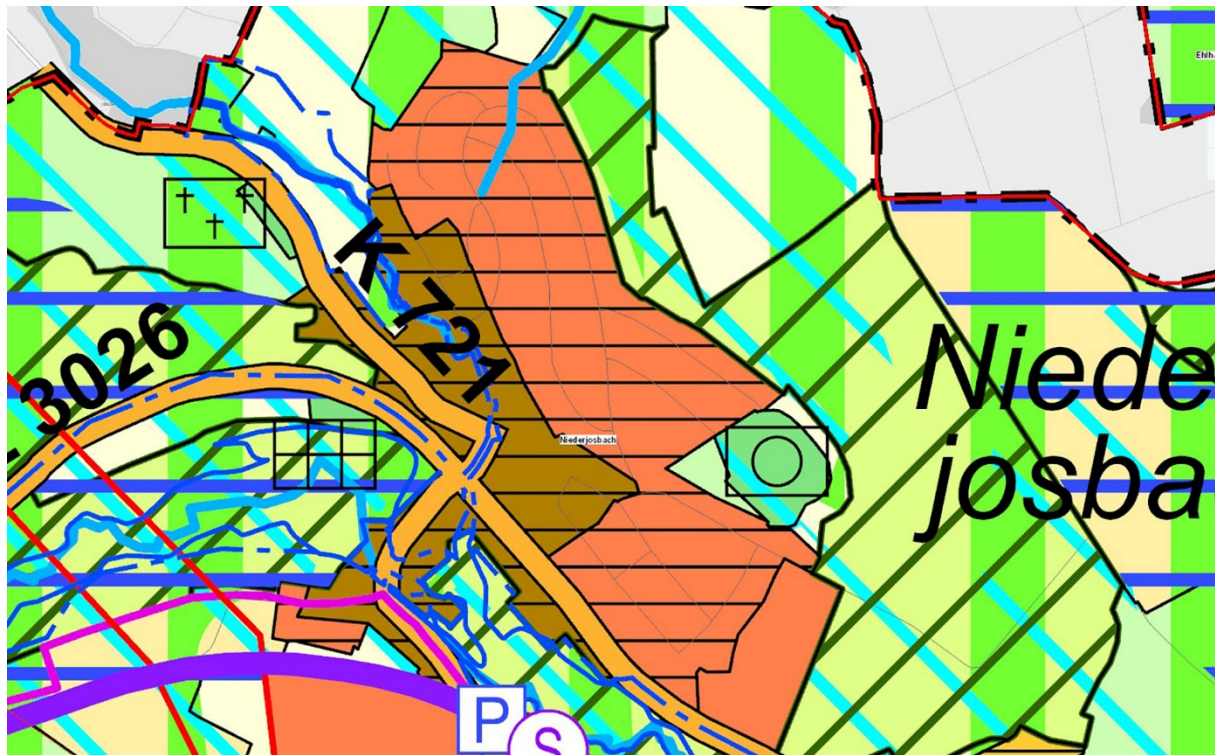


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

### 3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Die Stadt Eppstein befindet sich westlich des Oberzentrums Frankfurt und nordöstlich des Oberzentrums Wiesbaden. Die Stadt Eppstein gliedert sich in die fünf Stadtteile Eppstein, Bremthal, Ehlhalten, Niederjosbach und Vockenhausen und ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur der Wohnbebauung (historische Ortskerne und (Neu-) Baugebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern) ländlich geprägt. Die Stadt Eppstein ist daher dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen. In dem ländlichen Siedlungstyp wird von einem Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Auf der Grundlage der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Grundlage der bestehenden Wohnbebauung, wird im Plangebiet von 932 Wohneinheiten ausgegangen.

Bei einer Größe des Bruttowohnbaulandes von 234.410 m<sup>2</sup> (23,4 ha) wird somit im Plangebiet ein Dichtewert von 39,8 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland erreicht. Damit liegt der Dichtewert innerhalb des im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorgegebenen Dichtewertes von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland im ländlichen Siedlungstyp.

Entsprechend dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Hessen vom 13.10.2016 gilt der Planatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete (VGH Hessen, 13.10.2016 - 4 C 962/15.N). Die Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zum Thema „Regionalplanerische Dichtewerte“ werden jedoch der Vollständigkeit halber abgearbeitet.

### 3.2 Landschaftsplan

Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan zeigt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den bebauten Bereich der bestehenden Siedlungsflächen (siehe Abbildung 4). Für den Großteil der Siedlungsflächen ist als Entwicklungsziel die Erhaltung der Durchgrünung sowie für einen kleinen Bereich mittig der Fläche 2 des Plangebietes entlang der Gartenstraße die Erhöhung der Durchgrünung festgesetzt. Nördlich der Bebauung an der Eppsteiner Straße ist ein Teilbereich des Plangebietes als Fläche für Wald mit Laubwald als tatsächliche Nutzung dargestellt. Entlang der Eppsteiner Straße, die im Süden das Plangebiet durchquert, ist eine Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute (pink gepunktete Linie) ausgewiesen. Zusätzlich verläuft eine Landschaftsraumgrenze (blau gestrichelte Linie) durch den südlichen Bereich des Plangebietes. Diese grenzt die Haupteinheit „Hoher Taunus“ von der Haupteinheit „Vortaunus“ ab.

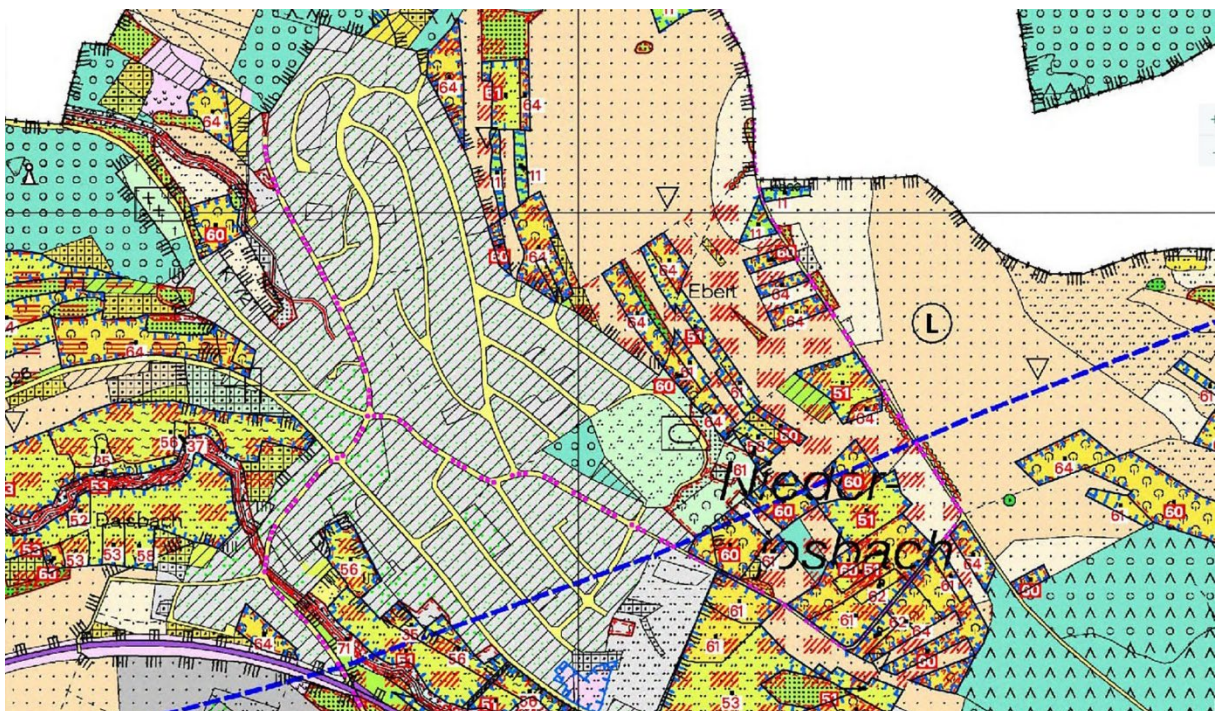


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001



## 4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt im Vollverfahren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ gefasst. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.02.2020 in der Eppsteiner Zeitung.

Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein in ihrer Sitzung am 13.02.2020 beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 14.12.2020 bis 29.01.2021 statt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 statt.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet umfasst mit der Fläche 1 die Geltungsbereiche der Bebauungspläne N 1 „2. Änderung Zeil“, N 2 „3. Änderung Zeil“ und N 3 „4. Änderung Zeil“ (siehe Abbildung 5). Für die Fläche 2 im Süden des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Fläche 2 befindet sich im Bereich eines alten Fluchtlinienplans, wodurch ein weitestgehend homogenes Gebiet entstanden ist.

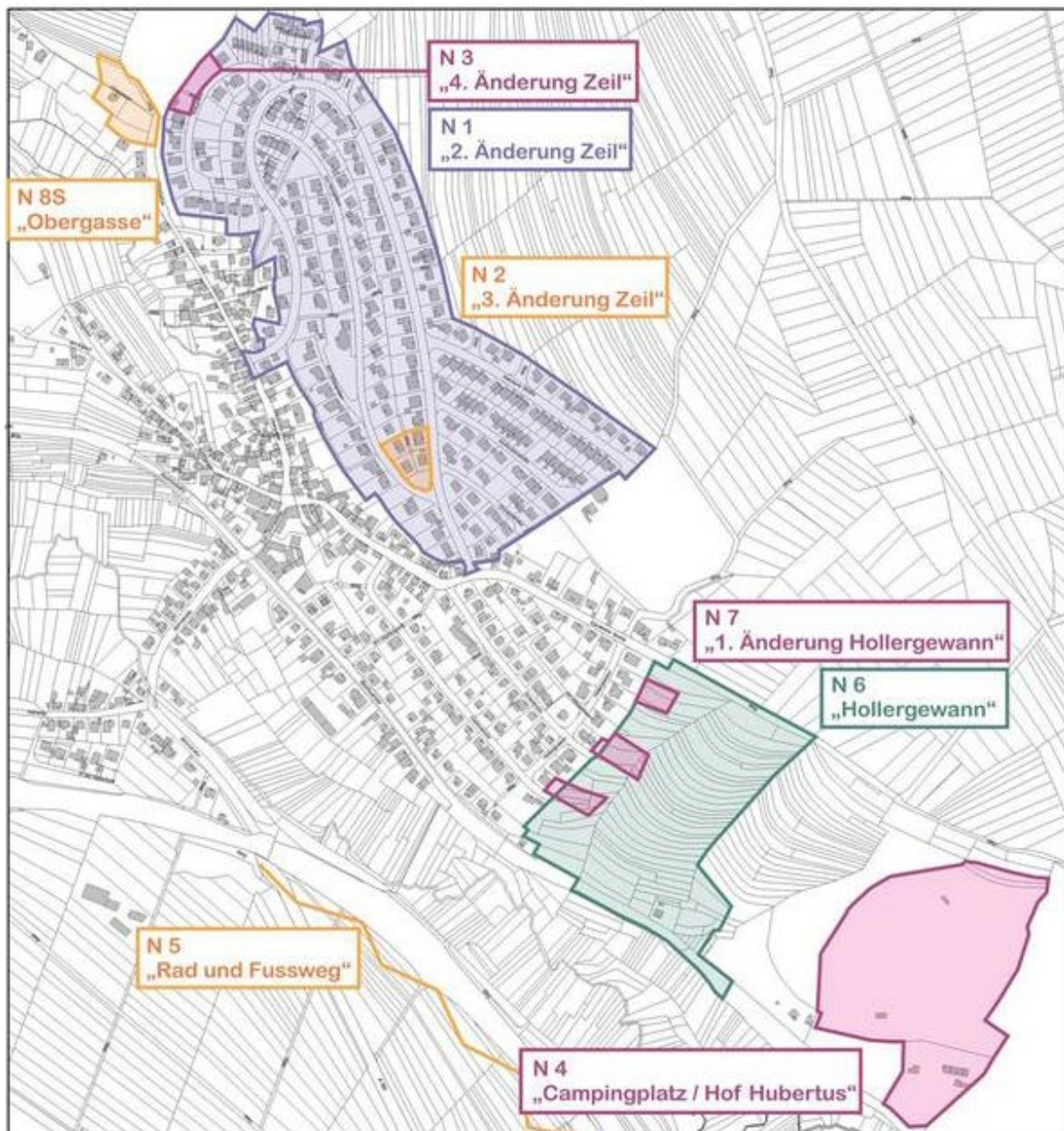


Abbildung 5: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Eppstein im Stadtteil Niederjosbach<sup>a</sup>

Für die Fläche 1 des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans N 1 „2. Änderung Zeil“, der 1976 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 6). Die vorhandenen Bestandsbebauungen werden von diesem Bebauungsplan überwiegend als Reine Wohngebiete mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4, eine GFZ von vorherrschend 0,5 oder 0,8 sowie durch größtenteils ein oder zwei zulässige Vollgeschosse geregelt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten noch lediglich die Festsetzungen zu der Anzahl der Wohneinheiten sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dementsprechend werden vorrangig nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zugelassen. Nebenanlagen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.



