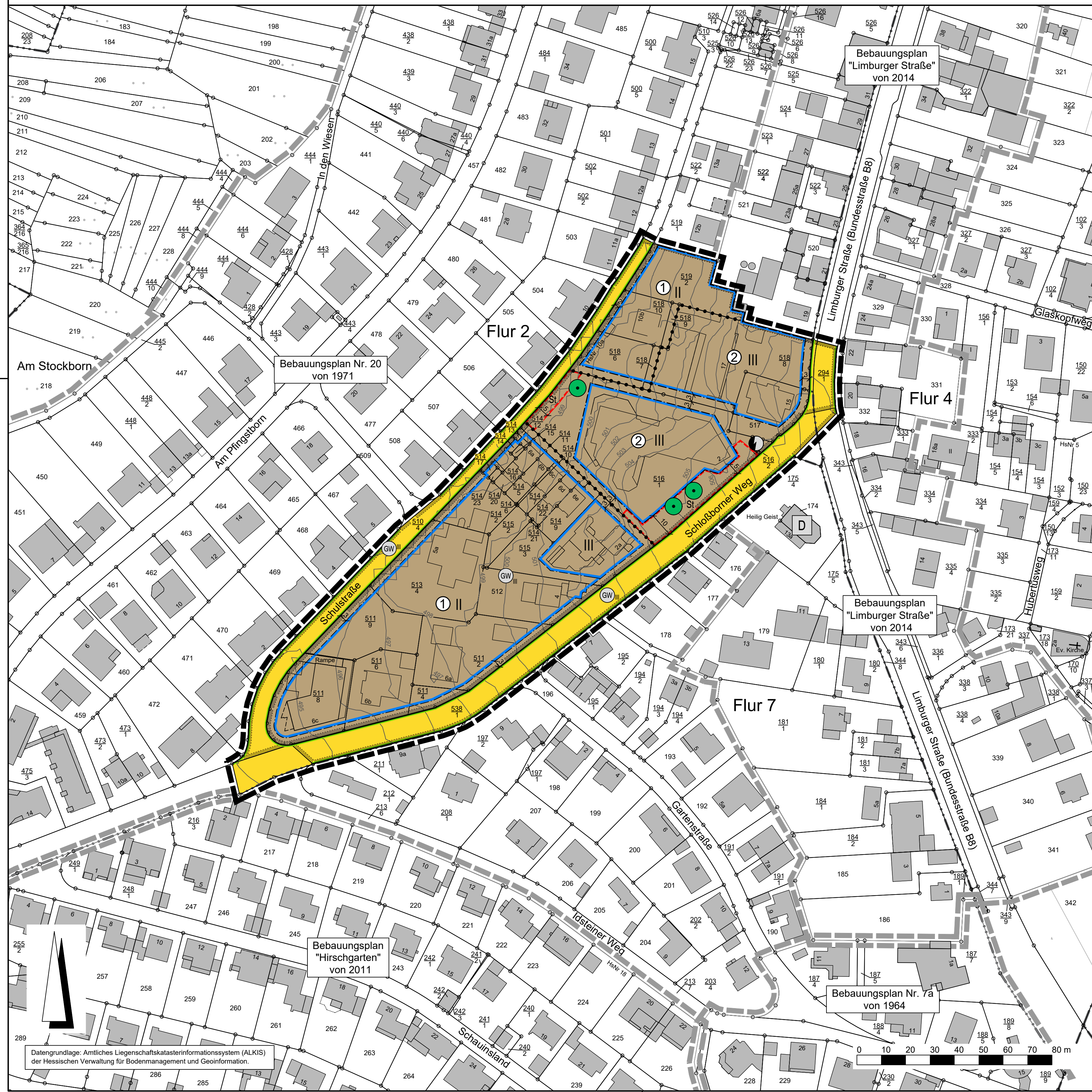


# Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten

## Bebauungsplan Nr. 10 neu

### "Schloßborner Weg / Schulstraße"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität (symbolhaft)

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

- Erhalt von Laubbäumen

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

##### Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwinning mit Angabe der Schutzzone
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	MI	0,4	0,8	siehe Plankarte
2	MI	0,6	1,2	III

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig ersetzt. Darüber hinaus werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ ersetzt.

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

##### 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weifugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.2.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.

##### 1.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

##### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 10° sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

##### 2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

##### 2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig.

2.3.2 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

##### 2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.4.3 Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Glashütten in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

##### 3.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

##### 3.3 Denkmalschutz

In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich mit der Katholischen Heilig-Geist-Kirche mit Kreuz und Mariensäule (Limburger Straße 13a) gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

##### 3.4 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessen-archaologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

##### 3.5 Verwertung von Niederschlagswasser

3.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

##### 3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a und b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### 3.7 Trinkwasserschutzgebiete

3.7.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-014) für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 und 11 Glashütten der Gemeinde Glashütten. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StAnz. 7/82, S. 355 ff.) ist zu beachten.

