

GEMEINDE SCHLANGENBAD



Fachbereich – Bauen und Infrastruktur

Bebauungsplan „Wambach Ortskern“

Begründung

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Juni 2020

1 Allgemeines	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	2
1.3 Bestehendes Planungsrecht	3
1.4 Bauleitplanverfahren	4
1.5 Übergeordnete Planungen	5
1.6 Natur- und Umweltschutz	7
2 Städtebauliches Konzept	9
3 Voraussichtliche Umweltfolgen	12
4 Textliche Festsetzungen	14

Anlage Fotodokumentation der Straßenansichten

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Thielecke
Agnieszka Kosa M.A.

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Seit Anfang 2012 hat die Gemeinde Schlangenbad aus der Initiative der Wambacher Bürgerinnen und Bürger eine Reihe von Zielen für die Ortsentwicklung des Ortsteils Wambach formuliert. Schwerpunkte liegen dabei auf der baulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortszentrums sowie des Ortskerns. Diese Zielsetzungen finden sich zum einen im Programm und in den Einzelmaßnahmen des integrierten kommunalen Entwicklungskonzepts IKEK wieder, zum anderen in der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den Ausbau der Ortsumgehung Wambach werden sich neue Perspektiven für die privaten und öffentlichen baulichen Maßnahmen im Ortskern von Wambach ergeben. Um diese Maßnahmen zu koordinieren und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ordnen, beabsichtigt die Gemeinde Schlangenbad mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Wambach“ für die bauliche und Nutzungsmäßige Entwicklung wie für die Sicherung des erhaltenswerten Bestandes eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Hierzu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 30. August 2017 beschlossen, den Bebauungsplanes „Ortskern Wambach“ aufzustellen.

Nach Abgleich des Katasters und Bestandsaufnahme im Gebiet wurden der Geltungsbereich sowie die Flurstücksbezeichnungen aktualisiert. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wambach entlang der Schwalbacher Straße (B 260), der Bärstadter Straße (L 3037), des unteren Teiles der Obergasse bis zur Gabelung Schanzenberg sowie der Straßen „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“.

Flur 16:

- Flurstücke 3/1, 4/1, 4/2, 5/1, 6, 7/2, 7/3, 7/7, 7/8, 8, 9, 10, 11, 12/1, 13/2, 14/1, 18/4, 19/2, 21/1, 21/3, 21/4, 22/2, 23/1, 24/3, 24/4, 27/2, 28/1, 29/2, 29/3, 30/2, 30/3, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 44/1, 45/3, 45/4, 46/1, 47, 48/1, 52/3, 53/1, 53/2, 54, 55/2, 55/4, 56, 57, 92, 93/9 (Schwalbacher Straße), 93/10 tlw., 93/11(Schwalbacher Straße), 93/12 (Schwalbacher Straße), 93/13 (Schwalbacher Straße), 93/14 (Schwalbacher Straße), 93/15 (Schwalbacher Straße), 93/16 (Schwalbacher Straße), 95/4 tlw. (Obergasse), 100/10 tlw. (Schanzenberg), 108 (Schwalbacher Straße),

Flur 17:

- Flurstücke 3, 4, 6/1, 13/4, 13/5, 14/4, 14/5, 24/1, 26/4, 26/6 (Wallufbach), 26/7, 29/3 (Bärstadter Straße), 29/4, 30/4, 31/2, 33/1, 34/2, 34/3, 38/4, 38/5, 38/6, 39/2, 41/5, 41/6, 41/7 („Im Bornzaun“), 42/1, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 45/1, 46/1, 47, 48/1, 49, 50, 51, 52, 53/2, 54/1, 59/1, 60/2, 61/2, 62/5 tlw., 64/1 tlw., 69/1, 69/3, 69/4, 70/1, 71/1, 72, 73, 74, 76/3, 76/4, 78, 80 tlw., 81/2, 83/9 (Bärstadter Straße), 83/10 (Bärstadter Straße), 83/11 (Bärstadter Straße), 84/1 („Im Winkfeld“), 84/2 („Im Winkfeld“), 86 („Im Bornzaun“), 87/1 tlw. („Im Winkfeld“), 88/1 tlw. („Im Winkfeld“), 89/1 („Im Winkfeld“), 92/3 tlw. (Alauterbach), 95/2 tlw. (Wallufbach), 95/3 (Wallufbach),

Flur 19:

- Teilfläche der Flurstücke 104/23 und 104/24 sowie Flurstück 104/25.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wambach der Gemeinde Schlangenbad und nimmt dessen zentralen Bereich ein – den historischen Ortskern – Schwalbacher Straße und Ober-gasse mit den einbindenden, später bebauten Straßen – Bärstadter Straße, „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Schwalbacher Straße noch als Bundesstraße B 260 klassifiziert, die Bärstadter Straße als L3037.