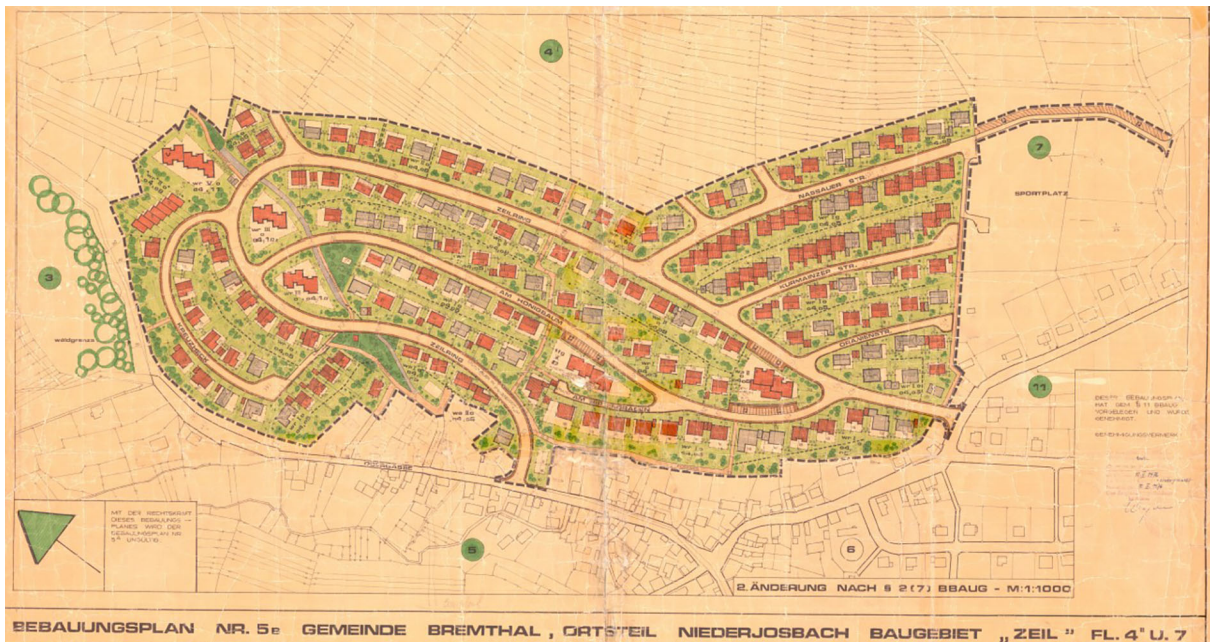


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans N 1 „2. Änderung Zeil“

Für einen kleinen Bereich im Süden der Fläche 1 des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans N 2 „3. Änderung Zeil“ (siehe Abbildung 7). Dieser wurde am 25.08.1976 als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen umfassen ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

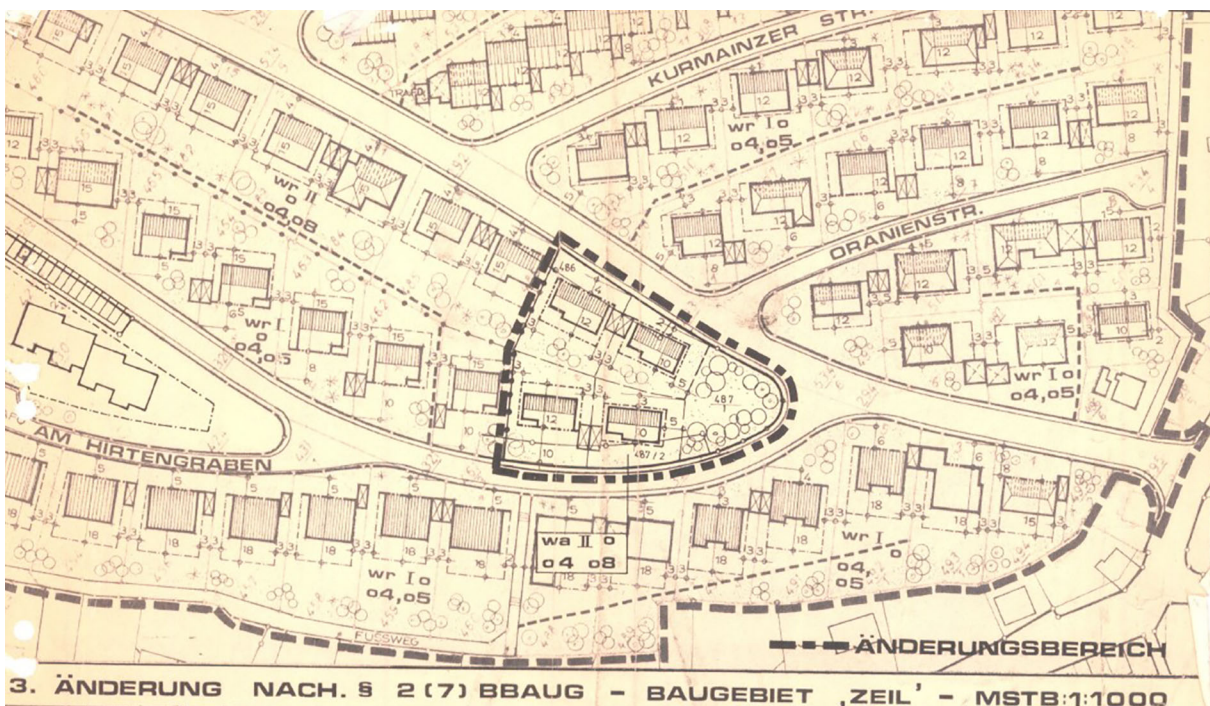


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans N 2 „3. Änderung Zeil“

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans N 3 „4. Änderung Zeil“ die Flurstücke 366/3, 367/1 und 368/5 im Norden des Plangebietes, der am 29.03.2012 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 8). Die Festsetzungen beinhalten ein Reines Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5.



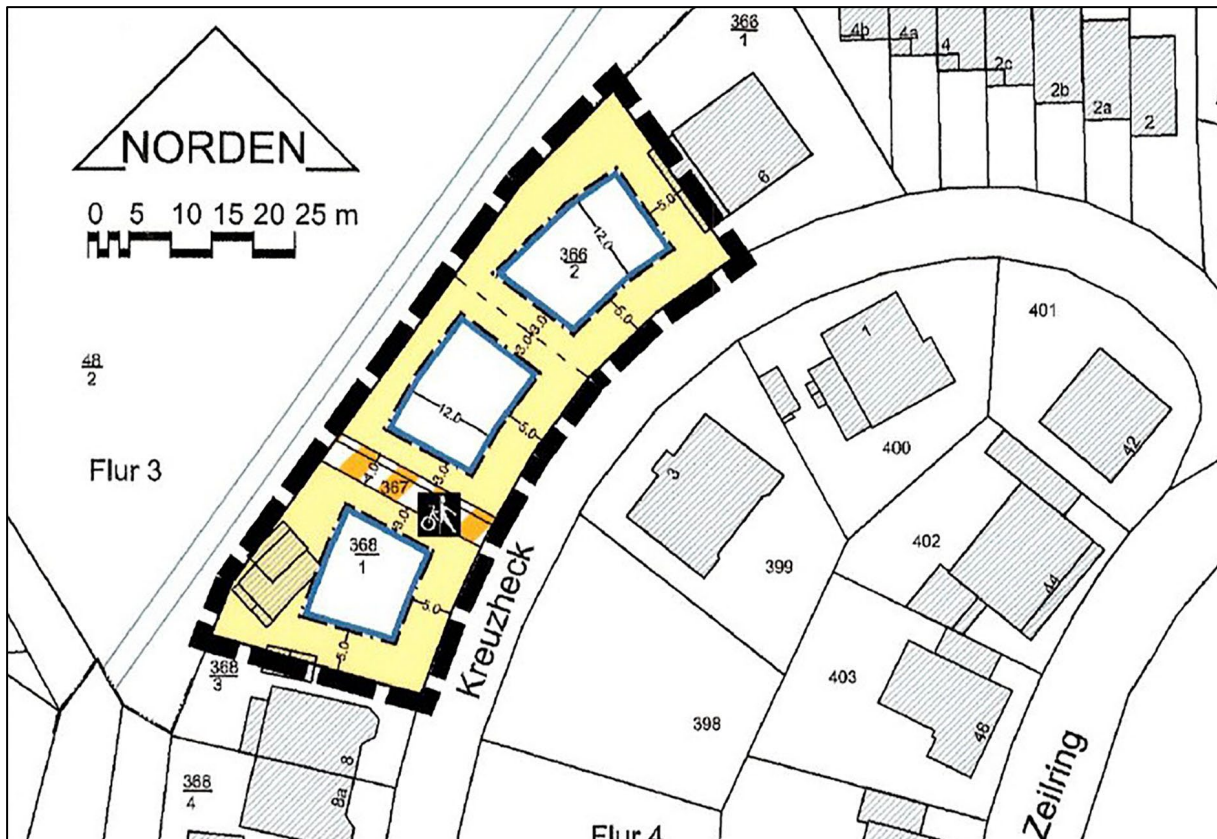


Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans N 3 „4. Änderung Zeil“

Südöstlich grenzt das Plangebiet an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne N 6 „Hollergewann“ und N 7 „1. Änderung Hollergewann“ an, die am 27.09.2004 und am 29.03.2012 als Satzung beschlossen wurden (siehe Abbildung 9). Die Bebauungspläne legen für das angrenzende Gebiet Allgemeine Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern in einer offenen Bauweise fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

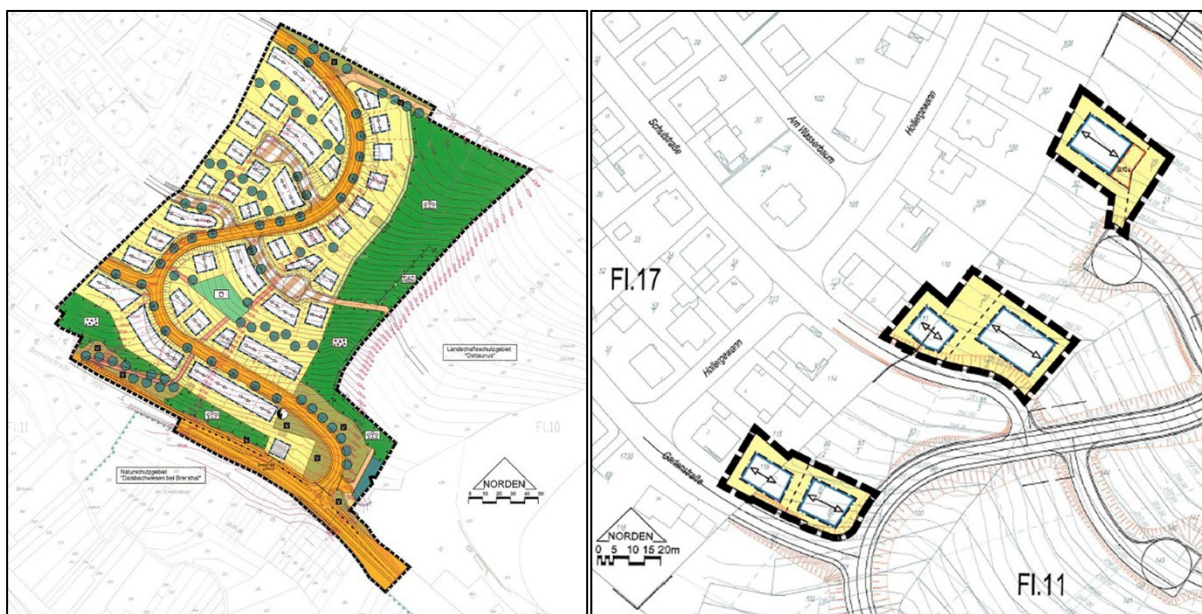


Abbildung 9: Geltungsbereiche der Bebauungspläne N 6 "Hollergewann" (links) und N 7 „1. Änderung Hollergewann“ (rechts)



## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 6.1 Städtebauliche Situation

#### 6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen komplett erschlossen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur L 3026, die eine direkte Anbindung an die B 455 ermöglicht. Die B 455 führt vom Wiesbadener Stadtteil Mainz-Kastel bis nach Schotten.

In einer Entfernung von ca. 500 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Niederjosbach mit einem S-Bahn-Haltepunkt der Linie S2 (Niedernhausen – Dietzenbach) und der Bushaltestelle Niederjosbach Bahnhof. Diese wird von der Linie 20 (Niederjosbach Eppsteiner Straße, Eppstein – Naurod Fondetter Straße, Wiesbaden) angefahren. Die Buslinie durchfährt das Plangebiet, wobei sich die Haltestellen Eppsteiner Straße und Zeilring direkt innerhalb des Plangebietes befinden. Die Linie dient zudem den Stadtteil Bremthal an.

Charakteristisch für das Plangebiet sind mehrere Fußwegeverbindungen zwischen den parallel zur Höhenentwicklung des Gebietes liegenden Erschließungsstraßen (siehe z.B. Abbildung 10).



Abbildung 10: Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes (Beispiele)

#### 6.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Plangebiet gibt es vereinzelt das Wohnen nicht störende gewerblichen Nutzungen (siehe z.B. Abbildung 11). Des Weiteren befinden sich im Plangebiet das Gemeindezentrum der katholischen Kirchengemeinde St. Michael sowie die Kindertagesstätten „Eppsteiner Zwergenburg“ und „Kindertagesstätte Niederjosbach“ (siehe Abbildung 12). Im nördlichen Teilbereich entlang der Straße Am Honigbaum sowie im südlichen Teilbereich entlang der Gartenstraße befindet sich jeweils ein Kinderspielplatz (siehe Abbildung 13).





Abbildung 11: Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Beispiele)



Abbildung 12: Gemeindezentrum (links) und Kindertagesstätte Niederjosbach (rechts) innerhalb des Plangebietes



Abbildung 13: Kinderspielplätze innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 364/2 - 364/3, 390/3, und 535/2 an der Straße Zeilring, auf dem Flurstück 432/2 an der Straße Am Hirtengraben sowie auf dem Flurstück 496/7 an der Eppsteiner Straße jeweils eine Trafostation (siehe Abbildung 14). Zudem befindet sich auf dem Flurstück 8 ein Stromversorgungsturm im Geltungsbereich des Plangebietes (siehe Abbildung 14).





**Abbildung 14:** Trafostation an der Straße Zeilring (links) und Stromversorgungsturm (rechts) innerhalb des Plangebietes

Eine Fläche im südlichen Teilbereich ist mit Bäumen bewachsen (Flurstücke 1/51). Zudem durchquert der teilweise offengelegte Bachlauf des Saalbachs das Plangebiet im Norden des Geltungsbereiches.

### 6.1.3 Bebauung

Die Baustruktur der nördlichen Teilfläche 1 des Plangebietes ist überwiegend durch eingeschossige, freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern (Satteldach, Walm-dach) geprägt (siehe Abbildung 15).



**Abbildung 15:** Eingeschossige Einzelhausbebauung innerhalb der Teilfläche 1 des Plangebietes



Die Bebauung zwischen der Nassauer Straße und der Kurfürstenstraße ist durch Reihenhäuser mit Satteldächern geprägt. Im nördlichen Bereich der Straße Zeilring liegen Reihenhausbauungen mit Flachdächern vor (siehe Abbildung 16).



**Abbildung 16:** Reihenhausbauung entlang der Nassauer Straße (links); Reihenhausbauung am Zeilring (rechts)

Innerhalb der südlichen Teilfläche 2 des Plangebietes liegt überwiegend eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Satteldächern vor (siehe Abbildung 17).



**Abbildung 17:** Zweigeschossige Einzelhausbebauung innerhalb der Teilfläche 2 des Plangebietes

Sowohl der nördliche als auch der südliche Teilbereich weist eine sehr homogene Anordnung der Gebäudekörper, insbesondere bezüglich der Gebäudestellung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf.