3.7.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 438-102) für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Glashütter Weg der Stadt Idstein. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.10.1988 (StAnz. 46/88, S. 2500 ff.) ist zu beachten.

#### 3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### 3.9 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

#### 3.10 Hinweise zur Eingriffsminderung

3.10.1 Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Dekoleuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) verwiesen.

3.10.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

#### 3.11 Artenauswahl

##### Artenliste 1 (Bäume):

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Kulturkirsche
- Prunus cerasus - Sauerkirsche
- Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
- Pyrus communis - Birne
- Pyrus pyrae - Wildbirne
- Obstbäume:
  - Malus domestica - Apfel
  - Prunus avium - Kulturkirsche
  - Prunus cerasus - Sauerkirsche
  - Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
  - Pyrus communis - Birne
  - Pyrus pyrae - Wildbirne

##### Artenliste 2 (Sträucher):

- Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färbeginster
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Lonicera caerulea - Heckenkirsche
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Ribes div. spec. - Beerensträucher
- Rosa canina - Hundrose
- Salix caprea - Salweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

##### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

- Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
- Calluna vulgaris - Heidekraut
- Chamaenerion div. spec. - Zierquittweide
- Cornus florida - Blumenhartriegel
- Cornus mas - Korneleirische
- Deutzia div. spec. - Deutzie
- Hamamelis mollis - Zaubernuss
- Hydrangea macrophylla - Hortensie
- Lonicera caprifolium - Garteneibisch
- Lonicera nigra - Heckenkirsche
- Lonicera periclymenum - Waldgelbblättriger Heckenkirsche
- Magnolia div. spec. - Magnolie
- Malus div. spec. - Zierapfel
- Philadelphus div. spec. - Fälscher Jasmin
- Rosa div. spec. - Rosen
- Spiraea div. spec. - Spiere
- Weigela div. spec. - Weigelia

##### Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis vitalba - Wald-Rebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
- Lonicera spec. - Heckenkirsche
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
- Polygonum aubertii - Knöterich
- Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 03.09.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.01.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.01.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in Glashütten Amtsblatt.

#### Ausfertigerungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Glashütten, den

Bürgermeister

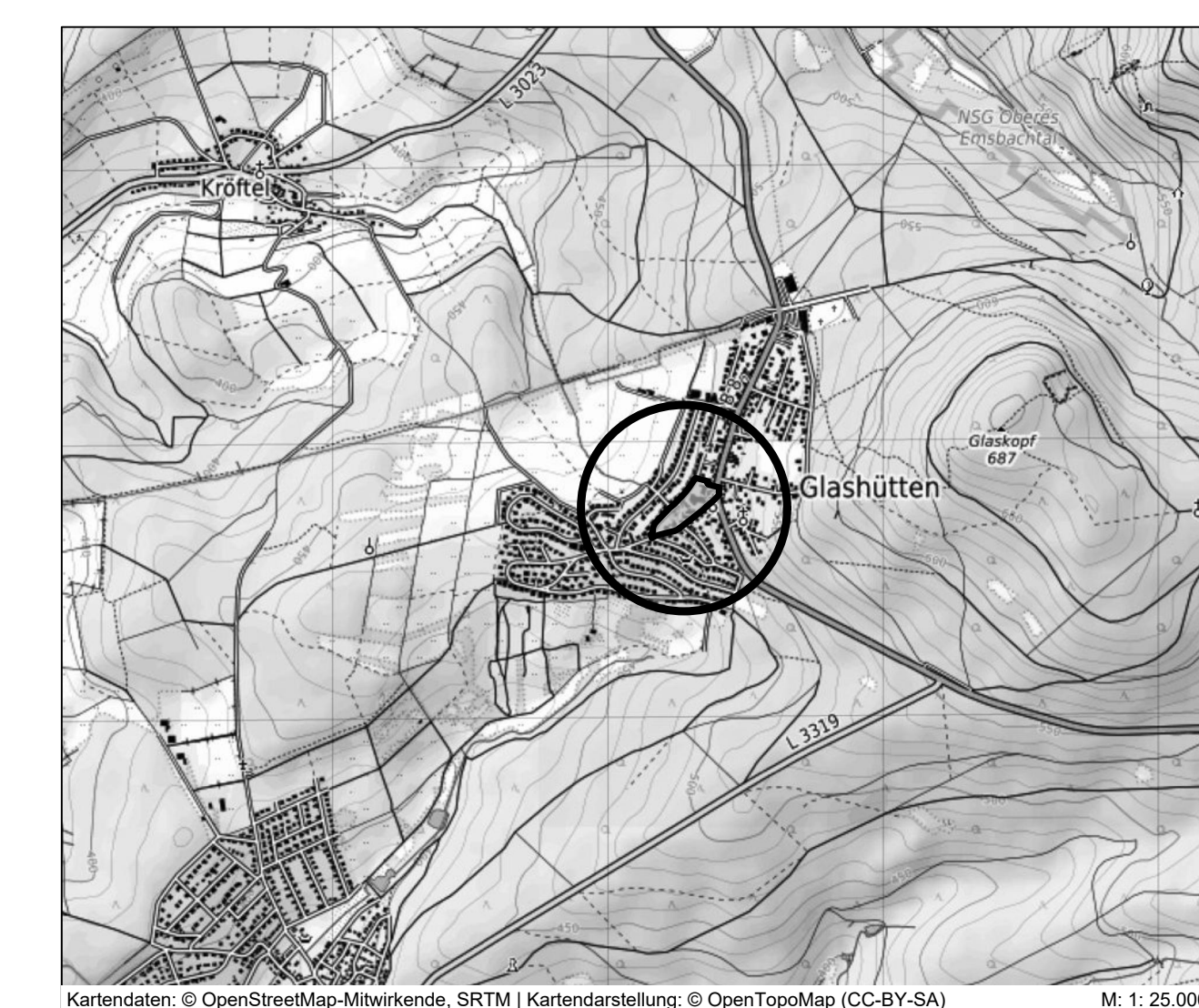
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Glashütten, den