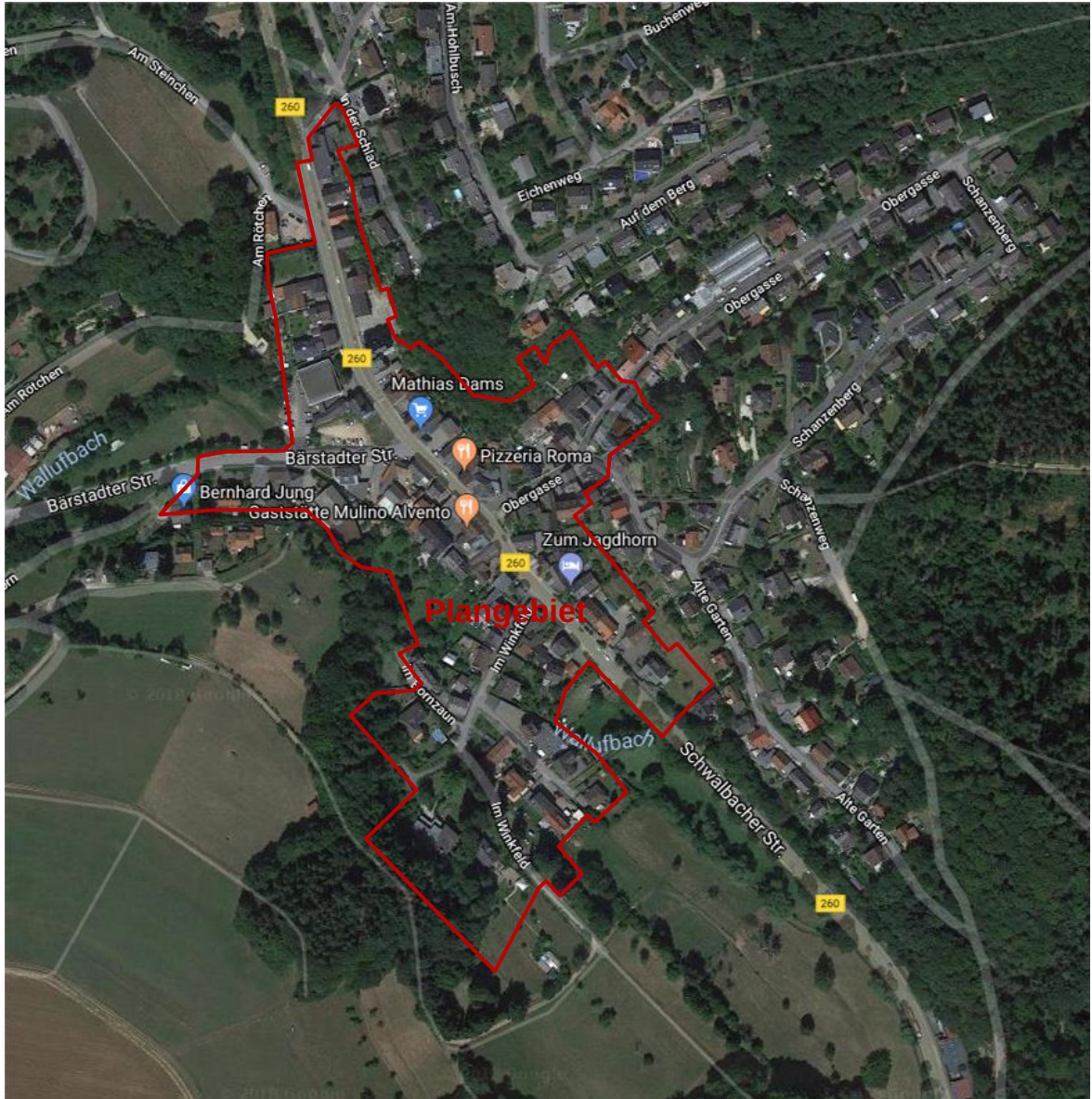


Abb. 1 Lage und Struktur des Plangebiets (Quelle: www.google.de, eigene Darstellung)

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 5,45 ha auf und umfasst neben den privaten Grundstücksflächen die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fläche des Wallufbachs und des Alauterbachs sowie die Gemeinbedarfsfläche des Bürgerhauses.

Art des Eigentum		Fläche
Fläche mit Wohnbebauung		42.245,92 m ²
Gemeinbedarfsfläche	Bürgerhaus mit dem Dorfplatz	2.358,90 m ²
Grünfläche	Bachparzelle	784,97 m ²
Verkehrsfläche		9.050,00 m ²
Gesamtfläche		54.439,79 m²

Das Plangebiet erstreckt sich entlang den historisch vorgegebenen Trassen der Schwalbacher Straße und Obergasse. Zudem nimmt das Plangebiet die Bebauung südlich der Bärstadter Straße, da diese eine räumliche Kante der Ortsmitte bildet. Die bebauten Flächen entlang „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“ sind ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Planung, da sie eine direkte Erweiterungsfläche der vorhandenen Wohnbaustruktur darstellen und sich in ihrer baulichen Ausprägung dem Bestand anpassen sollten. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches dieser Planung verläuft zum Teil entlang des Alauters- und Wallufbaches.