Viele Gebäude innerhalb des Plangebietes weisen im Bestand ein durch Dachaufbauten ausgebauten Dachgeschoss auf. Bei den übrigen Gebäuden besteht das Potenzial, den Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse zu erweitern. Ein weiteres Potenzial der Wohnraumerweiterung besteht durch Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen häufig noch nicht vollständig ausgenutzt sind.

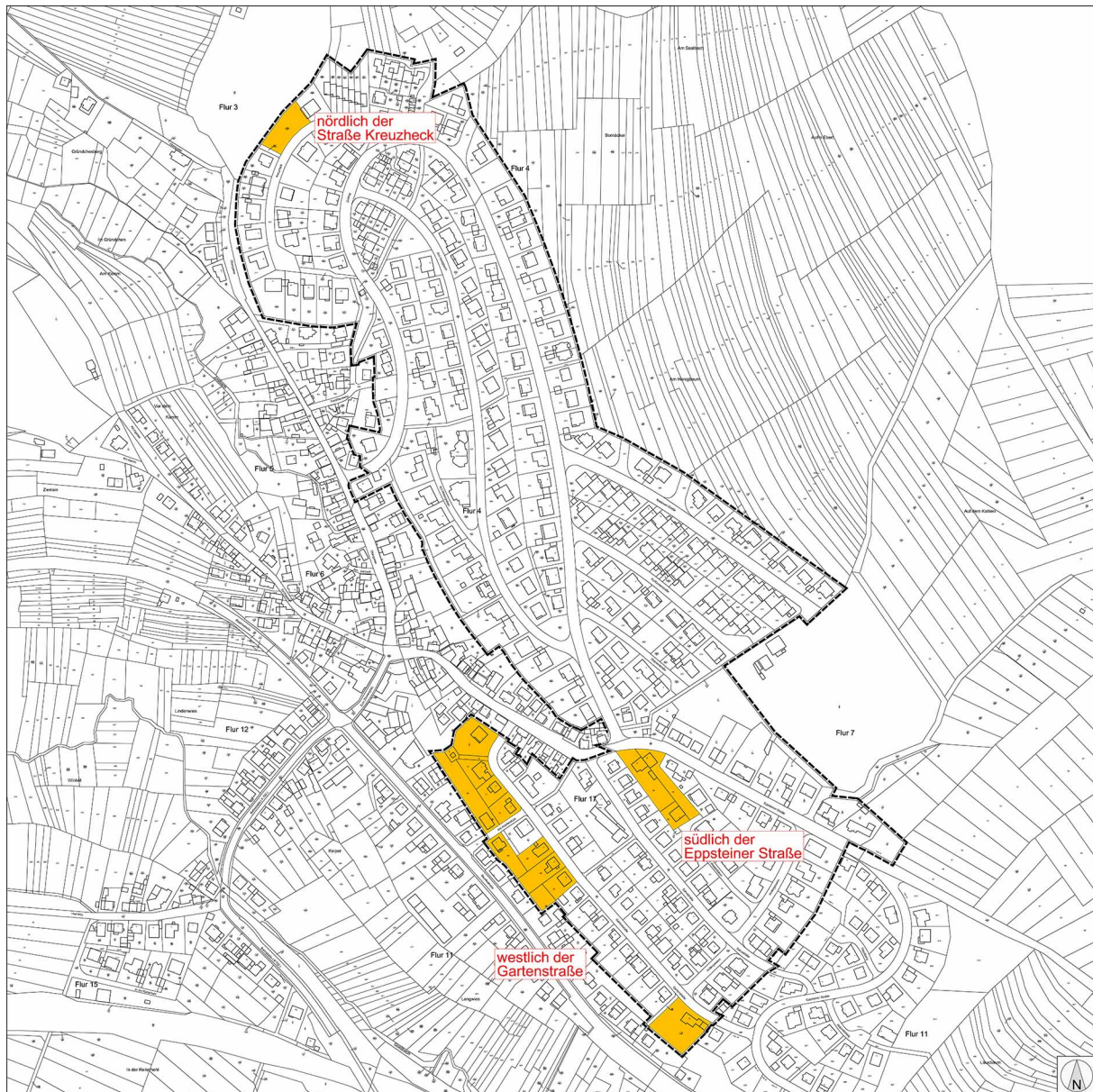
Neben dem Dachgeschossausbau und der Erweiterung der bestehenden Wohngebäude in die Fläche, gibt es innerhalb des Plangebietes weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Baulücken (siehe z.B. Abbildung 18) sowie Potentialflächen für eine weitere Nachverdichtung (siehe z.B. Abbildung 18). Zu nennen sind hier drei potenzielle Nachverdichtungsflächen westlich der Gartenstraße sowie eine Fläche nördlich der Straße Kreuzheck und südlich der Eppsteiner Straße (siehe Abbildung 19).



**Abbildung 18: Baulücke innerhalb des Plangebietes (links); Potenzialfläche zur Nachverdichtung südlich der Eppsteiner Straße (rechts)**

Die Fläche nördlich der Straße Kreuzheck ist bislang komplett unbebaut, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan N 3 „4. Änderung Zeil“ bereits Planungsrecht für eine Bebauung schafft (siehe Kap. 5). Die Sicherung des Planungsrechts zur Bebauung dieser Potenzialfläche soll im Bebauungsplan N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ weiterverfolgt werden. Die Flächen westlich der Gartenstraße sowie südlich der Eppsteiner Straße sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bebaut. Aufgrund der Lage und der Größe der einzelnen Grundstücke stellen die Flächen Potenziale für eine Bebauung in zweiter Reihe dar. Hier ist durch entsprechende Festsetzungen Planungsrecht für eine Nachverdichtung zu schaffen.





**Abbildung 19: Potenzialflächen zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes**

Die im Bebauungsplan N 1 „2. Änderung Zeil“ festgesetzte Obergrenze von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Bestand überwiegend eingehalten und stellt damit die prägende städtebauliche Dichte für das Plangebiet dar. Jedoch gibt es einige Ausnahmen, die ohne Genehmigung mehr als zwei Wohneinheiten, meist drei, besitzen. Des Weiteren befinden sich im Süden des Plangebietes in der Straße Hollergewann zwei Mehrfamilienhäuser mit bis zu 7 Wohneinheiten.

#### 6.1.4 Ruhender Verkehr

Der überwiegende Teil der Wohngebäude besitzt zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein bis zwei Garagen sowie weitere Stellplätze. Teilweise sind die Garagen in die Wohngebäude integriert (siehe Abbildung 20).





**Abbildung 20:** Garagen entlang der Oranienstraße (links) und entlang der Straße Zeilring (rechts) innerhalb des Plangebietes

In Einzelfällen sind zudem Carports vorhanden. Im Bereich der Reihenhausbebauung im Norden des Plangebietes wurden mehrere Garagen aneinander gereiht (siehe Abbildung 21).



**Abbildung 21:** Carport entlang der Gartenstraße (links) und Garagenreihe entlang der Straße Zeilring (rechts) innerhalb des Plangebietes

## 6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Mischwald heimischer Laub- und Nadelgehölze und wird entlang seiner östlichen Flanke von Wiesenflächen, mit teilweise größeren Baumgruppen und einzelnen Obstbäumen, eingefasst. Auf westlicher Seite begrenzt die Bebauung entlang der Obergasse das Plangebiet, daran schließen sich ebenfalls Freiflächen und Waldgebiete an. Somit bettet sich das Plangebiet in einen qualitativ hochwertigen Naturraum (Eppsteiner Horst, Haupteinheit Vortaunus) ein.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vorwiegend Einzelhäuser und vereinzelt Hausgruppen in offener Bauweise mit teilweise großen Privatgärten im hinteren Teil der Grundstücke (insbesondere zwischen Obergasse/Eppsteiner Straße und Am Hirtengraben/Am Honigbaum, sowie Gartenstraße und Schulstraße). Die Grundstücksflächenauslastung durch die Gebäude liegt im Durchschnitt bei ca. 40%.

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch große Grünbestände aus. Nahezu alle Grundstücke weisen hier aufwendig bepflanzte bzw. strukturreiche Vorgärten auf, welche nicht nur die städtebauliche Ästhetik positiv beeinflussen, sondern ebenfalls Futtergrundlage für diverse

Insekten- und Kleintierarten darstellen. Auch entlang der zum öffentlichen Straßenraum gelegenen Grundstücksflanken befinden sich häufig große Gebüsch- und Heckensäume, sowie größere Einzelbäume/Baumgruppen heimischer, als auch standortfremder Arten. Vereinzelt sind große, markante Einzelbäume auf den Grundstücken vorzufinden.

In den Privatgärten der hinteren Grundstücksbereiche befinden sich auch größere Gehölzbestände und nur eine relativ geringe Anzahl an Nebenanlagen wie Schuppen, Gartenhäuser, Pools oder ähnliches. Sowohl das Bebauungs- zu Freiflächenverhältnis, als auch die Qualität der vorgefundenen Grünbestände wirkt sich positiv auf kleinklimatische Funktionen und Grundwasserneubildung, sowie Regenwasserversickerung aus.

Markant – für Wohngebiete in der naturräumlichen Haupteinheit Vortaunus jedoch keine Seltenheit – ist die Hanglage bzw. das starke Höhengefälle, im Plangebiet insbesondere in Ost-West-Richtung. Diese topographische Situation äußert sich durch zum Teil höher gelegene Gebäude auf den Grundstücken mit terrassenförmig, im Versatz angehobene oder in Hanglage arrangierte Vorgärten. Die erhöhte Lage erlaubt zudem einen weiten Blick in die umliegende Landschaft.

Trotz einer bereits überwiegenden Bebauung der vorhandenen Grundstücke gibt es vereinzelt noch freie Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale. Die freien Grundstücke sind in der Regel durch hohe Gräser und Stauden bedeckt. Hierbei sticht ein Grundstück im Kreuzheck (Flurstück 366/3) heraus, welches vollständig durch Bäume und andere Gehölze dicht bewachsen ist. Hinter diesem Grundstück, parallel zum Kreuzheck gelegen, verläuft ein Wanderweg zu Naherholungszwecken.

Weitere Nachverdichtungspotenziale sind auf bereits bebauten Grundstücken vorhanden, welche in ihrem Grünanteil meist strukturreich sind. So befindet sich am Ende der Gartenstraße (Nr. 34) ein Grundstück mit geringer Wohnbauausnutzung und größeren Laub- und Nadelbäumen, darunter einige Obstbäume (vorwiegend Kirsche).

Innerhalb des Plangebiets befindet sich am östlichen Rand außerdem ein ca. 0,3 ha großer öffentlicher Park (Wald) mit großem Baumbestand, der von Anwohnern zu Freizeit- und Erholungszwecken verwendet wird. Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze reißen sich beinahe nahtlos in das bestehende Siedlungsbild ein und sind ebenfalls durch mittel- bis großkronige Einzelbäume, sowie Hecken- und Gebüschpflanzungen geprägt.

Ein weiterer landschaftlicher Aspekt ist der querende Bachlauf, der größtenteils kanalisiert wurde.

Straßenbegleitgrün fällt vor allem entlang der Gartenstraße auf, wo Bäume die ausgewiesenen Parkflächen im öffentlichen Straßenraum vorne und hinten begrenzen.

## **7 Planerische Zielsetzung**

### **7.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Eine wesentliche Zielsetzung für das Plangebiet besteht in der Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer verträglichen Nachverdichtung. Diesbezüglich sind insbesondere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports zu treffen.

Neben den Regelungen für die bestehenden Wohngebäude sind Regelungen für die bauliche Nutzung der Baulücken sowie der Potenzialflächen für die weitere Nachverdichtung des bebauten Stadtgebietes zu treffen, das heißt für die Flächen westlich der Gartenstraße, nördlich der Straße Kreuzheck sowie südlich der Eppsteiner Straße. Die festzusetzende Bebauung soll sich dabei an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.



Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Eine weitere Zielsetzung ist die eindeutige Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Fußwege, die öffentlichen Grünflächen, die öffentlichen Spielplatzflächen sowie die Trafostationen innerhalb des Plangebietes sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden.

## **7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung eines großen Flächenanteils an Gehölz-, Grün- und Waldflächen, welche sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Hierdurch werden insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bestehenden und zukünftig gewünschten Nutzung entsprechend, werden für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von Ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des überwiegend durch Wohnen geprägten Plangebietes.