Bürgermeister

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten  
Bebauungsplan Nr. 10 neu  
"Schloßborner Weg / Schulstraße"



PLANUNGSBURO FISCHER  
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wittenberg | T +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 11.01.2024  
27.03.2024

Fassung zum Satzungsbeschluss

Projektleitung: Adler  
CAD: Schneider / Böttger  
Maßstab: 1 : 1.000  
Projektnummer: 22-2729

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 10 neu**

„Schloßborner Weg / Schulstraße“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 27.03.2024

Projektnummer: 22-2729

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.6 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4 Flächen für Versorgungsanlagen .....	13
3.5 Flächen für Stellplätze .....	14
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	14
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen .....	14
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen .....	14
4.3 Gestaltung von Einfriedungen .....	15
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	15
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	15
5.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft .....	16
5.3 Biotop- und Nutzungstypen .....	19
5.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete .....	20
5.5 Gesetzlich geschützte Biotop- und Kompensationsflächen .....	21
5.6 Orts- und Landschaftsbild .....	21
5.7 Artenschutzrechtliche Belange und Eingriffsminimierung .....	22
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>22</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	23
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	23
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	24
6.4 Abwasserbeseitigung .....	24
6.5 Abflussregelung .....	25

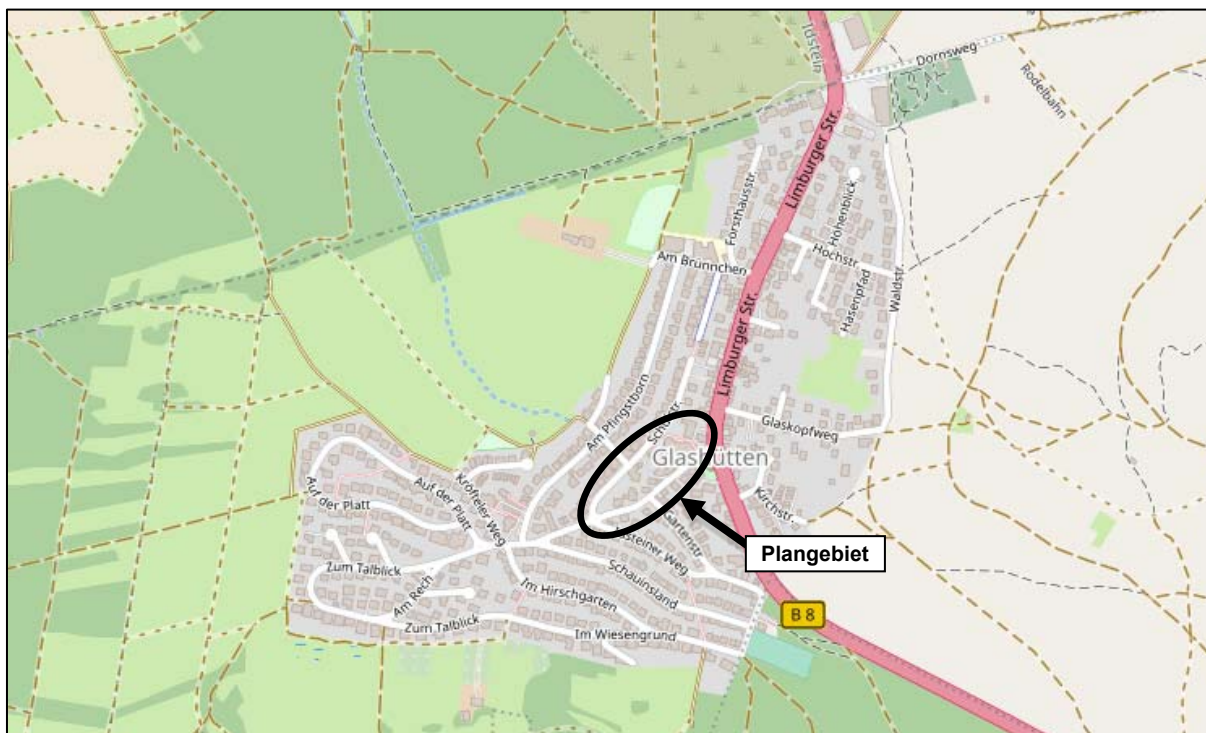
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....</b>	<b>26</b>
<b>8. Kampfmittel.....</b>	<b>26</b>
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>27</b>
<b>12. Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>28</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>28</b>
<b>14. Flächenbilanz.....</b>	<b>28</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Glashütten besteht im Ortsteil Glashütten für den Bereich zwischen der Straße Schloßborner Weg im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten bislang der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964, der für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Öffentliche Gebäude“, ein Sondergebiet „Kurheime“ sowie ergänzend Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 festsetzt. Da die konkrete Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich deutlich von den getroffenen Festsetzungen abweicht und der Bebauungsplan auch nicht mehr mit seinem ursprünglichen Planziel umsetzbar ist, wird dieser nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises und der Kommunalaufsicht sowie auch der Gemeindeverwaltung als funktionslos erachtet. Die damaligen Festsetzungen wurden nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form umgesetzt und werden es angesichts der vorhandenen Bebauung und Nutzung auch künftig nicht mehr. Zwar besteht formal keine sog. behördliche Normverwerfungskompetenz, jedoch sind funktionslos gewordene Bebauungspläne nach der einschlägigen Rechtsprechung und städtebaurechtlichen Kommentierung regelmäßig von den Gemeinden aufzuheben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat daher am 03.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst sowie zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2023), bearbeitet

Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ sollen im Bereich des Plangebietes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die bestandsorientierte Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll der bislang für den Bereich maßgebliche und als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden. Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014, dessen Geltungsbereich in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes hineinragt, durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 neu umfasst in der Gemarkung Glashütten, Flur 2, die Flurstücke 294/1 teilweise, 345/3 teilweise, 510/4 teilweise, 511/2, 511/4, 511/6, 511/8, 511/9, 512, 513/4, 514/2, 514/5-514/7, 514/9-514/17, 514/20-514/23, 515/2, 515/3, 516/1, 516/2, 517, 518/6-518/10, 519/2 teilweise und 538/1 teilweise sowie in der Flur 4 die Flurstücke 294/1 teilweise und 345/3 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gemischte Nutzungen und Wohnbebauung mit Hausgärten innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhanges sowie teilweise Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 von 1971 und des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014
- Osten: Verlauf der Limburger Straße (Bundesstraße B 8) und der Straße Schloßborner Weg sowie angrenzend gemischte Nutzungen und Wohnbebauung
- Süden: Wohnbebauung und ergänzende gemischte Nutzungen
- Westen: Verlauf der Schulstraße mit angrenzender Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha bereits annähernd vollständig bebaute Flächen zwischen der Straße Schloßborner Weg und der Schulstraße in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gemeindeverwaltung mit dem Rathaus der Gemeinde Glashütten und einer Gaststätte, eine Kindertagesstätte, das sog. Panorama-Hotel sowie Wohnbebauung und verschiedene nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, der Pfarrsaal der Kirche, Büro- und Lagerräume eines Dachdeckerbetriebes, eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Intensivpflegestation und eine Praxis für Krankengymnastik. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2023)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 von 1964. Jedoch wurde das Flurstück 519/2 im Norden des Plangebietes nunmehr im Bereich der Schulstraße bis zur Grundstücksgrenze des angrenzenden Flurstücks 519/1 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, sodass hier am Übergang zum nördlich anschließenden sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