An der Einmündung der Bärstadter- in die Schwalbacher Straße liegt der Dorfplatz mit dem Bürgerhaus, das einen modernen und mit vielfältigen Funktionen - Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielfläche, Austragungsort für Festivitäten, Fußgängerraum, öffentlicher Stellplatz - gestalteten Vorplatz erhält. In direkter Nachbarschaft des Bürgerhauses steht das alte Rathaus, das bisher als einziges Wambacher Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Die historische Bebauung vor allem entlang der Schwalbacher Straße und Obergasse weist eine klare Struktur auf, in der das Hauptgebäude straßenbegleitend errichtet ist. Die Nebenanlagen sind auf den rückwertigen Grundstücksteilen angeordnet, so dass sich regelmäßig eine Hofanlage mit einseitigem Anbau an der Nachbargrenze ergibt. Rückwärtig grenzen viele Gebäude an die aufsteigenden Felswände des Durchstichs durch den Hauptkamm des Rheingaugebirges. Der Erhalt dieser für das Ortsbild natürlichen Besonderheit soll durch Regelungen der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden. Die Hauptbebauung verfügt in der Regel über zwei Vollgeschosse und ein steiles sowohl trauf- als auch giebelständig errichtetes, dunkel gedecktes Satteldach. Sockel- und Dachgeschosse sind den Hauptgeschossen untergeordnet. In der Höhe orientieren sich die Gebäude am alten Rathaus, das – u.a. auf Grund einer fehlenden Kirche – prägend für den Ortskern ist. Dieser Maßstab soll erhalten bleiben.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Über die Baugesuche wurde bislang ausschließlich gemäß § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile - entschieden.

Für den südwestlichen Bereich liegt die Abrundungs- und Klarstellungssatzung „Im Winkfeld“ vor. Diese Satzung ist auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin erforderlich, um die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu dokumentieren und Zweifelsfälle an der Zugehörigkeit angrenzender Grundstücke zum Außenbereich auszuschließen.

Für die beabsichtigte Sicherung der Ortsentwicklung reichen die im Rahmen der Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB anzuwendenden Kriterien nicht aus, da sie sich letztlich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach städtebaulichen Kennwerten beschränken. Ohne planungsrechtliche Festlegungen eines Bebauungsplanes müssten auch Vorha-

ben genehmigt werden, die den bestehenden Maßstab auf Grund der verfügbaren Grundstücksfläche sprengen. Ortsuntypische Bauteile wie zum Beispiel Flachdächer oder Balkone zur Straßenseite sowie ortsuntypische Materialien können ebenfalls nur durch Festsetzungen einer Satzung ausgeschlossen werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, für die die Kriterien der Abgrenzung nicht zutreffen, verbleiben weiterhin innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan nimmt insofern weder eine Klarstellung noch eine Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB vor.

1.4 Bauleitplanverfahren

Die vorliegende Planung dient der Sicherung der dörflichen Struktur und einer räumlichen, sich harmonisch in die Umgebung einfügenden Neubebauungsentwicklung und Sanierung, die die modernen technischen Standards des Wohnens erlaubt. Die Planung versucht die alte, bekannte Dorfstruktur und die Ansprüche an modernem Wohnraum im Ortskern von Wambach in Einklang zu bringen. Deswegen sind die, im Rahmen der Wambacher Frühling und des IKEK empfohlenen Gestaltungsvorschriften in die planerischen und gestalterischen Festsetzungen eingeflossen. Dabei können einige Empfehlungen nicht durch Festsetzungen umgesetzt werden, da sie sich nicht hinreichend bestimmt fassen bzw. generalisieren lassen. Insofern müssen diese Empfehlungen als solche direkt an die Bauherren herangetragen werden.

Für den Bereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans „Wambach Ortskern“ wurde parallel am 30. August 2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad gemäß § 5 Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit den §§ 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) in jeweils gültigen Fassung eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ wird für ein dicht bebautes, überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet aufgestellt. Die zu erwartende bauliche Entwicklung umfasst neben der Sanierung des Bestandes vor allem die Umnutzung von Nebengebäuden sowie Ersatzbauten.

Durch den Bebauungsplan wird der sich in diesem Bereich bis jetzt nach § 34 BauGB aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Planung unterliegt weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor. Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der dazu zugehörige Umweltbericht nach § 2a nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010, Teilkarte 1 liegt das Plangebiet innerhalb eines Raumes der als **Vorranggebiet Siedlung** dargestellt wird. Die Gemeinde Schlangenbad wird als Kleinzentrum innerhalb des als **Ordnungsraum** bezeichneten Strukturraumes klassifiziert, der neben dem Verdichtungs- und ländlichen Raum, eine dritte Kategorie der Landesplanung bildet. Für den Ordnungsraum definiert der Regionalplan folgende Aufgaben:

- Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung (vorrangig) der (großen und mittleren) Zentren,
- vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen, die sich an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen orientieren,
- Schaffung eines vielfältiges Arbeitsplatzangebots, in nicht agglomerationsabhängiger Unternehmen,
- Verbesserung der Wohn- und Umweltbedingungen sowie der Freiraumsituation.

Zudem fordert der Regionalplan sowohl die Aktivierung der Baulandreserven in den bebauten Ortslagen (Nachverdichtung) als auch nach erforderlicher Sanierung Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Wohn- und Gewerbeflächen.

Der Regionalplan schätzt den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die ganze Gemeinde Schlangenbad für den Zeitraum 2002 bis 2020 auf unter 5 ha. Es bedarf also keiner Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Der Bedarf kann über die Nachverdichtung gedeckt werden.

Die vorliegende Planung kann aus der Darstellung des Regionalplans entwickelt werden.