Obwohl ein Großteil des Plangebietes bislang als Reines Wohngebiet ausgewiesen war, wird bewusst ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zielsetzung ist es, das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen, um eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Dies entspricht dem aktuellen städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Die wesentliche Zielsetzung dieses Leitbildes besteht in der Reduzierung der räumlichen Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Dienstleistungen sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen und damit übergeordnet in der Verkehrsvermeidung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen und der Wohnnutzung dienende Einrichtungen zulässig. Das Wohnen hat als Hauptnutzung Vorrang. Andere ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie sich dem Wohnen unterordnen. Dabei dürfen die ergänzenden Nutzungen die gebietsbezogene Wohnruhe, die sich durch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ergibt, nicht gefährden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist eine Gemeinde grundsätzlich nicht gehindert, ein bereits vollständig bebautes Gebiet als ein Allgemeines Wohngebiet und damit nicht als Reines Wohngebiet auszuweisen. Das gilt selbst dann, wenn nach den tatsächlichen Verhältnissen das Gebiet ohne Planung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO zu qualifizieren wäre. Der Bebauungsplan wird nicht funktionslos, sollten in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur Nutzungen vorhanden sein, die auch in einem Reinen Wohngebiet zulässig wären.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Kindertagesstätten „Eppsteiner Zwergenburg“ und „Kindertagesstätte Niederjosbach“ werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KITA) festgesetzt. Des Weiteren wird das Gemeindezentrum der katholischen Kirchengemeinde St. Michael als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem jetzigen Gebietscharakter entsprechende, verträgliche Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den Bestand sowie an die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Dabei sind verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung vorgesehen, um der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen dabei der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der bestehenden Bebauung sowie der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit einem Vollgeschoss in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 sowie mit zwei Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11 festgesetzt. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	39.408 m <sup>2</sup>	16,8 %	0,4	15.763 m <sup>2</sup>	1
WA 2	56.491 m <sup>2</sup>	24,1 %	0,4	22.597 m <sup>2</sup>	2
WA 3	27.129 m <sup>2</sup>	11,6 %	0,4	10.852 m <sup>2</sup>	1
WA 4	26.926 m <sup>2</sup>	11,5 %	0,4	10.770 m <sup>2</sup>	2
WA 5	13.547 m <sup>2</sup>	5,8 %	0,4	5.419 m <sup>2</sup>	1
WA 6	4.548 m <sup>2</sup>	2,0 %	0,4	1.819 m <sup>2</sup>	2
WA 7	6.877 m <sup>2</sup>	2,9 %	0,4	2.751 m <sup>2</sup>	2
WA 8	691 m <sup>2</sup>	0,3 %	0,4	276 m <sup>2</sup>	2
WA 9	1.727 m <sup>2</sup>	0,7 %	0,4	691 m <sup>2</sup>	2
WA 10	2.205 m <sup>2</sup>	0,9 %	0,4	882 m <sup>2</sup>	2
WA 11	2.206 m <sup>2</sup>	0,9 %	0,4	882 m <sup>2</sup>	2
<b>WA gesamt</b>	<b>181.755 m<sup>2</sup></b>	<b>77,5 %</b>	<b>0,4</b>	<b>72.702 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>
Gemeinbedarf 1	2.991 m <sup>2</sup>	1,3 %	0,4	1.196 m <sup>2</sup>	2
Gemeinbedarf 2	2.570 m <sup>2</sup>	1,1 %	0,4	1.028 m <sup>2</sup>	2
<b>Gemeinbedarf gesamt</b>	<b>5.561 m<sup>2</sup></b>	<b>2,4 %</b>	<b>0,4</b>	<b>2.224 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>187.316 m<sup>2</sup></b>	<b>79,9 %</b>	<b>0,4</b>	<b>74.926 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	36.596 m <sup>2</sup>	15,6 %	/	/	/
Öffentliche Parkfläche	38 m <sup>2</sup>	0,02 %	/	/	/
Fußgängerbereich	3.224 m <sup>2</sup>	1,4 %	/	/	/
Verkehrsberuhigter Bereich	76 m <sup>2</sup>	0,03 %	/	/	/
Landwirtschaftlicher Weg	135 m <sup>2</sup>	0,06 %	/	/	/
Private Straßenverkehrsfläche	90 m <sup>2</sup>	0,04 %	/	/	/
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>40.159 m<sup>2</sup></b>	<b>17,1 %</b>	/	/	/
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>357 m<sup>2</sup></b>	<b>0,2 %</b>	/	/	/
Spielplatz	1.355 m <sup>2</sup>	0,6 %	/	/	/
Straßenbegleitgrün	1.436 m <sup>2</sup>	0,6 %	/	/	/
<b>Öffentliche Grünfläche gesamt</b>	<b>2.791 m<sup>2</sup></b>	<b>1,2 %</b>	/	/	/
<b>Wasserflächen</b>	<b>733 m<sup>2</sup></b>	<b>0,3 %</b>	/	/	/
<b>Flächen für Wald</b>	<b>3.054 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3 %</b>	/	/	/
<b>Summe</b>	<b>234.410 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,4</b>	<b>74.926 m<sup>2</sup></b>	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

#### 8.3.1 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 9, WA 10 und WA 11 wird entsprechend dem Charakter der bestehenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Mit der Zielsetzung den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten, wird in einigen Teilbereichen zusätzlich festgesetzt, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser, nur Einzelhäuser oder nur Hausgruppen errichtet werden dürfen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Zeilenbauweise zulässig. In der Zeilenbauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Anforderungen an den Brandschutz sind einzuhalten und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche 1 wird entsprechend dem Charakter der bestehenden Gebäude die offene Bauweise festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer wie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 eine Zeilenbauweise zulässig ist. Die Festsetzungen entsprechen der bestehenden Bebauung und lassen zudem Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Kindertagesstätte zu.

### 8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien sind dort festgesetzt, wo die Straßenflucht, die den Charakter des bestehenden städtebaulichen Erscheinungsbildes prägt, langfristig aufgenommen werden soll. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert.

### 8.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist überall dort festgesetzt, wo der Charakter der bestehenden Bebauung aus stadtgestalterischen Gründen erhalten werden soll.

### 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten zu gewährleisten sowie das städtebauliche Erscheinungsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln, erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 keine einheitliche Struktur in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze, Garagen und Carports vorhanden ist, erfolgt keine konkrete Flächenfestsetzung. Lediglich in den bestehenden wertvollen Vegetationsstrukturen / Gartenbereichen sollen diese nicht untergebracht werden.

Zudem erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 7 bis WA 11 die Festsetzung, dass zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein müssen. Dadurch sollen die Sichtbeziehungen freigehalten sowie die Anordnung von Stellplätzen vor den Garagen und Carports ermöglicht werden. Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 ist durch eine Reihenhausbauung geprägt. Wie bereits im Bestand häufig vorhanden, werden hier Zu- und Abfahrtslängen von mindestens 1 m festgesetzt. Diese Regelungen erfolgen abweichend von den Vorgaben der hessischen Garagenverordnung GaV.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Carports in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen und Carports sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

### 8.5 Anzahl der Wohneinheiten

Um den bestehenden Gebietscharakter des Plangebietes zu erhalten, erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 10 und WA 11 die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei. Charakterisierend für diese Gebiete sind schmale Grundstückszuschnitte mit Reihenhausbauungen oder Hausgruppen, die maximal über zwei genehmigte Wohneinheiten pro Wohngebäude verfügen. Bereits der Bebauungsplan N 1 „2. Änderung Zeil“ begrenzt die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude. Zudem lassen die geringen Grundstücksgrößen nicht die Unterbringung des entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein geforderten Stellplatzbedarfs je Wohnung zu, der bei einer Erhöhung der Anzahl der zulässigen Zahl der Wohneinheiten erforderlich wäre.

Die Wohnbauungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verfügen im Bestand überwiegend über zwei Wohneinheiten, wobei es sich um die prägende städtebauliche

Dichte des Plangebiet handelt. Um eine verträgliche Nachverdichtung des Plangebietes zu gewährleisten, erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7 und WA 8 die Festsetzung von drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb dieser Gebiete sind freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser, die vereinzelt ohne Genehmigung bereits mehr als zwei Wohneinheiten, meist drei, besitzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 9 erfolgt die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten mit sieben Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hierdurch werden die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 9 vorhandenen Mehrfamilienhäuser mit sieben Wohneinheiten pro Wohngebäude im Bestand über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

## **8.6 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden die bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerbereiche sowie ein landwirtschaftlicher Weg und eine öffentliche Parkfläche als solche festgesetzt.

## **8.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf Trafostationen und ein Stromversorgungsturm, die im Bestand festgesetzt werden.

## **8.8 Grünflächen**

### **8.8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie „Straßenbegleitgrün“ werden als solche festgesetzt.

## **8.9 Wasserflächen**

Der im Norden des Plangebietes vorhandene Bachlauf des Saalbachs wird als Wasserfläche festgesetzt.

## **8.10 Flächen für Wald**

Eine Fläche südöstlich des Sportplatzes ist nach dem Hessischen Waldgesetz als Waldfläche zu charakterisieren. Daher erfolgt die Festsetzung als Fläche für Wald.

## **8.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen dienen der Eingriffsminimierung und wirken sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild aus. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Zulässigkeit von Gartenhäusern weiterhin gegeben. Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zudem Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldbefreiung, Anbringung von Bruthilfen) festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird beidseitig entlang des Bachlaufs des Saalbachs ein Gewässerrandstreifen von fünf Meter Breite festgesetzt. Hier sind keine neuen baulichen Anlagen (z.B. Zäune, Auffüllungen, Abgrabungen) zulässig.

Entsprechend der Verbotstatbestände gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 HWG sind im festgesetzten Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können (z.B. Grünschnittablagerungen), die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Gartenhäuschen, Zäune, Komposthaufen) verboten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ erfolgt die Überplanung von bestehenden Wohngebieten. Für die im Bereich des Gewässerrandstreifens liegenden privaten Wohngrundstücke setzt der rechtskräftige Bebauungsplan N 1 „2. Änderung Zeil“ aus dem Jahr 1976 bereits Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Reine Wohngebiete (WR) fest. Bauliche oder sonstige Anlagen (z.B. Häuser), die im Innenbereich innerhalb des Gewässerrandstreifens bereits am 5. Juni 2018 rechtmäßig errichtet oder wesentlich geändert wurden, sind nicht von dem Verbotstatbestand „Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen“ betroffen. Da für die am 05. Juni 2018 rechtmäßig bestehenden Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens Bestandsschutz besteht, werden die im Bereich des Gewässerrandstreifens bestehenden Wohngrundstücke weiterhin als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen liegen vollständig außerhalb des Gewässerrandstreifens. Die Errichtung weiterer oder die wesentliche Änderung bestehender baulicher und sonstiger Anlagen ist jedoch seit dem 5. Juni 2018 im Gewässerrandstreifen verboten.

## **8.12 Sonstige Festsetzungen**

### **8.12.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, wird die öffentliche Durchwegung festgesetzter Privatstraßen sowie die Anfahrbarkeit von bestehenden Garagen und Stellplätzen sichergestellt.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Süwag Energie AG und der Syna GmbH auf dem Flurstück 9, Flur 17. Hierdurch wird die Erschließung der Transformatorenstation auf dem Flurstück 8, Flur 17 gewährleistet, die sich im Eigentum der Süwag Energie AG befindet. Für die Syna GmbH als Tochtergesellschaft der Süwag Energie AG und örtliche Netzbetreiberin muss die Zufahrt zur Transformatorenstation jederzeit gesichert sein.

## **9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Entsprechend § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein legt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen sind. Zudem ist je 6 Stellplätze ein orts- und landschaftstypischer Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierfür wird die Pflanzliste unter Punkt D1 in den Hinweisen empfohlen.

## 9.2 Dachausbildung

Zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Strukturen wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 5 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 11 sind nur Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6 und WA 11 ist durch eine Zeilenbauweise sowie Hausgruppen mit Satteldächern geprägt, deren Struktur als bauliche Besonderheit nicht durch abweichende Dachformen beeinträchtigt werden soll. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 10 sind der bestehenden Bebauung entsprechend nur Flachdächer zulässig.

## 9.3 Stützmauern und Einfriedungen

Die Topografie des Plangebietes ist überwiegend durch eine steile Hanglage geprägt. Um Geländemodellierungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken darf maximal 1,20 m betragen. Die Höhe zulässiger Stützmauern an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 2,00 m betragen. Bezugspunkt ist das zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Genehmigung der Stützmauer bestehende Höhenniveau des jeweiligen Nachbargrundstücks bzw. der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.

Da das Plangebiet durch eine steile Hanglage geprägt ist, sind im Bestand teilweise höhere Stützmauern an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, die den genannten Festlegungen nicht entsprechen. Bei einem Neubau bzw. Ersatzbau für eine solche Stützmauer, ist die Einhaltung der festgelegten Höhen oft nur in Verbindung mit großräumigen Geländemodellierungen möglich. Daher wird festgelegt, dass diese in gleicher Höhe, abweichend von den Höhenfestlegungen des Bebauungsplans für Stützmauern, neu errichtet werden dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass die Stützmauern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans legal errichtet wurden.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Stadt- und Straßenbildes wird zudem die max. Höhe zulässiger Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Die Höhe von Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 1,20 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante einer, an der Grenze zu der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Stützmauer. Ist keine Stützmauer vorhanden, ist der Bezugspunkt das Höhenniveau der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche.

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes wird darüber hinaus festgelegt, dass Einfriedungen an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

## 10 Altflächen

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplans:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße
1	436.002.040-000.023	Schulstraße 15
2	436.002.010-000.022	Zeilring 56
3	436.002.010-000.020	Nassauer Straße 15

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

## 11 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, eine Potenzialeinschätzung zum Bebauungsplan als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien durchgeführt (siehe Anlage). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

*„Schon jetzt ist das Gebiet ein reines Wohngebiet. Eine weitere Verdichtung ist kaum möglich, kann aber für geschützte Arten kein großes Konfliktpotential bewirken, da jetzt schon kein großes Potential für diese Tierarten vorhanden ist und es nur wenige entwicklungsfähige Strukturen gibt.*

*Generell wird das Entfernen standortfremder Gehölze und deren Ersatz durch einheimische Pflanzen und eine naturnähere, blüten- und insektenfreundliche Gestaltung auf den öffentlichen Flächen empfohlen.*

*Bei Einzelbauvorhaben könnten Auflagen zur naturnahen Bepflanzung und Gartengestaltung erfolgen.*

*Der vorhandene Bestand an großen Bäumen sollte nach Möglichkeit erhalten, gepflegt und geschützt werden.*

*Der Waldspielplatz sollte als eine der wenigen naturnahen Strukturen im Gebiet nicht bebaut werden.*

*Eine Renaturierung des Bachlaufs wäre sinnvoll, ist allerdings wohl auf der vorhandenen Fläche kaum durchführbar.“<sup>b</sup>*

## 12 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro IMB-Plan, Frankfurt, eine Verkehrsuntersuchung erstellt.<sup>c</sup> Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die Stadt Eppstein beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ im Stadtteil Niederjosbach die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festzulegen. Dabei soll eine zielgerichtete und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, um dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Veränderungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.*

*Die vorliegende Verkehrsuntersuchung dient im Rahmen der Bauleitplanung zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung sowie der Beurteilung der zu Verfügung stehenden Wohn- und Erschließungsstraßen. Als Grundlage wurden im ersten Schritt Verkehrszählungen im Bereich der maßgebenden Knotenpunkte und Strecken durchgeführt. Gleichzeitig wurden die künftigen Erschließungswege hinsichtlich ihrer Straßenquerschnitte und der Befahrbarkeit geprüft und dokumentiert.*



*In einem zweiten Schritt wurden die künftig neu zu erwartenden Kfz-Fahrten durch die Nachverdichtung prognostiziert und auf die bestehenden Erschließungsstraßen verteilt. Die angesetzte Verdichtung auf durchschnittlich drei Wohneinheiten je Gebäude für das gesamte Untersuchungsgebiet stellt dabei eine ‚worse-case‘- Betrachtung dar.*

*Den Abschluss der Untersuchung bildete die Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität für das betroffene Verkehrsnetz. Hierbei spielen neben der reinen Leistungsfähigkeit der Strecken und Knotenpunkte auch die Themen Befahrbarkeit und öffentlicher Nahverkehr eine wesentliche Rolle.*

*Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung einschließlich der daraus abzuleitenden Empfehlungen können wie folgt zusammengefasst werden:*

- Durch die Nachverdichtung entstehen bis zu rund 1.750 neue Fahrten an einem durchschnittlichen Werktag (DTV<sup>W</sup>).*
- Die betroffenen Straßen im Untersuchungsgebiet weisen auch dem künftigen Bedarf entsprechende, regelkonforme Fahrbahnbreiten auf.*
- Eine Ablöse von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung und die in der Regel damit verbundene Nutzung des öffentlichen Straßenraums ist aufgrund der hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Anzahl nicht empfehlenswert.*
- Auf den Strecken mit Buslinienverkehr wie dem Zeilring sind störungs- und konfliktfreie Abläufe ggf. durch verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Parkzone) zu gewährleisten. Die Fahrbahnbreiten sind hierfür als ausreichend zu bewerten.*
- Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die maßgebenden Knotenpunkte an den Schnittstellen zum klassifizierten Verkehrsnetz, der Bezirksstraße (L 3026) und der Kreisstraße 721, zeigen auch in Zukunft „sehr gute / gute“ Verkehrsqualitäten (QSV = A / B) mit entsprechenden Kapazitätsreserven.*

*Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans N 100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ auch in Zukunft gewährleistet werden kann und gesichert ist.“<sup>d</sup>*

### **13 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Eppstein und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen. Das Plangebiet entwässert zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Hofheim-Lorsbach.