### Bereich des Plangebietes



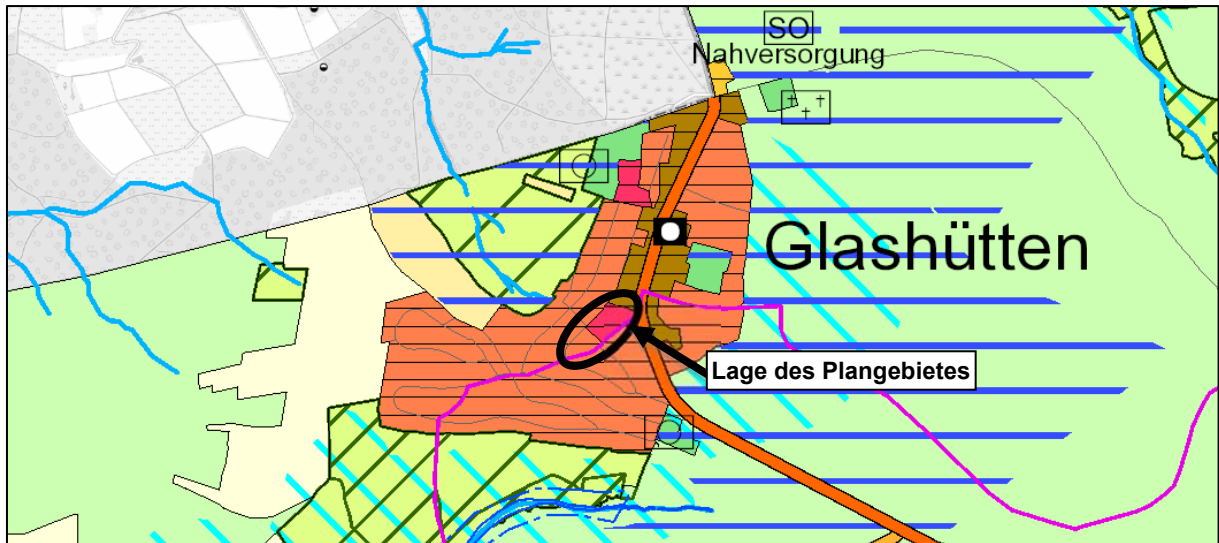
Eigene Aufnahmen (02/2023)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen 495 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Südwesten bis 510 m ü.NHN im Nordosten des Plangebietes. Das natürliche Gelände fällt somit ausgehend von Nordosten nach Südwesten hin entsprechend ab.

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes „Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ und für den südlichen Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe sowie der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Zudem kann in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Regionale Flächennutzungsplan kann daher grundsätzlich im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst werden, sofern nicht im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes ohnehin eine bestandsorientierte Anpassung der zeichnerischen Darstellungen erfolgt.

## Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt geordnet, unmaßstäblich vergrößert

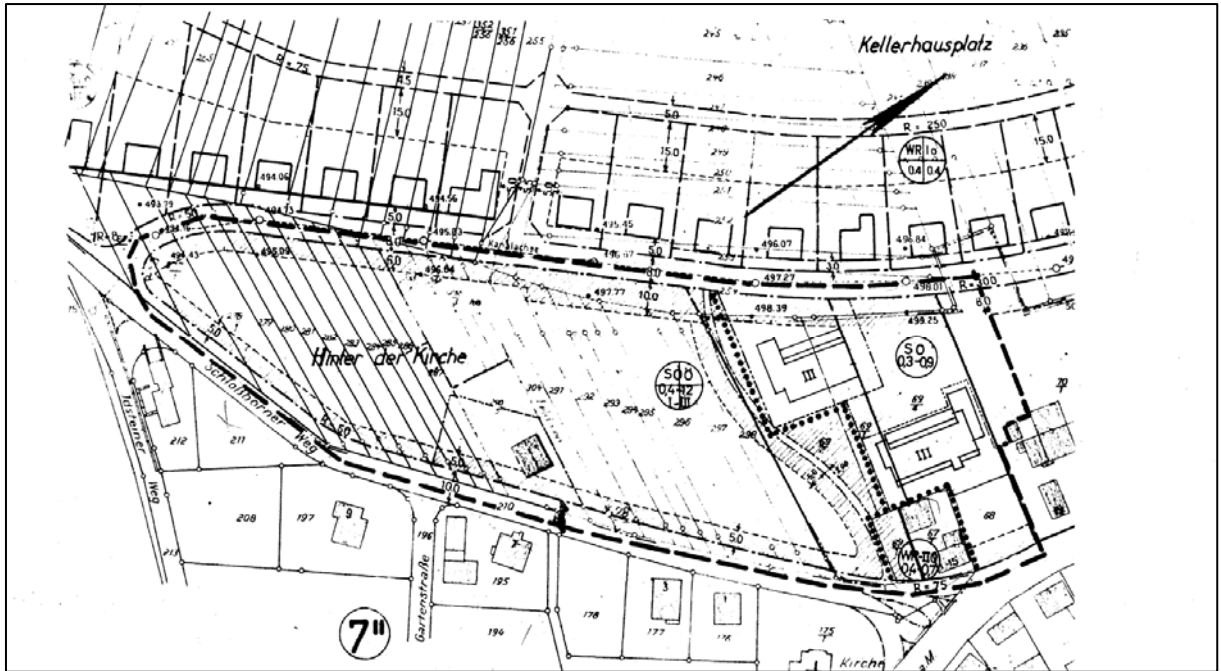
In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2001 wird für das Plangebiet eine Siedlungsfläche sowie Verkehrsflächen dargestellt. Für den überwiegenden Anteil der bereits versiegelten Siedlungsfläche ist eine Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen. Zudem wird entlang des Schloßborner Weges eine Baumreihe als Biotopvernetzungselement dargestellt. Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen im Bereich des Plangebietes jedoch ausschließlich und bewusst nur begrenzte bestandsorientierte Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Angesichts der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung wird eine bauplanungsrechtliche Erhöhung des Grünanteils auf den privaten Grundstücken in der Abwägung der Belange zurückgestellt, zumal im Bebauungsplan insbesondere mit den gewählten Festsetzungen zur Eingriffsminimierung sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nunmehr ein hinreichender Grünanteil innerhalb des Plangebietes gesichert wird.