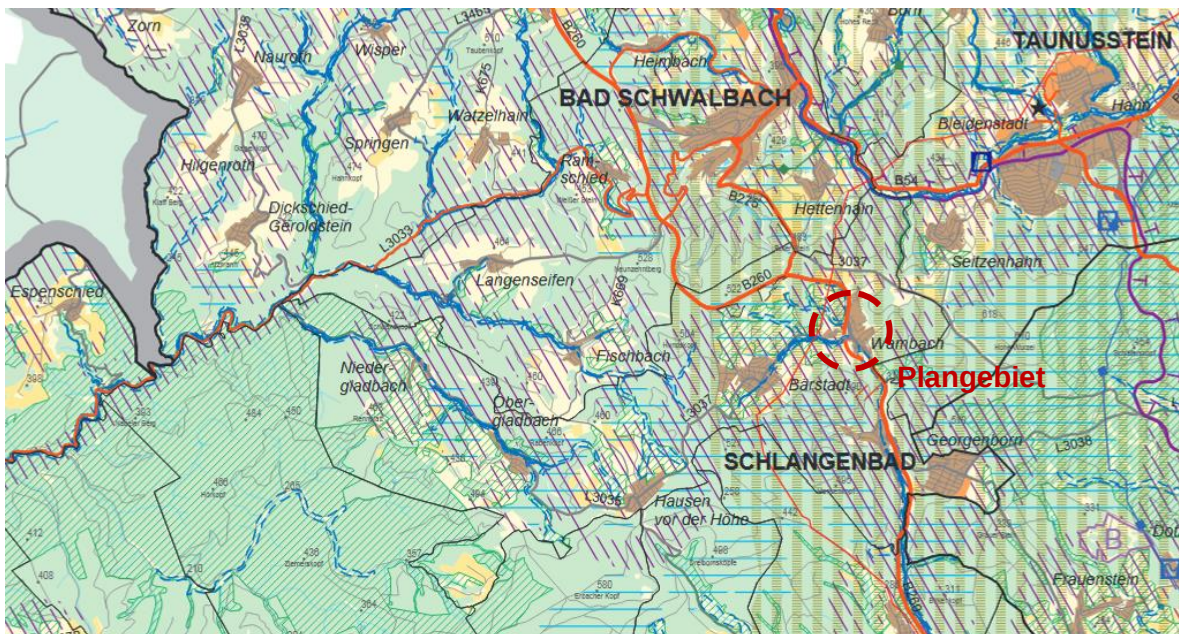


Abb. 3: Regionalplan, Ausschnitt

(Quelle: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/s%C3%BCdhessen/plankarte>, eigene Darstellung)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Wambach (Blatt 3, Stand: 2006) stellt für das Plangebiet überwiegend Mischbaufläche (MI) dar. Die sind westlich der Schwalbacher Straße um Wohnbaufläche (W) und Gemeindebedarfsfläche – kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen –, ergänzt. Entlang des Walluf Baches, unterhalb der Bärstadter Straße ist sein Überschwemmungsgebiet gesichert.

Das Ziel der vorliegenden Planung die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Wambacher Ortskern wird aus den Darstellungen des gültigen FNP für Wambach entwickelt.

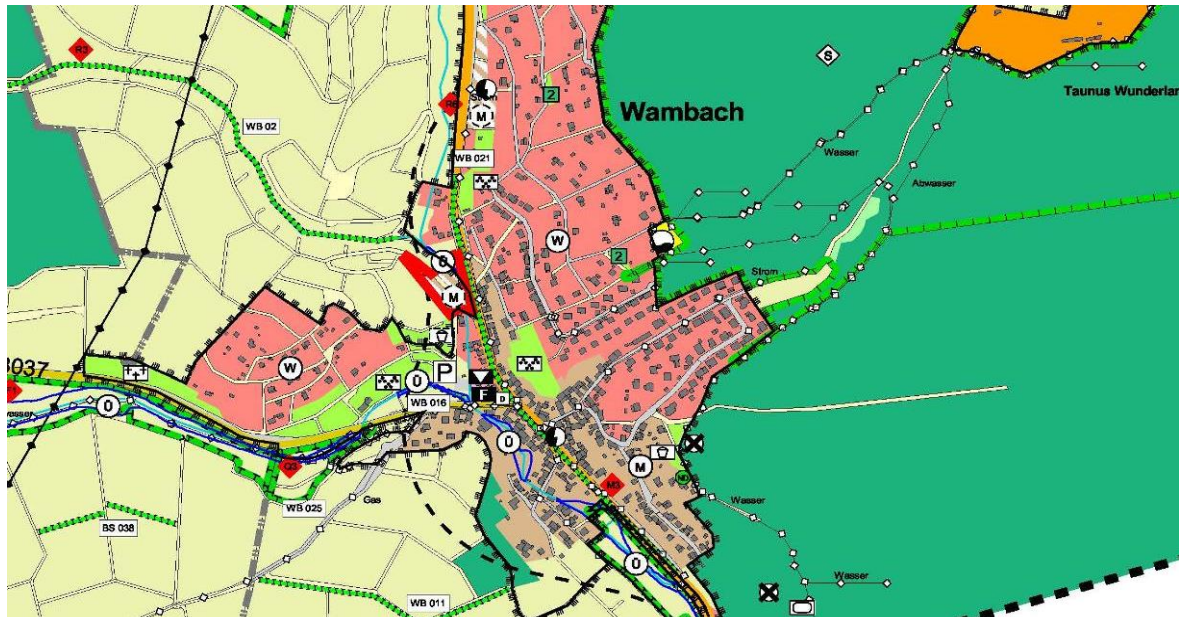


Abb. 3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlangenbad, Teilbereich Wambach, Ausschnitt
(Quelle: <http://gemeinde.schlangenbad.de/rathaus/flaechennutzungsplan/>)

Nach der Karte der Überschwemmungsgebiete HQ100 nach HWG¹ liegt die Teilfläche des Plangebiets – linear den Walluf Bach begleitend und auch mit den Ausbuchtungen auf den unbebauten rückwertigen Grundstücksteilen der Bebauung Bärstadter Straße 2, Schwalbacher Straße 9 bis 21, „Im Winkfeld“ 7, „Im Bornzaun“ 1 bis 3 innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Festsetzung der Teilflächen als Überschwemmungsgebiet kollidiert nicht mit den geplanten Festsetzungen der vorliegenden Planung, da sie hier als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden.