Das im Bestand bereits nahezu vollständig mit Wohnbebauung bebaute Plangebiet mit einer Gebietsgröße von insgesamt rund 23,4 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2012 und nochmals 2014 für den Bereich Vockenhausen aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Fläche im IST-Zustand und im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) sowie die Regenentlastungsanlage „Regenüberlauf (RÜ) Niederjosbach (Obergasse)“ der Stadt

Eppstein und den verbandseigenen Gruppensammler zum „Regenüberlaufbecken (RÜB) Niederjosbach“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Hofheim-Lorsbach des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2012 bzw. 2014 und dem in 2016 erfolgten Umbau am städtischen „Regenüberlauf (RÜ) Hauptstraße, Vockenhausen“ erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Eppstein und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.

Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen (bisher unbebaute Flurstücke bzw. Nachverdichtung im Plangebiet) bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2-3 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.

## F Abbildungsverzeichnis

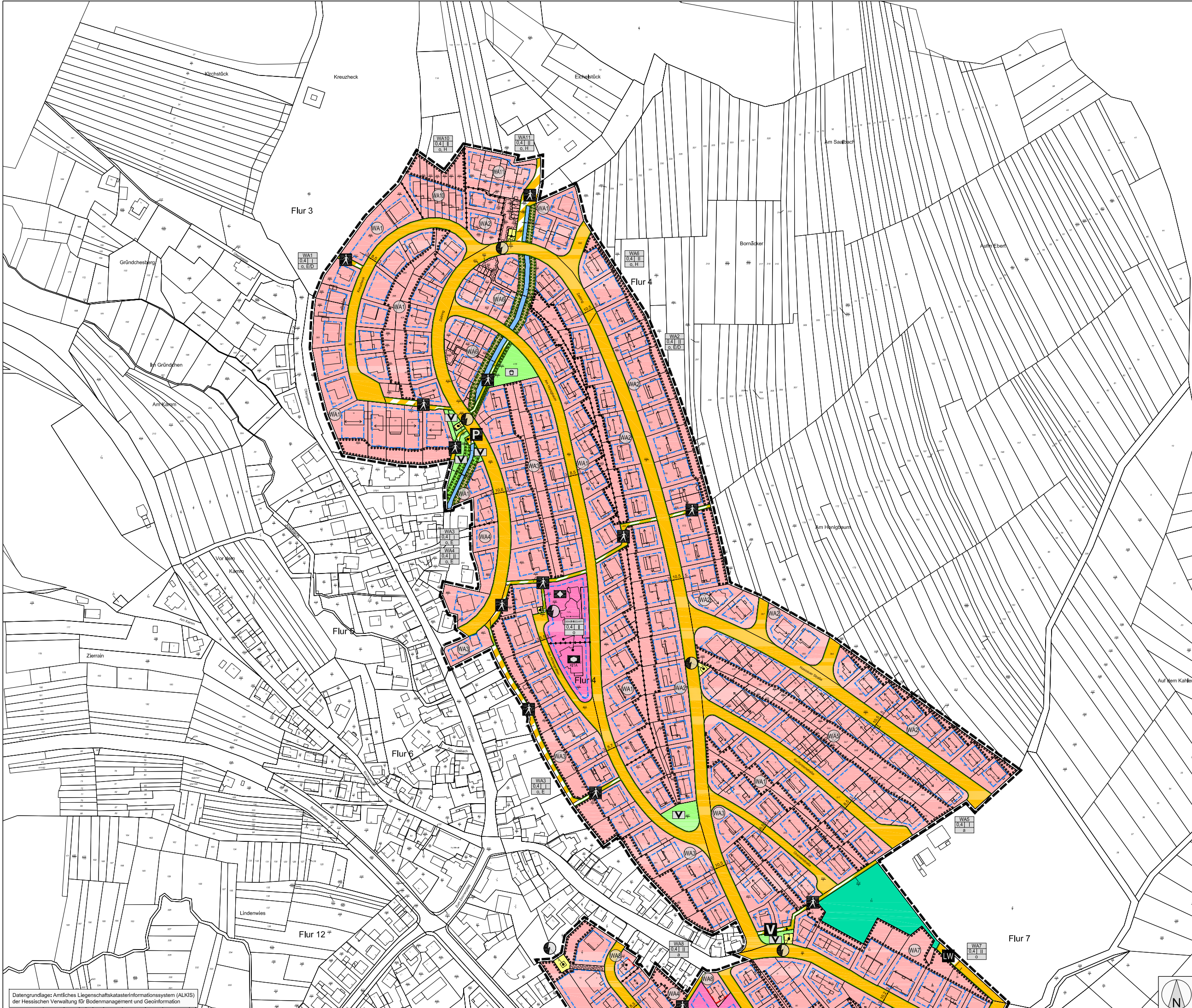
Abbildung 1: Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans N 100 .....	20
Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	21
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	22
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 .....	23
Abbildung 5: Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Eppstein im Stadtteil Niederjosbach .....	25
Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans N 1 „2. Änderung Zeil“ .....	26
Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans N 2 „3. Änderung Zeil“ .....	26
Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplans N 3 „4. Änderung Zeil“ .....	27
Abbildung 9: Geltungsbereiche der Bebauungspläne N 6 "Hollergewann" (links) und N 7 „1. Änderung Hollergewann“ (rechts).....	27
Abbildung 10: Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes (Beispiele).....	28
Abbildung 11: Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Beispiele) .....	29
Abbildung 12: Gemeindezentrum (links) und Kindertagesstätte Niederjosbach (rechts) innerhalb des Plangebietes.....	29
Abbildung 13: Kinderspielplätze innerhalb des Plangebietes.....	29
Abbildung 14: Trafostation an der Straße Zeilring (links) und Stromversorgungsturm (rechts) innerhalb des Plangebietes.....	30
Abbildung 15: Eingeschossige Einzelhausbebauung innerhalb der Teilfläche 1 des Plangebietes.....	30
Abbildung 16: Reihenhausbebauung entlang der Nassauer Straße (links); Reihenhausbebauung am Zeilring (rechts) .....	31
Abbildung 17: Zweigeschossige Einzelhausbebauung innerhalb der Teilfläche 2 des Plangebietes.....	31
Abbildung 18: Baulücke innerhalb des Plangebietes (links); Potenzialfläche zur Nachverdichtung südlich der Eppsteiner Straße (rechts) .....	32
Abbildung 19: Potenzialflächen zur Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes .....	33
Abbildung 20: Garagen entlang der Oranienstraße (links) und entlang der Straße Zeilring (rechts) innerhalb des Plangebietes .....	34
Abbildung 21: Carport entlang der Gartenstraße (links) und Garagenreihe entlang der Straße Zeilring (rechts) innerhalb des Plangebietes .....	34

## G Quellenangaben, Literatur

---

- <sup>a</sup> STADT EPPSTEIN: Bebauungspläne. Übersicht Niederjosbach. Abgerufen am 09.01.2018 von <http://www.eppstein.de/staticsite/staticsite.php?menuid=227&topmenu=16>
- <sup>b</sup> PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Potenzialeinschätzung zum Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ in Eppstein-Niederjosbach als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien; März bis Juni 2018; 25.06.2018; S. 6
- <sup>c</sup> IMB-Plan GmbH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Burgstadt Eppstein, Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“; April 2019
- <sup>d</sup> IMB-Plan GmbH, Frankfurt; Verkehrsuntersuchung (Burgstadt Eppstein, Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“; April 2019; S. 13 - 14





**Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

1. Art der baulichen Nutzung

- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze
- Gebüdestellung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA1	Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 I	Anzahl der Vollgeschosse
o. E/D	Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- KIA Kindertagesstätte
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Landwirtschaftlicher Weg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

9. Grünflächen

- 9. Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 10.1. Wasserflächen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**ROB** planergruppe  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Geoinformatik  
 umweltPlanung  
 neue Medien

**Stadt Epstein**  
 Bebauungsplan N 100  
 "Zwischen Kreuzheck und Hollergewann"

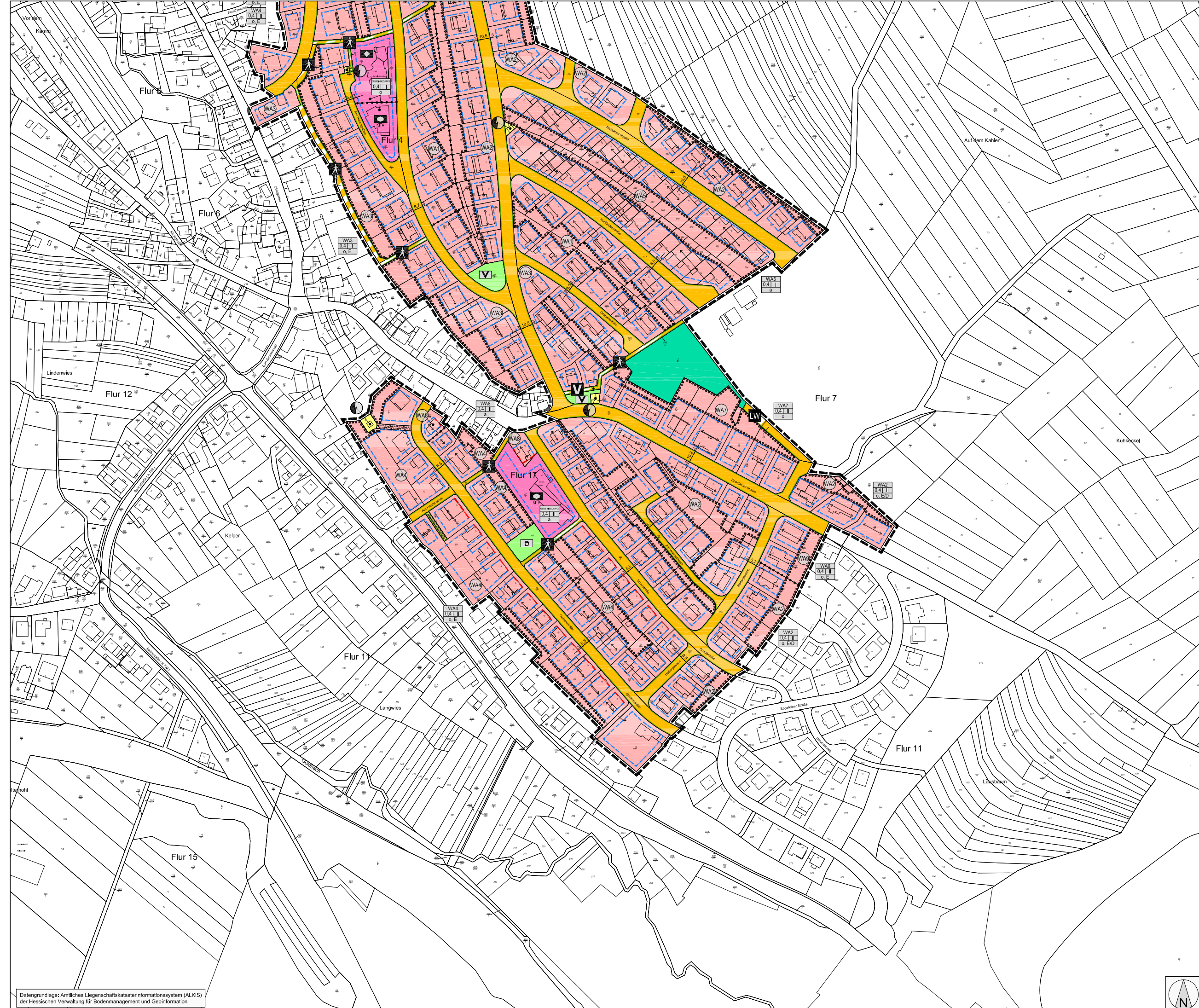
Bearbeiter: Horn / Berz  
 Plannr.: 1727\_S  
 Datum: 07.12.2021

Maßstab: 1:1000  
 Format: DIN A0

**Satzung, Teilplan A**







**Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Gebäudestellung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung
0,4   I	Grundflächenzahl (GRZ)
o, E/D	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

KITA Kindertagesstätte

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

V Verkehrsberuhigter Bereich

LW Landwirtschaftlicher Weg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

V Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1. Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

12.2. Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Gewässerrandstreifen hier: Gewässerrandstreifen gem. § 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**ROB** planergruppe  
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Geoinformatik  
 umweltPlanung  
 neue Medien

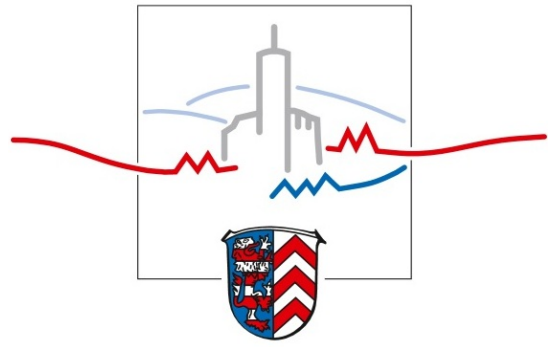
**Stadt Eppstein**  
**Bebauungsplan N 100**  
**"Zwischen Kreuzheck und Hollergewann"**

Bearbeiter: Horn / Berz  
 Plannr.: 1727\_S  
 Datum: 07.12.2021

Maßstab: 1:1000  
 Format: DIN A0

**Satzung, Teilplan B**





**Stadt Eppstein**  
**Bebauungsplan N 100**  
**„Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“**

---

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

**- S A T Z U N G -**

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Eppstein

Stand: Dezember 2021



Büro für  
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien  
Frankfurter Straße 23  
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:  
Dipl. Geograph Johannes Wolf  
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang .....	4
1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	6
1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden .....	6
1.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	9
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	12
2.1.1	Lage, Allgemein.....	12
2.1.2	Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	13
2.1.3	Fauna und Flora .....	14
2.1.4	Boden .....	15
2.1.5	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	16
2.2.1	Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten.....	16
2.2.2	Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	16
2.2.2.1	Fauna und Flora .....	16
2.2.2.2	Boden .....	17
2.2.3	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	18
2.2.4	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	18



2.2.5	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	18
2.2.6	Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	18
2.2.7	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	18
2.2.8	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe. ....	19
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen .....	19
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	20
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB.....	20
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>20</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	20
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	20
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
3.4	Referenzliste der Quellen .....	22

## **1. EINLEITUNG**

Der Bebauungsplan N 100 stellt inhaltlich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Auf Grund der Größe des Plangebiets liegt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche jedoch über 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nicht erfüllt ist. Daher ist für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.4).