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich zwischen der Straße Schloßborner Weg im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten besteht bislang der **Bebauungsplan Nr. 10** von 1964, der für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Öffentliche Gebäude“, ein Sondergebiet „Kurheime“ sowie ergänzend Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Da die konkrete Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich deutlich von den getroffenen Festsetzungen abweicht und der Bebauungsplan auch nicht mehr mit seinem ursprünglichen Planziel umsetzbar ist, soll der als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 nunmehr aufgehoben und vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 neu ersetzt werden.



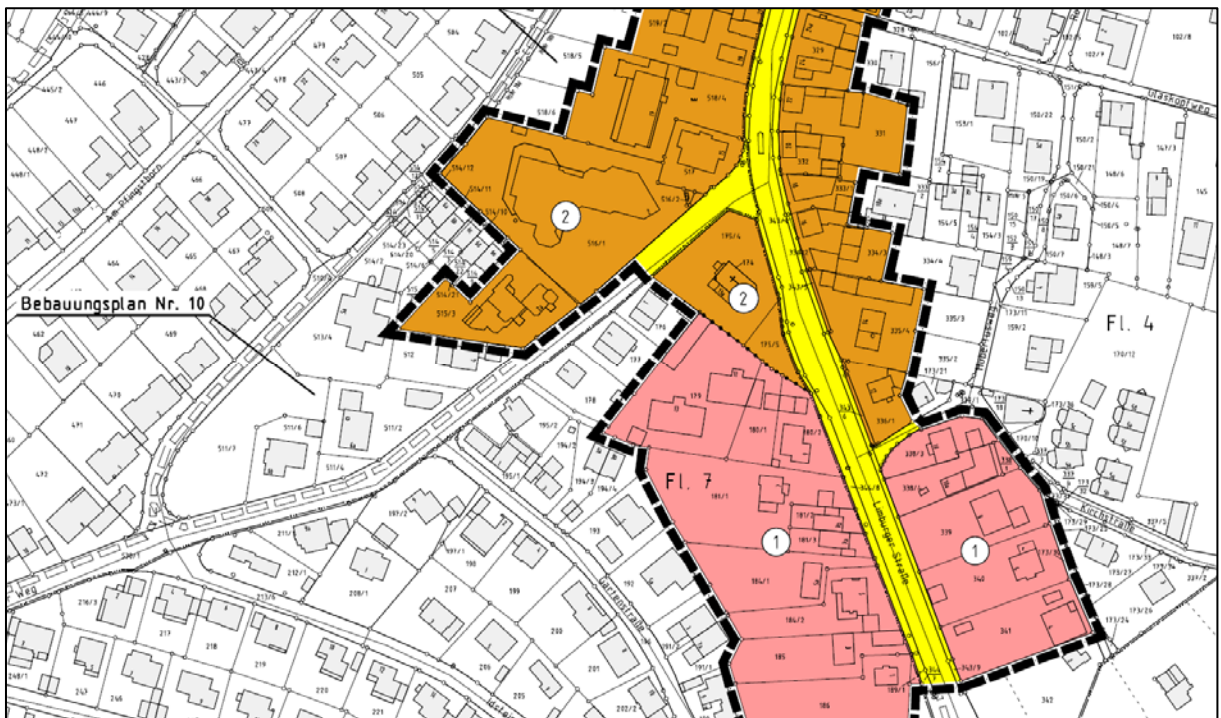
### Bebauungsplan Nr. 10 von 1964



Ausschnitt nicht genodet, ohne Maßstab

Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich auch die **Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“** von 2014, dessen Geltungsbereich in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes hineinragt, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu ersetzt werden.

### Einfacher Bebauungsplan „Limburger Straße“ von 2014



Ausschnitt genodet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes von 2014 wurden i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zur Steuerung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten beidseits der Limburger Straße getroffen, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach Maßgabe des § 34 BauGB ergibt. Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt.

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der **Innenentwicklung** zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Ordnung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen des in die vorliegende Begründung eingefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahren, zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	03.09.2021 Bekanntmachung: 27.01.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	05.02.2024 – 08.03.2024 Bekanntmachung: 27.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 31.01.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Glashüttener Amtsblatt“.