¹ Kartenzusammenstellung zur Darstellung der Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern [Bezeichnung nach WHG §76] für Hochwasserereignisse, welche statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind (Retentionskataster Hessen (RKH))

Landschaftsplan

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans gibt der Landschaftsplan (1998) der Gemeinde Schlangenbad eine Reihe an Empfehlungen.



Abb. 4 Landschaftsplan Schlangenbad, Blatt 3, 1998 (Ausschnitt)

Der Landschaftsplan empfiehlt eine Naturalisierung der zurzeit verrohrten Gewässerläufe und das Beibehalten der naturell verlaufenden Gewässerbetten um den Raum der Flora und darauffolgend Fauna zu bieten und auch um die Durchlüftung von Siedlungsflächen zu gewährleisten.

Die Durchgrünung des Dorfplatzes ist aus ästhetischen und ökologischen Gründen anzustreben. Nach der Inbetriebnahme der Umgehungsstrasse der B 260, wird die Ortsdurchfahrt Wambach eine andere Bedeutung bekommen, in dem sie den Raum für das dörfliche Leben zur Verfügung stellt, was wiederum einen Einfluss auf ihre Gestaltung haben wird. Die Ortsdurchfahrt soll sich, unter dem Einsatz des sich bietenden städtebaulichen Entwicklungspotenzials „maßstäblich“ in das dörfliche Gefüge einreihen.

Daraus ist abzuleiten, dass die Vorgaben des Landschaftsplans auf die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und somit die Entstehung eines qualitativ wertvollen Aufenthaltsbereiches abzielen. Dies ist durch die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Verbindung mit Gestaltungselementen und Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Landschaftsplans.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Großlandschaft Taunus (Naturräumliche Haupteinheitengruppe 30) innerhalb der Natureinheit Westlicher Hintertaunus, im Süden an den Nordhang Hohertaunus gelehnt. Die Höhen entwickeln sich hier bis zu 304 m NHN. Zwischen den zum Teil recht tief eingeschnittenen Tälern gibt es hier ausgeprägte Hochflächen

mit starker landwirtschaftlicher Nutzung, die um die Siedlungen konzentriert sind. Die meisten der Talhänge sind großflächig bewaldet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Taunus, für den folgende Zielsetzung formuliert wurde „in diesem als Erholungsgebiet geeigneten Raum gelte es namentlich, die heimische Pflanzen- und Tierwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu gestalten sowie zu pflegen und dadurch den Menschen eine naturnahe Erholung zu ermöglichen.“ Zu den wichtigsten Zielsetzungen des Naturparks gehört den Schutz und die Nutzung der Kulturlandschaften zu verbinden. Somit ist die anthropogene Umgestaltung der Natur und Landschaft ein Bestandteil des Bildes und Ausdruck der Koexistenz zwischen den Menschen und der Natur innerhalb eines Naturparks.

Das nächstliegende Naturschutzgebiet „Gladbachtal bei Obergladbach“ befindet sich Südwestlich in einer Entfernung von rund 5,00 km. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Wiesen bei Bärstadt" (DE-5814-301)² liegt westlich in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Das FFH-Gebiet stellt unter Schutz Flachland-Mähwiesen auf dessen die bestandsprägende Bewirtschaftung erhalten bleiben soll. Zudem sind folgende Erhaltungsziele definiert:

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica rubra*,
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt,
- Erhaltung von Säumen und Brachen als Vernetzungsflächen.

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgebiete ist durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen für die Baumaßnahmen im Bestand vorbereitet.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist **vor den Abbrucharbeiten** eine Artenschutzprüfung erforderlich. Die Artenschutzprüfung ist für diese Phase der Planung irrelevant, da der Bebauungsplan keine direkten Baumaßnahmen vorbereitet. Das Plangebiet ist schon bebaut. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den rechtlichen Rahmen für baulichen Maßnahmen im Bestand festzusetzen.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten müssen daher auf Termine innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.

² Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umweltatlas Hessen,
http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m_3_2_1.htm

2 Städtebauliches Konzept

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wambach Ortskern“ erfolgt jeweils eine

- Sicherung der Fläche für Wohnbebauung und dazu zugehörigen Nebengebäuden,
- Sicherung der für das dörfliche Wambach prägnanten, straßenbegleitenden, städtebaulich gewollten Baustruktur,
- Sicherung des Überschwemmungsraumes und des Gewässerrandstreifens des Wallufbaches,
- Definition eines gestalterischen Rahmens.