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich festgesetzt und das Nachverdichtungspotenzial geprüft sowie entsprechende Regelungen zur Nachverdichtung getroffen werden. Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art (Allgemeine Wohngebiete) und Maß (GRZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Baulinien), Bauweise, zur Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie zur Lage und Anzahl der Stellplätze, Garagen und Carports getroffen. Für Bereiche mit Nachverdichtungspotential werden Regelungen für die bauliche Nutzung dieser Baulücken festgesetzt, welche sich an der Eigenart des bestehenden Wohngebietes orientieren.

Eine weitere Zielsetzung ist die eindeutige Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dabei werden die bestehenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Fußwege, die öffentliche Spielplatzfläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert.

Des Weiteren werden vorhandene Waldflächen, öffentliche Grünflächen, Wasserflächen sowie Versorgungsflächen und Gemeinbedarfsflächen als solche festgesetzt werden.

<b>Festsetzung</b>	<b>Standort</b>	<b>Art</b>	<b>Umfang</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Überwiegender Teil des Geltungsbereichs	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	18,2 ha
Grundflächenzahl (GRZ)	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GRZ 0,4
Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO	VG I-III
Bauweise	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO; offene / abweichende Bauweise mit verschiedenen Haustypen	-
Überbaubare Grundstücksflächen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	9,0 ha
Stellung baulicher Anlagen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Firstrichtung	-
Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	-
Anzahl der Wohneinheiten	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Max. 2, 3 oder 7 Wo
Verkehrsflächen (privat und öffentlich)	Im gesamten Geltungsbereich	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	4,1 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	Verschiedene Standorte	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Trafostation	0,04 ha
Grünflächen (privat und öffentlich)	Verschiedene Standorte	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Spielplatz, Freizeitgärten, Graben	0,28 ha
Flächen für Wald	Am Sportplatz angrenzend	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB	0,3 ha
Flächen für Gemeinbedarf	Schulstraße und Am Hirtengraben	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	0,55 ha
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	4,0 ha
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	7,3 ha

**Tabelle 1:** Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

<b>Festsetzung</b>	<b>Standort</b>	<b>Art</b>	<b>Umfang</b>
Wasserflächen	Im Nordwesten	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	0,07 ha
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Innerhalb der Wohngebiete	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	-

**Tabelle 1:** Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang (Fortsetzung)

Im Übrigen wird auf Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 23,4 ha, wobei der überwiegende Teil des Gebietes bereits bebaut und vollständig erschlossen ist. Durch die Planung wird dieser Bestand planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auf den bestehenden Baugrundstücken ergibt sich im Wesentlichen kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, da in diesen Bereichen auch nach § 34 BauGB eine Bebauung zulässig wäre. Lediglich in Teilbereichen (siehe Begründung Abb. 19) wird die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen. Diese Flächen umfassen rund 0,65 ha.

### **1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans N 100 - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.



Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Nachverdichtung im Innenbereich und somit keine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich - Beschränkung der Vollgeschosse - Erhaltung von Grün-, Frei- und Waldflächen
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Sicherung von Wohnbebauung - Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der Vollgeschosse - Erhaltung von Grün-, Frei- und Waldflächen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung - Verbesserung der baulichen Ausnutzung
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

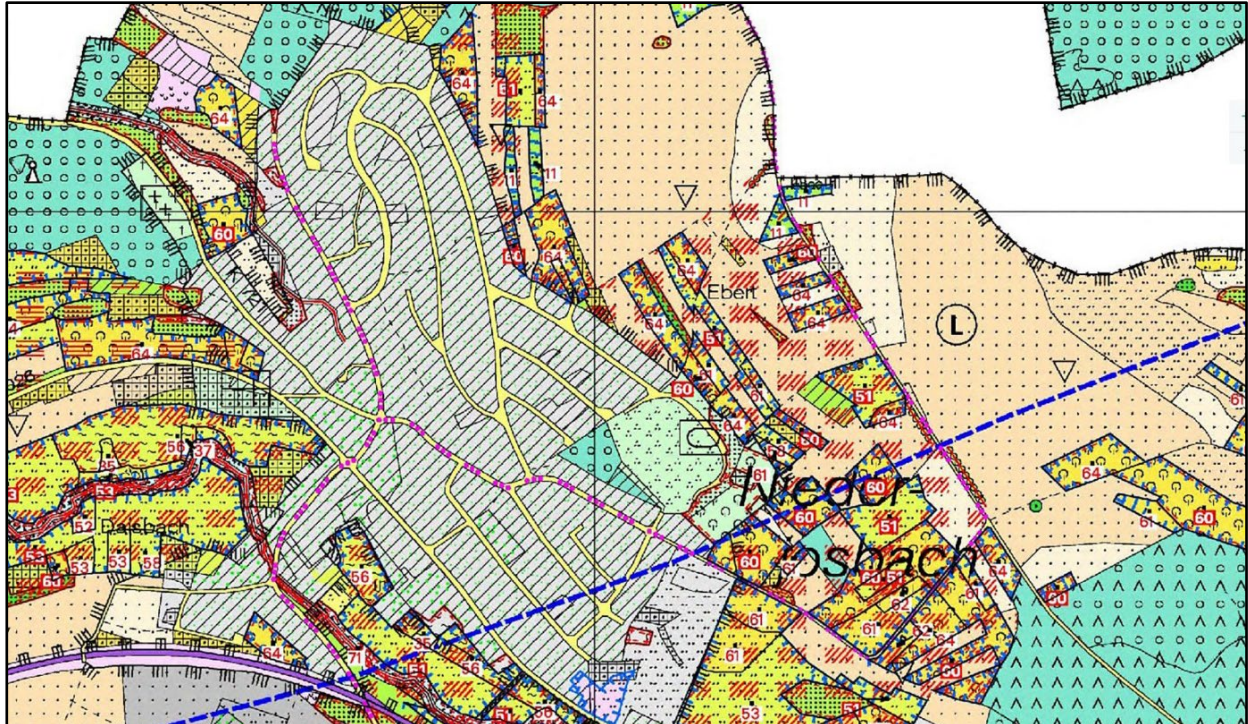
Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbefestigungen
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen.	- Im Rahmen der Umweltprüfung

**Tabelle 2:** Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele aufgreifen und teilweise ergänzen.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungskarte) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt

Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan zeigt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den bebauten Bereich der bestehenden Siedlungsflächen. Für den Großteil der Siedlungsflächen ist als Entwicklungsziel die Erhaltung der Durchgrünung sowie für einen kleinen Bereich mittig der Fläche 2 des Plangebietes entlang der Gartenstraße die Erhöhung der Durchgrünung festgesetzt. Nördlich der Bebauung an der Eppsteiner Straße ist ein Teilbereich des Plangebietes als Fläche für Wald mit Laubwald als tatsächliche Nutzung dargestellt. Entlang der Eppsteiner Straße, die im Süden das Plangebiet durchquert, ist eine Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute (pink gepunktete Linie) ausgewiesen. Zusätzlich verläuft eine Landschaftsraumgrenze (blau gestrichelte Linie) durch den südlichen Bereich des Plangebietes. Diese grenzt die Haupteinheit „Hoher Taunus“ von der Haupteinheit „Vortaunus“ ab.

Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Grünflächen und Wald wird das im Landschaftsplan festgesetzte Entwicklungsziel der Erhaltung der Durchgrünung berücksichtigt.

Sonstige aktuelle Fachplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

## 1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Der Umfang der Umweltprüfung hat sich am Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans zu orientieren, welcher lediglich einen bereits bebauten Stadtteil überplant und die bauliche Ausnutzung im Sinne der Nachverdichtung verbessert. Daher sind keine wesentlichen zusätzlichen Umwelteinwirkungen durch die Planung zu erwarten. Somit beschränkt sich der Umfang der Umweltprüfung formal auf die in Anlage 1 zum § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten Mindestanforderungen.

Die folgende Tabelle fasst die Prüfung der Umweltbelange zusammen. Die tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind.

Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor.

Belang	Voraussichtlich erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Nachverdichtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten.
Pflanzen	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Nachverdichtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Gehölzen durch Rodung eintreten.
Fläche		<input checked="" type="checkbox"/>	Da es sich um einen bereits bebauten Ortsbereich handelt, ist kein wesentlicher neuer Flächenverbrauch vorhanden.
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>		Durch die Nachverdichtung kann es in diesen Bereichen zum Verlust von Boden kommen.
Wasser		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die im Verhältnis untergeordnete zusätzliche Flächenversiegelung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Der Bach wird im Bestand mit Uferschutzstreifen festgesetzt.
Luft / Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet (Erhaltung von Grünbeständen)
Landschaft		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, da nur in wenigen Teilbereichen eine Nachverdichtung zulässig ist.
Biologische Vielfalt		<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der umfangreichen Festsetzungen zum Schutz von Grün- und Waldbeständen sowie des Bachlaufs ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		<input checked="" type="checkbox"/>	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das südlich der Bezirksstraße liegende FFH-Gebiet (Daisbachwiesen bei Bremthal) ist von der Planung erkennbar nicht betroffen.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung



Belang	Voraussichtlich erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Planung (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und Gemeinbedarfsflächen) sind gegenüber dem jetzigen Zustand keine erheblichen Beeinträchtigungen z.B. in Form von Lärm, Erschütterungen, Licht, oder Strahlung zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input checked="" type="checkbox"/>	Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- oder Sachgüter (z.B. Kulturdenkmäler, Kulturlandschaften) vorhanden. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Kulturdenkmäler (Gesamtanlage Niederjosbach, Kirchgasse 3 und 7, Zum Zimmerplatz 2 sowie Eppsteiner Straße 5). Auf die Bestimmungen des § 18 Abs. 2 HDSchG wird verwiesen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		<input checked="" type="checkbox"/>	Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und Gemeinbedarfsflächen im baulichen Bestand trägt zur Vermeidung von Emission (kein Gewerbe, geringer Verkehr) bei. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und somit eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Hausmüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<input checked="" type="checkbox"/>	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird daher auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt durch die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unberührt.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		<input checked="" type="checkbox"/>	Es liegt der Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt vor (siehe Kapitel 1.4). Sonstige Pläne (z.B. wasser-, abfall- und immissionsschutzrechtliche Pläne) liegen für das Plangebiet nicht vor.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Voraussichtlich erheblich betroffen		Erläuterungen
	ja	nein	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		<input checked="" type="checkbox"/>	Hinsichtlich des übergreifenden Verhältnisses zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern ist aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bebauungsplan sind aufgrund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine Störfallbetriebe zulässig. Auch sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Störfallbetriebe bekannt. Sonstige Nutzungen, von denen eine erhöhte Gefahr von Unfällen ausgehen kann (z.B. Bahnlinien, Flugverkehr) sind nicht vorhanden.

**Tabelle 3:** Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

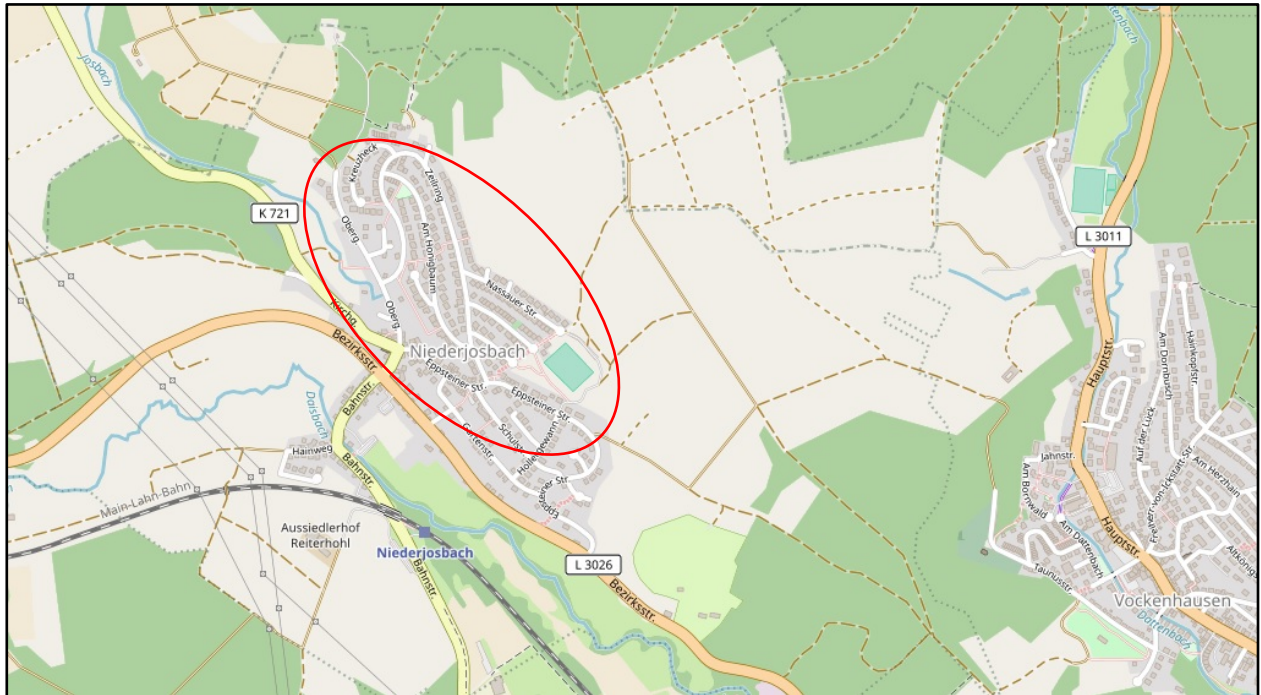
### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beschränkt sich im Folgenden auf die in Kapitel 1.4 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigt werden.