Ein wichtiger Grund nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für eine angemessenen längere Auslegungsdauer lag nicht vor. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte zwar im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Jedoch umfasst der Bebauungsplan bewusst nur in begrenztem Umfang Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und es waren keine weiteren Fachgutachten Bestandteil der förmlichen Beteiligung.

Mithin war davon auszugehen, dass innerhalb der Veröffentlichungsfrist die Abgabe abschließender Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage einer hinreichenden Prüfung der Planunterlagen möglich war.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Bereich der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraßen B 8, B 455 und B 275 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die umliegenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die verkehrliche **Erschließung** ist Bestand und erfolgt ausgehend von den Straßen Schloßborner Weg und Schulstraße sowie über die Limburger Straße (Bundesstraße B 8).

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gemeindeverwaltung mit dem Rathaus der Gemeinde Glashütten und einer Gaststätte, eine Kindertagesstätte, das sog. Panorama-Hotel sowie Wohnbebauung und verschiedene nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, der Pfarrsaal der Kirche, Büro- und Lagerräume eines Dachdeckerbetriebes, eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Intensivpflegestation und eine Praxis für Krankengymnastik. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur bestandsorientiert ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

**Gemeinde Glashütten, Ortsteil Schloßborn**

**Bebauungsplan Nr. 10 neu**

**„Schloßborner Weg / Schulstraße“**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 08.03.2024).

Glashütten und Wettenberg, den 27.03.2024

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Stellungnahmen mit Anregungen**

Abwasserverband Main-Taunus (05.02.2024)  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Königstein-Glashütten (26.03.2024)  
Deutsche Telekom Technik GmbH (19.02.2024)  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (20.02.2024)  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum sowie Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (27.02.2024)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (06.02.2024)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (02.02.2024)  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (21.02.2024)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr (07.03.2024)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (19.02.2024)

**Stellungnahmen ohne Anregungen**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (01.02.2024)  
IHK Frankfurt am Main (08.02.2024)  
Magistrat der Stadt Idstein (29.02.2024)  
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus (19.02.2024)  
Naturpark Taunus (13.02.2024)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (27.02.2024)  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. (01.02.2024)

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen der Entwurfsoffenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Beschlussempfehlung**

#### **Satzungsbeschluss**

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Glashütten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Eingang: 08. Feb. 2024

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wetzlar

Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetzlar

Telefon Zentrale: 06192 9914-0  
Telefax: 06192 21297  
E-Mail: info@av-mt.de  
Internet: www.av-mt.de  
Ansprechpartner: Herr Hielscher  
Aktenzeichen: Hi-2  
Telefon: 06192 9914-28  
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de  
Datum: 05.02.2024

vorab per E-Mail an: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten**  
**Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2**  
**BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB**  
**Ihr Schreiben vom 31.01.2024 per E-Mail vom 01.02.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Glashütten nimmt der Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungs- bzw. Geltungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand bereits annähernd vollständig bebaute Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt rund 2,2 ha wurden in der zuletzt im Jahre 2011 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Ehalten des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.
3. 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 Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Glashütten zum Regenüberlaufbecken „RÜB Glashütten I“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Abwasserverband Main-Taunus (02.03.2023)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**



Von dort erfolgt die weitere überörtliche Abwasserableitung über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen (Gruppensammler und Regenentlastungsanlagen) zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2011 erfüllen bisher alle Regenentlastungsanlagen der Gemeinde Glashütten 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.
5. Das gesamte Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen und der Einwohnerwerte bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes Main-Taunus entsprechend berücksichtigt werden. Die nächste SMUSI-Aktualisierung erfolgt voraussichtlich wieder in ca. 1-2 Jahren für den neuen IST- sowie Prognose-Zustand (ca. 2030-2035) nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplans.
6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
- Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise
  - Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG und des § 37 Abs. 4 HWG zum Umgang und der Verwertung von Niederschlagswasser
- werden vom Abwasserverband Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt.
7. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
  - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.
- Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

**Zu 4 und 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

8. Wir empfehlen folgende Ergänzungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt noch aufzunehmen:
- Extensive Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern
9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Zu 8: Der Anregung wird vor dem Hintergrund des Planziels und der innerhalb des Plangebietes bereits überwiegend bestehenden Bebauung nicht entsprochen.**

**Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND OV Königstein-Glashütten, Milcheshohl 27, 61462 Königstein i. Ts.

Gemeinde Glashütten  
– Der Gemeindevorstand –  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg

Per E-Mail an:

info@gemeinde-glashuetten.de  
info@fischer-plan.de

### Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Die nicht fristgerechte Abgabe bitte ich zu entschuldigen, ich hoffe, dass die Stellungnahme trotzdem noch berücksichtigt werden kann.

Bitte teilen Sie mir die Abwägungsergebnisse mit.