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen die heutige, straßenbegleitende, den Straßenraum fassende bauliche Struktur im Ortskern von Wambach ab. In diesem Sinne sind die Hauptgebäude an der der erschließenden Straße zugewandten Grundstücksgrenze, ohne einen Rücksprung, zu errichten. Nebenanlagen sind grundsätzlich erst mit einem Abstand von 6 m zur erschließenden Straße zulässig - auch im Verbund mit dem Hauptgebäude - um auf dem jeweiligen Baugrundstück den für das Umfeld charakteristischen Hof entstehen zu lassen und die Straßenfront der gestalterisch hochwertigeren Hauptnutzung vorzubehalten.

Die Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben sind als zweigeschossige Gebäude mit einem sowohl trauf- als auch giebelständig errichteten Satteldach auszuführen. Die Dachneigung ist auf 30° bis 60° begrenzt. Um den Bauherren eine Flexibilität bei der Gestaltung zu gewährleisten, ist keine Gebäudehöhe bestimmt um den Raum für ein ausgebautes Dachgeschoss zu lassen.

Entsprechend der vorhandenen Bautypologie sind neben dem typischen Satteldach auch Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendächer erlaubt. Zudem dürfen die Dächer mit auch ortstypischen Dachaufbauten ausgeführt werden, um den Wohnkomfort des Dachgeschosses zu optimieren. Sowohl Hauptdächer als auch die Dächer der Aufbauten sind im gleichen Material – Naturschiefer, rote Tonziegel und anthrazitfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Die Vorgaben führen zur Entstehung einer aufgelockerten Dachlandschaft, die über die Grundform und die Materialien gestalterisch zusammengefasst wird.

Bei Neubau und Sanierung sind Außenwände mit feiner Körnung glatt zu verputzen. Die Fassaden sind in hellen, unaufdringlichen Farbtönen zu streichen. Der ausgewählte RAL Farbtone soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass den Bauherren zwar eine breite Farbpalette zur Verfügung steht, gleichzeitig aber die Fassaden in Pastell- oder Pudertönen dezent wirken. Der konstruktiv notwendige Sockel ist aus regionalem Naturstein oder Mauerwerk farblich abgestimmt an die Obergeschosse auszuführen, damit dieser mit dem Gebäude harmonisiert.

Die, der erschließenden Verkehrsfläche zugewandte Fassade ist ausschließlich mit den Fenstern, die in weiß oder hellen der Fassade angepassten Farben zu gestalten. Somit wird eine klare, den Straßenraum definierende Kante entstehen, die auch historisch begründet ist. Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den von der Straße aus gesehenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig. Die Auflockerung der Fassaden in Form von vor- und zurücktretenden Bauteilen sowie die Erweiterung des Wohnraums um Freisitzbereiche bleibt damit weiterhin möglich. Mit dieser Festsetzung ist den Bauherren die Flexibilität das Wohnhaus modern, in Anpassung an derzeitige Vorstellungen zu bauen, eingeräumt.

Werbeanlagen sollen ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m² möglich sein. Diese Festsetzung sichert die gewollte, städtebauliche Fassadengestaltung bzw. derer Wirkung auf den und in dem öffentlichen (Straßen-)Raum.

Die Einfriedungen entlang der erschließenden Straßen sind, in Anpassung an den Bestand als eine verputzte- oder Natursteinmauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen.

Die vorhanden, übermäßig ausgebauten versiegelten Flächen (Asphaltdecken oder Betonplatten) sind bei Sanierungs- und Neubauvorhaben zu entsiegeln und mit Befestigungen von hoher Wasserdurchlässigkeit mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen. Die Entsiegelung führt zur Verbesserung des Mikroklimas, der Versickerungsmöglichkeiten und der optischen Wahrnehmung.

Die Stellplätze, da sie einem dauerhaften Lastdruck ausgesetzt sind, dürfen als wassergebundene Decke oder Schotterrasen ausgebaut werden.

Die Fläche der Schwalbacher- und Bärstadter Straßen, Obergasse, „Im Winkfeld“ und „Im Bornzaun“ im Bereich des Plangebiets werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Verkehrliche oder gestalterische Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, um das Geschwindigkeitstempo zu drosseln, den ruhenden Verkehr unterbringen und den öffentlichen Raum zu gestalten wird auf andere Planungen abgeschichtet.

Auf Grund der derzeit bestehenden Belastung der Bebauung entlang der Schwalbacher Straße durch Verkehrslärm setzt der Bebauungsplan einen passiven Schutz der Wohnräume im Bereich zwischen der Straße und der 55 dB(A) Isophone des Nachtpegels L_{Night} fest. Mit der Realisierung des festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes für die Außenbauteile können trotz des Verkehrslärms in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Für den notwendigen Luftwechsel ist dabei eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