#### 2.1.1 Lage, Allgemein

Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Bereich des Stadtteils Niederjosbach. Nordöstlich liegt der Hammersberg (418,5 m üNN) an, südlich verläuft das Daisbachtal. Naturräumlich liegt Niederjosbach im Hohen Taunus am Rande des Feldberg-Taunuskamms, eines zur Mainebene steil abfallenden bewaldeten Höhenzugs. Das Gelände im Plangebiet fällt von rund 280 m üNN (im Norden) bis auf ca. 240 m üNN (Richtung Daisbachaue) hin ab.

Das überplante Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut und durch Verkehrsflächen voll erschlossen. Es sind lediglich einzelne Baulücken sowie kleinere Potentialflächen für eine Nachverdichtung vorhanden (vgl. Kapitel 6.1.3 der Begründung). Charakteristisch für das Gebiet ist die insgesamt gute Durchgrünung sowie die topographische Hanglage.



**Abbildung 2:** Lage des Plangebiets (Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Baugrundstücke sind allesamt eingewachsen und besitzen z.T. große Garten- und Grünflächen. Dies betrifft insbesondere aneinanderhängende Gartenbereiche, welche das gesamte Gebiet durchziehen. Hinzu kommen einige bislang unbebaute Bereiche, welche größere Wiesen- und Gehölzflächen aufweisen.

### **2.1.2 Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Die Beeinflussung durch die Planung beschränkt sich auf den Geltungsbereich selbst. Da es sich um eine Bestandsüberplanung mit einer geringen Nachverdichtung handelt, sind angrenzende Gebiete nicht erheblich betroffen.

Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das südlich der Bezirksstraße in ca. 150 m Entfernung liegende FFH-Gebiet (Daisbachwiesen bei Bremthal) ist von der Planung erkennbar nicht betroffen.

Ebenso sind keine Überschwemmungs-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen.

### **2.1.3 Fauna und Flora**

Auf Grund der enormen Größe des Gebietes wurde auf eine Biotoptypenkartierung verzichtet.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bereiche wurden anhand einer Luftbildauswertung ermittelt und umfassen größere zusammenhängende Garten- und Gehölzflächen.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung durchgeführt (siehe Anlage).

Ein Vorkommen der Haselmaus kann angesichts fehlender Lebensraumstrukturen (gebüschrreiche Laubwälder größerer Ausdehnung) ausgeschlossen werden. Vorkommen von Siebenschläfer und Gartenschläfer sind theoretisch möglich, aufgrund der naturfernen Gartenstrukturen, der hohen Nutzungsintensität der Gärten (einschließlich vereinzelter Gartenhütten), Fehlen von größeren Stallungen und Leerstand ist ein Vorkommen allenfalls im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Gebiets denkbar. Insgesamt sind die Habitatstrukturen für Bilche ungünstig bis ungeeignet, daher ist ein Vorkommen eher unwahrscheinlich.

Das Gebiet ist durch seine Garten- und Gebäudestrukturen als Nahrungshabitat für kulturfolgende Fledermausarten wie Zwergfledermäuse, Abendsegler und Breitflügelfledermaus mittelmäßig geeignet. Teilweise ist eine Nutzung von Häusern als Tagesversteck denkbar. Ebenso ist möglich, dass Fledermäuse ihr Quartier in den nahegelegenen älteren Ortsteilen haben und das Gebiet nur zum Jagen besuchen.

Als Brutplatz für Singvögel kommt das Gebiet in mittlerem Umfang in Frage. Wenige Gebüsche und der Waldrest am Sportplatz zeigen eine relativ gute Eignung als Brutplatz. Für Kulturfolger wie Hausrotschwanz und Amsel werden sich auch in den Gärten geeignete Nischen finden. Schwalbennester wurden bei der Begehung nicht beobachtet. Ebenso wurden nur wenige Bruthilfen (Nistkästen) registriert. Große Bäume mit Nestern (z.B. Krähe, Elster) finden sich z. B. an der Kindertagesstätte und als Nadelbäume vor allem im nördlichen (älteren) Teil des Wohngebietes. Als Nahrungshabitat haben auch die Gärten durch ihr geringes Angebot an Obst und Beeren sowie Insekten nur ein geringes bis mittleres Potential.

Die für Reptilien denkbaren geeigneten Lebensräume beschränken sich auf wenige verinselte Gartenflächen und Baulücken.

Für die Wirbellosen gibt es keine Datengrundlage. Da jedoch die meisten geschützten Arten an naturnahe oder natürliche Biotope gebunden sind, ist ein Vorkommen von geschützten Arten dieser Gruppe relativ unwahrscheinlich.

Da im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung keine nutzbaren aquatischen Lebensräume vorkommen, können Amphibien und Fische aus der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Von den Pflanzen sind nur bodenständige Arten geschützt, die auf meist natürlichen Sonderbiotopen vorkommen, von denen im Gebiet keine vorhanden sind (naturnahe Wälder, Sanddünen, Hochmoore etc.).

Für eine Untersuchung der Pilze liegt derzeit weder ausreichende Daten noch eine etablierte Methodik zur Beurteilung vor.



#### **2.1.4 Boden**

Das Gebiet ist in weiten Teilen bebaut und vollständig erschlossen. Für die Nachverdichtungsbereiche liegen im Bodenvierer Hessen keine kleinräumigen Daten (1:5.000) über Bodenarten oder sonstige Bodenfunktionen vor (Darstellung als Siedlungs- oder Waldfläche).

Die Bodenübersichtskarte 1:500.000 (BÜK500) stellt für das Plangebiet überwiegend Pseudogley-Braunerden, Pseudogley-Parabraunerden und Pseudogleye dar. In der Bodenkarte 1:50.000 (BFD50) werden nur für den nördlichen Bereich Aussagen getroffen. Hier herrschen Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen vor. Im Bereich des Bachlaufs finden sich Quellen- und Hanggleye aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten

Böden besitzen eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen und Menschen; als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs; als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Um diese natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten werden folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

- Nitratrückhaltevermögen
- Filtervermögen
- Natürliches Ertragspotenzial
- Erosionsgefährdung

Das Nitratrückhaltevermögen beschreibt die Funktion des Bodens, das Nitrat nicht mit dem Sickerwasser zu verlagern, sondern es pflanzenverfügbar im Boden zu halten. Es ist somit stark von der Feldkapazität abhängig. Im Planungsgebiet ist das Nitratrückhaltevermögen auf der Datengrundlage der Bodenübersichtskarte Hessen 1:500.000 (BÜK500) als mittel bewertet. Das Filtervermögen der Böden wird als mittel bewertet. Das Ertragspotenzial beschreibt die Produktion von Biomasse eines Standorts und ist im Planungsgebiet für die BÜK500 als hoch eingestuft.

Als Datengrundlage für die Erosionsgefährdung dient der Bodenerosionsatlas Hessen, dessen Einstufung überwiegend auf Daten aus dem Jahr 2008 basieren und im Bodenvierer Hessen abrufbar sind. Die Erosionsgefährdung kann für die Bodenbewertung über den Erosionsfaktor K beschrieben werden. Der Erosionsfaktor K bezeichnet die Anfälligkeit der Böden gegenüber Wassererosion bei Betrachtung der rein bodenkundlichen Eigenschaften (Bodenart, Humusgehalt, Skelettgehalt). Auf den angrenzenden Taunushängen ist dieser Faktor überwiegend mit  $> 0,3-0,4$  als mittel gefährdet angegeben. Ein weiterer Faktor zur Beschreibung der Erosionsgefährdung ist der S-Faktor, der den Einfluss der Hangneigung auf das Erosionsgeschehen beschreibt. Im Planungsgebiet ist der S-Faktor überwiegend mit 1,5 bis  $> 2$  angegeben, was eine relativ steile Hangneigung mit hohem Erosionsrisiko bedeutet.

Im Planungsgebiet sind die Böden durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag bereits sehr stark anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen weisen keinerlei Bodenfunktion mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich ist. Das Ausgangssubstrat ist hier jedoch bereits verdichtet und/oder durch Bodenauf- und -abtrag so stark verändert, dass die natürliche Bodenbildung stark gestört und die natürlichen Bodenfunktionen in weiten Teilen erheblich eingeschränkt sind.

Für das Plangebiet finden sich insgesamt drei Einträge in der Altflächendatei (ALTIS). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind auf diesen Grundstücken jedoch bislang nicht bekannt.

### **2.1.5 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen baulichen Nutzung und des Umweltzustandes kommen. Das bestehende Baurecht ist weitestgehend ausgeschöpft worden. Bislang unversiegelten Bodenflächen könnten daher nur in geringem Umfang durch Hauptgebäude in Anspruch genommen werden. Durch die Anwendung der BauNVO 1968 ist jedoch theoretisch eine vollständige Versiegelung der Baugrundstücke möglich.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich der Abrissarbeiten sind zu vernachlässigen, da es sich nicht um ein zusammenhängendes Bauvorhaben, welches innerhalb einer bestimmten überschaubaren Zeit verwirklicht wird, handelt. Es werden nur einzelne, räumlich begrenzte Bauvorhaben im Sinne von Anbauten oder Abriss mit Neubau durchgeführt. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt ausschließlich innerhalb heute bereits baulich in Anspruch genommener Flächen.

### **2.2.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **2.2.2.1 Fauna und Flora**

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen, ggf. mit einhergehendem Verlust von Bruthöhlen
- Überbauung von Gartenbereichen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes.

Die Eingriffsgebiete sind jedoch bereits durch umgebende Bebauung sowie Verkehr vorbelastet.

Zudem werden wichtige Grün- und Gehölzflächen durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die gute Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden. Die Waldfläche am Sportplatz wird ebenfalls vor zusätzlichen Beeinträchtigungen gesichert.

Die artenschutzrechtliche Prognose stellt fest, dass das Plangebiet insgesamt ein eher geringes Potential als Lebensraum für die betrachtenden Tiergruppen besitzt. Durch die standortfremde Durchgrünung und die vereinzelt ungenutzten oder wenig genutzten Flächen sowie den nur geringen Bestand mit teilweise großen Bäumen wird das Gebiet nicht wesentlich aufgewertet. Als isolierte Inseln in der Bebauung haben die Baulücken keine herausragende Bedeutung für das Potential des Gesamtgebiets; ihre Beurteilung ist nur im Rahmen einer konkreten Bauplanung artenschutzrechtlich relevant. Insgesamt besitzt das Gebiet des Bebauungsplans ein geringes Potential für den Natur- und Artenschutz.

#### 2.2.2.2 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden kann.

Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen im Planungsgebiet liegt aufgrund der Festsetzung der GRZ bei 0,4 (bzw. Überschreitung durch Nebenanlagen bis max. 0,6). Hierdurch sind jedoch keine anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da auf Grund bestehenden Baurechts bzw. nach § 34 BauGB die Grundstücke entsprechend bebaut werden könnten. Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Innenbereichen der allgemeinen Wohngebiete trägt zur Verminderung der Bodeninanspruchnahme bei. Die angestrebte moderate Nachverdichtung im Gebiet trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Baubedingt kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Ablageflächen im Bereich von unversiegelten Flächen kommen. Durch die Bauarbeiten fällt außerdem Bodenaushub an, wodurch die Lebensraum- und die Standortfunktion des Bodens auf dieser Fläche entfallen, seine physikochemischen Eigenschaften werden nachhaltig verändert.

Im Gegenzug werden jedoch auch umfangreiche Flächen vor einer Bebauung geschützt (Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Wald, Grünflächen).

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung).

Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

### **2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die Überplanung und mögliche Nachverdichtung sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. Gemeinbedarfsflächen sind keine emittierenden Gewerbebetriebe im Plangebiet zulässig. Die Auswirkungen bezüglich Lärm und Erschütterungen beschränken sich somit zeitlich auf die einzelnen Bauphasen.

### **2.2.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch die mögliche Nachverdichtung kommt es nur zu einer unwesentlichen Zunahme an erzeugten Abfällen (stoffliche Abfälle sowie Abwässer), welche jedoch über die vorhandenen Entsorgungssysteme der Stadt (Müllabfuhr, Abwasserkanal,) ordnungsgemäß entsorgt werden können.

### **2.2.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen unterliegen weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet. Ein Unfall- bzw. Havariefall ist nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Die geplante Nachverdichtung wirkt sich nicht negativ auf die in der Umgebung vorhandenen Kulturdenkmäler aus.

### **2.2.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Vorhaben innerhalb benachbarter Gebiete sind nicht bekannt bzw. innerhalb dieser Gebiete bestehen keine relevanten Umweltprobleme. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, die über den Schutzanspruch der Wohngebiete hinausgehen, liegen nicht vor. Natürliche Ressourcen werden innerhalb des bereits baulich in Anspruch genommenen Bereiches nicht weitergehend in Anspruch genommen.

### **2.2.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.



Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Durch die Erhaltung großflächiger Gehölz- und Grünbestände sowie dem Verbot von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima minimiert.

### **2.2.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

### **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen**

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich.
- Wasserdurchlässige Befestigung für Stellplätze.
- Erhaltung von Gehölz-, Grün- und Waldflächen.
- Verbot von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen
- Verringerung der baulichen Nutzung durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen durch Anwendung der BauNVO 1990.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nicht durchgeführt. Vom Inhalt her handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Umweltprüfung wird nur aufgrund der enormen Größe des Gebietes erforderlich. Es werden keine Außenbereichsflächen überplant. Innerhalb des 23,4 ha großen Plangebietes beträgt das Nachverdichtungspotential lediglich 0,65 ha (2,8%). Deshalb wird auf eine zusätzliche Kompensation verzichtet. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als solchen wird in der planerischen Abwägung durch § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht „abstrakt“ ein höherer Rang gegenüber anderen Belangen zugewiesen. Zudem ergibt sich hieraus keine rechtliche Grundlage für ein „Optimierungsgebot“ hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft unabhängig von ihrem Gewicht in der konkreten Situation und dem Gewicht der anderen Belange. Im Rahmen der Abwägung wird das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich höher gewichtet, als die Kompensation eines (rechnerischen) Defizits hinsichtlich der Neuversiegelung. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes positiv zu bewerten.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

In Kapitel 1. der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen.

Eine mögliche Aufhebung der alten Bebauungspläne stellt keine sinnvolle Alternative dar, da durch den neuen Bebauungsplan eine bessere Steuerungsfunktion erfolgen kann als durch § 34 BauGB.

## **2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7j BauGB**

Im Plangebiet sind auf Grund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet keine Vorhaben zulässig, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen entstehen können.