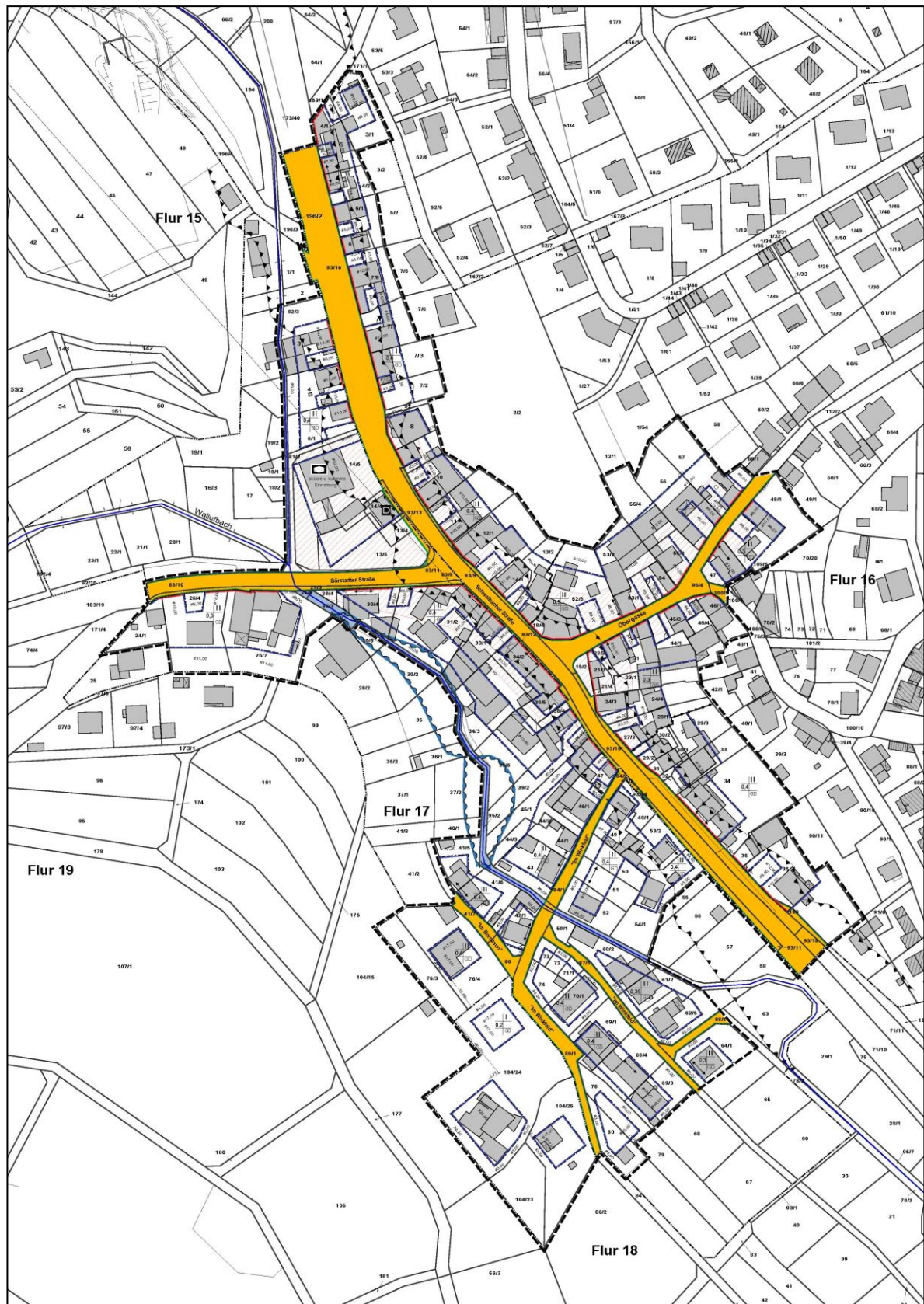


Abb. 5 Bebauungsplan „Wambach Ortskern“, Abgrenzung, historischer Ortskern

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Der Bebauungsplan bereitet das Planungsrecht um den Bestand zu sichern und Änderungen sowohl in der baulichen Substanz als auch in dessen Nutzung räumlich zu ordnen. Er begründet kein Recht für neue Bauflächen.

Mensch und seine Gesundheit

Das Planbaugebiet ist derzeit durch den Verkehrslärm der B260 zum Teil erheblich vorbelastet. Sowohl tagsüber, als auch in den Nachtstunden werden im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung die Orientierungswerte im Anhang zur DIN 18005 für ein Mischgebiet deutlich, d.h. um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Langfristig ist mit dem Bau der Ortsumgehung Wambach auch eine Reduzierung des Verkehrslärms absehbar. Bis zu einer Verlagerung des Durchgangsverkehrs ist es jedoch erforderlich, die Wohnbebauung entlang der Straße passiv gegen Lärm zu schützen.

Flora und Fauna

Der Bebauungsplan sichert über seine Festsetzungen lediglich das Baurecht für den Bestand. Für die sich im rückwärtigen Teilen der Flurstücke befindliche unbebaute privaten Gärten mit dem alten Baumbestand wird kein Baurecht vorbereitet. Durch das Gebot der Versiegelungsreduzierung und –begrenzung bei der Sanierung im Bestand wie bei Neubauvorhaben werden neue Kleinbiotope entstehen.

Boden, Wasser, Klima

Die im Plangebiet auftretenden Böden sind es Braunerden, Rankern mit Braunerden, örtlich Braunerden-Podosole die sich aus lehmigem Sand bis sandiger Schluff und Braunerden, Pseudogleye die sich aus sandig-schluffigem Lehm bis tonigem Lehm entwickelten³.

Durch die vorhandene Befestigung ist der Boden stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann in den meisten Bereichen nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet kein Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Die Entsiegelung innerhalb der Hofbereiche wird sich positiv auf das gesamte Plangebiet auswirken.

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

Zwar verläuft die Grenze des Geltungsbereiches dieser Planung entlang des Alauter- und Waluff Baches, sind es die letzten von jeglicher baulichen Planung nicht betroffen. Die Parzellen der Bäche bleiben in der bekannten Ausprägung unberührt.

³ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Umweltatlas Hessen, http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/m_3_2_1.htm

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind auf Grund des geringen Umfangs der zusätzlich zulässigen Vorhaben ausgeschlossen.

Landschaftsbild und Erholung

Der Ortskern von Wambach weist derzeit durch die Verkehrsbelastung und Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raumes nur einen geringen Wert für die Aufenthalts- bzw. Erholungsnutzung auf. Der Bebauungsplan „Wambach Ortskern“ soll das Ziel unterstützen, das Ortsbild zu verbessern.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung des Dorfplatzes und Gestaltungsvorgaben für die Bebauung eine Aufwertung ergibt.

Kultur- und Sachgüter

Das ehemalige Rathaus ist das einzige Kulturdenkmal des Ortes. Sein Wert wird durch die Rahmenvorgaben für eine bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung seiner Umgebung gesichert.

Nach § 18 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedarf der Genehmigung) wer Veränderungen an einem Kulturdenkmal vornehmen will. Ferner bedarf nach § 18 (2) HDSchG auch der Genehmigung) wer in der Umgebung eines Kulturdenkmals Anlagen errichten) verändern oder beseitigen will) wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. In diesem Falle soll damit gewährleistet werden) dass das ehemalige Rathaus des Ortes Wambach seine städtebauliche Dominanz im Ortsbild bewahren kann.

Es liegt derzeit kein konkreter Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Auf Grund der Lage am Zusammenfluss der beiden Bäche und der Wegegabelung der beiden historischen Wege ist jedoch bei Bodeneingriffen mit historischen Zeugnissen zu rechnen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Aus den verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens und ihrer Wechselwirkung untereinander ergeben sich keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

4 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03. 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03. 2020 (BGBl. I S. 440).
5. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
6. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198).
7. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
8. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien sind mit allen Vollgeschossen zu erfüllen.
- 2.2 Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, Sanierung und Nutzungsänderung bis zur bestehenden Gebäudekante überschreiten. Dies gilt auch bei Erweiterung der Anlagen, soweit die zusätzlich überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.
- 2.3 Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ganz oder teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Un-

terhaltung, Renovierung, und Sanierung bis zur bestehenden Außenkante der Nebenanlage überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, sowie solche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 4.1 Innerhalb der Bauflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schwalbacher Straße und der im Plan dargestellten 55 dB(A)- Isophone des Nachtpegels L_{Night} sind die äußeren Umfassungswände einschließlich ihrer Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen so auszubilden, dass sich ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB für Schlaf und Ruheräume bzw. 30 dB für sonstige Aufenthaltsräume ergibt.
- 4.2 Schlafräume mit Außenwänden und Fenstern nach Punkt 4.1 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die einen vollständigen Wechsel der Raumluft in nicht mehr als zwei Stunden gewährleistet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Eindeckung

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Garagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- 1.2 Die traufständig errichtete Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° - 50° erhalten. Giebelständige Dächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 40° - 60° errichtet werden.
- 1.3 Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
- 1.4 Ein Dachüberstand von mehr als 0,50 m ist unzulässig.
- 1.5 Dachaufbauten - ausschließlich Sattel und Schleppgauben - sind bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches zulässig. Bei Aufteilung in mehrere einzelne Gauben erhöht sich die zulässige Gesamtlänge auf 50%.
- 1.6 Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, roten Tonziegeln oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Glänzende Oberflächen sind dabei unzulässig. Die Dächer der Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen.

2. Fassaden- und Sockelgestaltung

- 2.1 Die Ermittlung der mittleren Außenwandhöhe erfolgt entsprechend § 6 (4) Satz 1 bis 4 der Hessischen Bauordnung (HBO₂₀₁₈).
- 2.2 Außenwände sind mit feinkörnigem Putz glatt zu verputzen.
- 2.3 Sichtfachwerk ist ausschließlich bei konstruktivem Fachwerk zulässig.
- 2.4 Wandverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Naturstein sowie Zinkblech zulässig.
- 2.5 Die der erschließenden Straße zugewandten Fassaden sind auf mindestens 12 % der Fassadenfläche mit Fensteröffnungen zu versehen.
- 2.6 Fenster sind mit einem Seitenverhältnis Breite/Höhe von 2:3 oder schlanker auszuführen. Es sind ausschließlich weiße bzw. helle Fensterrahmen zulässig.
- 2.7 Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den von der erschließenden Straße aus gesehenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.
- 2.8 Die Fassaden sind in Pastell- und gebrochenen Farbentönen auszuführen. Der ausgewählte RAL Farbton soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen.

- 2.9 Sockel sind entsprechend in dunkleren Tönen der Farbe der Hauptgeschosse bzw. aus farblich abgestimmtem regionalem Naturstein auszuführen.

3. Umfriedungen, Einfahrten

- 3.1 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen. Die Einfriedung ist entweder als Natursteinmauer, als Putzwand oder als Holzzaun mit senkrechten Latten auszuführen.
- 3.2 Bei Neubebauung oder Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung sind die befestigten Zuwegungen, Zugänge und Hofflächen mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen.
- 3.3 Stellplätze sind alternativ als wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m² zulässig.

II Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)

1. Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden ist in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
2. Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

III Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsch zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28 bzw. 29 Februar gelegt werden.
3. Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist vor den Abbrucharbeiten eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
4. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
5. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (KMRD) Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 0 6151 12 6501 zu verständigen.