# **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

## **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren angewendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

## **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten.

Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen keine gesonderten Monitoringmaßnahmen erforderlich.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

*Ziel des Bebauungsplans* ist die Verbesserung der baulichen Ausnutzung innerhalb des besiedelten Bereichs im Sinne der Nachverdichtung sowie die Sicherung von Gehölz-, Grün- und Waldflächen.

Die *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes* zeigt, dass sich eine gewachsene Siedlungsstruktur entwickelt hat, in der eine typische Wohnbebauung mit z.T. großzügigen Hausgärten vorherrscht. Das Gebiet ist insgesamt stark durchgrünt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geschützten Biotop vorhanden.

Im Rahmen der *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes* werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Artenschutzes werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Planung eintreten. Zwar ist durch die mögliche Nachverdichtung mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen, jedoch findet die Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges statt.

Es werden wichtige Grün- und Gehölzflächen durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert, so dass insgesamt die gute Durchgrünung des Gebietes und damit auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen langfristig geschützt werden. Insgesamt sind durch die maßvolle Nachverdichtung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen baulichen Nutzung und des Umweltzustandes kommen, da das bestehende Baurecht weitestgehend ausgeschöpft ist.

Gesonderte *Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen* sind - über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus - auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

### **3.4 Referenzliste der Quellen**

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- [Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)
- [Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)
- [Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)
- [Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

Weitere Quellen siehe artenschutzrechtliche und schalltechnische Untersuchung (Anlage).





## Potentialeinschätzung

zum Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und  
Hollergewann“ in Eppstein-Niederjosbach  
als Lebensraum von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien  
März bis Juni 2018

im Auftrag der

Stadt Eppstein

bearbeitet von

**GPM**

Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien  
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus  
Dipl.-Biol. Volker Erdelen  
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

25.06.2018

## Anlass, Untersuchungsumfang

Der Bebauungsplan N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ in Niederjosbach, Stadt Eppstein, soll aufgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurden im März 2018 die Strukturen und Lebensräume im Geltungsbereich des B-Plans auf ihr Potential für die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien untersucht. Dabei sollte auch festgelegt werden, ob vertiefte Untersuchungen hinsichtlich Artenschutz notwendig werden.



**Abbildung 1: „Hollergewann“, Blick nach Nordosten, Niederjosbach (08.03.2018)**

Durch die Untersuchung sollte ferner festgestellt werden, ob und in wie weit Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen und Brutstätten von besonders oder streng geschützter europäischer Brutvogelarten sowie Lebensräume von Reptilien durch den Bebauungsplan betroffen sein können und ob die Gefahr einer versehentlichen Tötung von Tieren dieser Gruppen besteht.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus und für alle besonders geschützten europäischen Brutvogelarten sowie für alle einheimischen Reptilien und Amphibien.

Das Untersuchungsgebiet wurde am 08.03.2018 begangen und sämtliche öffentlich zugänglichen bzw. einsehbaren Teile in Augenschein genommen und wichtige Strukturen notiert und ggf. fotografisch dokumentiert. Eine Lebensraum- und Höhlenkartierung wurde in diesem Zusammenhang nicht durchgeführt.

## **Bestand**

Das Gebiet des Bebauungsplanes N100 „Zwischen Kreuzheck und Hollergewann“ umfasst etwa 23,6 Hektar. Es besteht zum größten Teil aus Privatgrundstücken und ist mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilien- und Appartementshäusern bebaut. Das Gebiet ist stark hängig und überwiegend nach West-Südwest exponiert.

Im nördlichen Abschnitt (Fläche 1) sind etwa 221 bebaute Wohngrundstücke vorhanden, im südlichen Abschnitt (Fläche 2) sind es etwa 87. Daneben gibt es wenige Baulücken und größere Grundstücke, die nur mit einem einzelnen Haus bebaut sind. Weiterhin gibt es öffentliche Flächen wie Straßen und Fußwege, ein Gemeindezentrum, zwei Kitas sowie Flächen zur Ver- und Entsorgung und zwei Spielplätze.

Die Gärten sind intensiv genutzt und überwiegend mit standortfremden Gewächsen bepflanzt. Große Bäume (mit über 10 – 15 Metern Höhe) sind vor allem im Nordteil von Fläche 1 vorhanden, vor allem Nadelbäume (Fichten, Blaufichten, Kiefern, Zedern, Eiben) sowie einzelne Laubbäume (Bergahorn, Birken, Baumhasel, Säulen-Eichen, Hainbuche, Obstbäume u.a.). Strauchpflanzungen gibt es mit großer Mehrheit mit standortfremden Ge-

hölzen. Arten- und blütenreiche Gärten mit naturnahen Strukturen sind im Gebiet nur zu einem sehr geringen Teil (weniger als zehn) vorhanden.

Weiterhin findet man im öffentlichen wie im privaten Raum umfangreiche Flächen für den ruhenden und fahrenden Kraftverkehr, die zum allergrößten Teil auch versiegelt sind.

#### Besondere Grundstücke:

Es gibt insgesamt sechs Baulücken, von denen zwei mit ruderaler Wiese bestanden sind, bzw. zwei Obstbäumen, zwei weitere werden als Garten genutzt:

- Kreuzheck 6 a/6b: wird als Garten genutzt und ist mit einem dichten Gehölz aus standortfremden Ziergehölzen, überwiegend Koniferen, bestanden
- Zeilring 32: ruderale Wiese mit zwei Obstbäumen und Heckensaum, mit Pflegemahd
- Kurfürstenstraße 3: Ruderalflur und ein Obstbaum, vermutlich Brache oder gelegentliche Pflegemahd
- Kurfürstenstraße 21: ruderale Wiese, vermutlich Pflegemahd, keine sonstige Nutzung
- Oranienstraße 7: ruderale Wiese, vermutlich Pflegemahd, keine sonstige Nutzung
- Eppsteiner Straße, am SE-Ende der Bebauung (und östlichster Teil der Fläche 2 des B-Plans neben Nr. 45): Kleingarten-Nutzung mit Wiese, etwas Grabeland, Obstbäume und Ziersträuchern

Daneben gibt es mehrere Grundstücke mit großen Gärten, bei denen eine weitere Verdichtung denkbar bzw. bautechnisch möglich ist.

Kleinflächige öffentliche und halböffentlichen Grünflächen sind vorhanden:

- am katholischen Gemeindezentrum,
- an der Kindertagesstätte in der Schulstraße,
- am Spielplatz „Am Honigbaum“ und
- am Zusammentreffen der Straßen „Am Honigbaum“ und „Zeilring“.

Ver- und Entsorgungsflächen mit Anteilen von Grünanlagen sind:

- die Trafostation an der Ecke „Zeilring“ und „Eppsteiner Straße“,
- die Trafostation am Katholischen Gemeindezentrum und
- der kanalisierte, steile Bachlauf, der den nördlichen Teil von Fläche 1 in Nord-Südrichtung teilt.

Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der Versorgungsanlagen erfolgt überwiegend mit standortfremden Gehölzen, Bodendeckern und Rasen.

Die einzige relativ naturnahe Fläche im Gebiet ist ein Waldspielplatz südlich des Sportplatzes, der über die Gehölze rund um den Sportplatz auch eine Vernetzung mit den umliegenden Feldgehölz- und Streuobstflächen hat. Der Baumbestand wird hauptsächlich aus Eiche, Rotbuche und Vogelkirsche gebildet; neben Bergahorn kommen in der Strauchschicht auch gepflanzte Arten wie Eibe und Lorbeerkirsche vor.

## Potentialeinschätzung

Von den in Deutschland gesetzlich geschützten Tier- und Pflanzenarten könnten im Untersuchungsgebiet folgende Gruppen potentiell vorkommen:

- Säugetiere, hier vor allem Bilche (Sieben-, Gartenschläfer, Haselmaus) und Fledermäuse. Säugetiere, die dem Jagdrecht unterliegen, werden hier nicht betrachtet.
- Vögel, sämtliche Brutvögel außer Stadtaube und einigen eingebürgerten Arten.
- Reptilien, hier insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter.

Da im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung keine nutzbaren aquatischen Lebensräume vorkommen, können Amphibien und Fische aus der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Für die Wirbellosen, unter denen sich auch zahlreiche geschützte Arten befinden, gibt es keine Datengrundlage für das Gebiet und daher auch keine differenzierten Aussagen zum Potential. Da jedoch die meisten geschützten Arten an naturnahe oder natürliche Biotope gebunden sind, ist ein Vorkommen von geschützten Arten dieser Gruppe relativ unwahrscheinlich.

Von den Pflanzen sind nur bodenständige Arten geschützt, die auf meist natürlichen Sonderbiotopen vorkommen, von denen im Gebiet keine vorhanden sind (naturnahe Wälder, Sanddünen, Hochmoore etc.).

Für eine Untersuchung der Pilze liegt derzeit weder ausreichende Daten noch eine etablierte Methodik zur Beurteilung vor.



**Bilche (Siebenschläfer, Gartenschläfer, Haselmaus):**

Ein Vorkommen der Haselmaus kann angesichts fehlender Lebensraumstrukturen (Gebüschreiche Laubwälder größerer Ausdehnung) ausgeschlossen werden. Vorkommen von Siebenschläfer und Gartenschläfer sind theoretisch möglich, zumal diese Arten auch in wenig genutzte menschliche Behausungen vordringen können. Aufgrund der naturfernen Gartenstrukturen, der hohen Nutzungsintensität der Gärten (einschließlich vereinzelter Gartenhütten), Fehlen von größeren Stallungen und Leerstand ist ein Vorkommen allenfalls im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Gebiets denkbar, wo Verbindungen zu einer strukturreichen Umgebung mit Wald und Streuobstwiesen bestehen. Insgesamt sind die Habitatstrukturen für Bilche ungünstig bis ungeeignet, daher ist ein Vorkommen eher unwahrscheinlich.

**Fledermäuse:** Das Gebiet ist durch seine Garten- und Gebäudestrukturen als Nahrungshabitat für kulturfolgende Fledermausarten wie Zwergfledermäuse, Abendsegler und Breitflügelfledermaus mittelmäßig geeignet. Leitstrukturen und potentielle Fluglinien sind vorhanden, allerdings ist kein sehr hohes Insektenaufkommen im Gebiet zu erwarten, was die Qualität als Jagdgebiet reduziert.

Teilweise ist eine Nutzung von Häusern als Tagesversteck denkbar, auch wenn die meisten Häuser relativ neu sind und daher wenige potentielle Quartiere aufweisen. Ebenso ist möglich, dass Fledermäuse ihr Quartier in den nahegelegenen älteren Ortsteilen haben und das Gebiet nur zum Jagen besuchen.

**Vögel:** Als Brutplatz für Singvögel kommt das Gebiet in mittlerem Umfang in Frage. Wenige Gebüsche und der Waldrest am Sportplatz zeigen eine relativ gute Eignung als Brutplatz. Für Kulturfolger wie Hausrotschwanz und Amsel werden sich auch in den Gärten geeignete Nischen finden. Schwalbennester wurden bei der Begehung nicht beobachtet. Ebenso wurden nur wenige Bruthilfen (Nistkästen) registriert.

Große Bäume mit Nestern (z.B. Krähe, Elster) finden sich z. B. an der Kindertagesstätte und als Nadelbäume vor allem im nördlichen (älteren) Teil des Wohngebietes. Bei der Begehung wurde ein jagender Turmfalke, ein überfliegender Mäusebussard sowie ein auf der Wiese in einer Baulücke nach Futter suchende Grünspecht beobachtet.

Als Nahrungshabitat haben auch die Gärten durch ihr geringes Angebot an Obst und Beeren sowie Insekten nur ein geringes bis mittleres Potential. Durch die große Fläche des Gebietes sowie die Armut an gut strukturierten Lebensräumen in der Umgebung ist eine Nutzung als Teillebensraum zum Nahrungserwerb für Vögel erschwert, so dass das Lebensraumpotential des gesamten Gebietes nur ein geringes bis mittleres Potential besitzt.

**Reptilien:** Die für Reptilien denkbaren geeigneten Lebensräume beschränken sich auf wenige verinselte Gartenflächen und Baulücken. Insgesamt ist ein nur geringes Potential für das Vorkommen von Zauneidechse und Blindschleiche, evtl. stellenweise auch Waldeidechse vorhanden.

Das Plangebiet ist überwiegend dicht bebaut und intensiv genutzt und hat ein insgesamt eher geringes Potential als Lebensraum für die zu betrachtenden Tiergruppen. Durch die standortfremde Durchgrünung und die vereinzelt ungenutzten oder wenig genutzten Flächen sowie den nur geringen Bestand mit teilweise großen Bäumen wird das Gebiet nicht wesentlich aufgewertet.

Als isolierte Inseln in der Bebauung haben die Baulücken keine herausragende Bedeutung für das Potential des Gesamtgebiets; ihre Beurteilung ist nur im Rahmen einer konkreten Bauplanung artenschutzrechtlich relevant.

Insgesamt besitzt das Gebiet des Bebauungsplans ein geringes Potential für den Natur- und Artenschutz. Eine konkrete Untersuchung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien kann sich, soweit notwendig, auf die Randgebiete mit besser strukturierten bzw. älteren Lebensraumstrukturen am östlichen Ortsrand konzentrieren.

## **Ergebnis / Empfehlungen / Maßnahmenvorschläge**

Schon jetzt dient das Gebiet reinen Wohnzwecken. Eine weitere Verdichtung ist kaum möglich, kann aber für geschützte Arten kein großes Konfliktpotential bewirken, da jetzt schon kein großes Potential für diese Tierarten vorhanden ist und es nur wenige entwicklungsfähige Strukturen gibt.

Generell wird das Entfernen standortfremder Gehölze und deren Ersatz durch einheimische Pflanzen und eine naturnähere, blüten- und insektenfreundliche Gestaltung auf den öffentlichen Flächen empfohlen.

Bei Einzelbauvorhaben könnten Auflagen zur naturnahen Bepflanzung und Gartengestaltung erfolgen.

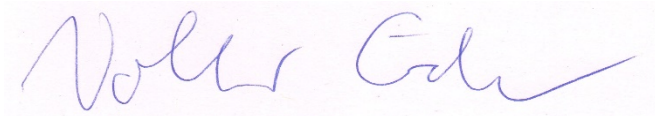
Der vorhandene Bestand an großen Bäumen sollte nach Möglichkeit erhalten, gepflegt und geschützt werden.

Der Waldspielplatz sollte als eine der wenigen naturnahen Strukturen im Gebiet nicht bebaut werden.

Eine Renaturierung des Bachlaufs wäre sinnvoll, ist allerdings wohl auf der vorhandenen Fläche kaum durchführbar.

---

Kronberg den 24.06.2018



Dipl.-Biol. Volker Erdelen