#### VORBEMERKUNG

2. Textvorschläge zur direkten Aufnahme in die Textfestsetzungen sind zur leichteren Unterscheidbarkeit zu Begründungen und Erklärungen etc. fett und *eingerrückt* formatiert.

Bei der Bearbeitung der Begründung und auch des Umweltberichts finden sich viele Vorschläge mit der Formulierung „sollte, müsste, könnte“. In jedem einzelnen Fall wird der Konjunktiv benutzt – und damit handelt es sich also samt und sonders nur um Bitten oder Möglichkeiten, nicht jedoch um bindende Vorgaben. Es ist geboten und erforderlich, stattdessen im Indikativ bzw. Imperativ zu formulieren – also „muss, soll“ zu schreiben. Nur so wird das Gebot erkennbar zu befolgen. Beispiel:

- „Es sollte der Oberboden von den Bauabfällen getrennt werden“. = Dies klingt nach einer „Bitte“, die nicht befolgt werden muss. Möglichkeit, für die man sich entscheiden kann, aber nicht muss.

BUND OV Königstein-Glashütten, Milcheshohl 27,  
61462 Königstein, Fon 06174 – 249 18 12,  
Fax 06174 – 249 18 13, Mobil 0179-78 45 148  
Cordula Jacobowsky (Vorsitzende), Andreas Gräfe (stlv.  
Vorsitzender), Thomas Gerber (Kassierer), Gabriela  
Terhorst und Sonja Gölzenleuchter (Vorstandsmitgl.)

Der BUND Ortsverband Königstein –  
Glashütten ist als nicht  
rechtsfähiger Verein Teil des BUND-  
Landesverbandes Hessen e.V. im  
Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland (BUND).

Spendenkonto: Taunussparkasse, BIC: HELADEF1TSK,  
IBAN: DE72 5125 0000 0039 0027 36 Der BUND ist  
anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundes-  
naturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.  
Erschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von  
der Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren Sie.

**Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland (BUND)  
Landesverband Hessen e.V.  
Friends of the Earth Germany**

Ortsverband Königstein – Glashütten  
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12  
Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net  
www.bund-koenigstein-glashuetten.de

26. März 2024

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Ortsverband Königstein-Glashütten (26.03.2024)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die im Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzungen entsprechen mit ihrer Formulierung und Wortwahl dem Gebot der planerischen Bestimmtheit. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan und insbesondere auch in der zugehörigen Begründung verschiedentlich Empfehlungen oder Vorgaben mit Verweis auf Maßnahmen und Regelungen außerhalb der Bauleitplanung aufgeführt, deren rechtsverbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan, sofern hierzu im abschließenden Katalog der zulässigen Festsetzungen des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) überhaupt eine Rechtsgrundlage gegeben ist, vorliegend entweder städtebaulich nicht erforderlich oder städtebaurechtlich schlicht nicht möglich ist.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



- „Der Oberboden ist von den Bauabfällen zu trennen.“ = Eindeutige Vorgabe.

Teilweise finden sich die Vorschläge in den Textfestsetzungen wieder. Dies ist aber nicht in jedem einzelnen Fall und insbesondere bei Belangen des Umweltschutzes häufig jedoch nicht erfolgt.

Darüber hinaus hat der BUND leider die schlechte Erfahrung gemacht, dass alles, was in der Planzeichnung eingezeichnet und auch was in der Begründung und den Berichten steht, nur als Vorschlag aufzufassen ist, sogar unabhängig der verwendeten Grammatik (Konjunktiv). Letztlich ist es geboten und erforderlich, die textlichen Festsetzungen entsprechend auszugestalten.

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festsetzung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt\*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt\*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig. Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und Bauvorhaben schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen“ Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig“ beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn dazu müsste die Bauaufsicht wesentlich besser ausgestattet sein.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### Neu: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB

3.

Im Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des Klimas festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

### Zu 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.

Bei den vorgebrachten Anregungen handelt es sich im Wesentlichen um Anregungen, deren Umsetzung in rechtsverbindliche Festsetzungen entweder mangels Rechtsgrundlage städtebaurechtlich nicht möglich oder mangels städtebaulichem Erfordernis vorliegend nicht erforderlich oder aber vom Regelungsgehalt sinngemäß bereits über sonstige Vorschriften abschließend geregelt ist.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Begründung: Glashütten ist Klimakommune und hat sich damit verpflichtet, Maßnahmen gegen den Klimawandel und zur besseren Anpassung an den Klimawandel umzusetzen.

### Neu: Dachgestaltung

4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung stehen.

Dachgauben sind auf photovoltaikgeeigneten Dachseiten (Süden, Osten, Westen) nicht gestattet.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dächer genießen Bestandsschutz.

### Neu: Einfriedungen

5. Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6. Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Klimawandelanpassung bitte ich um die Aufnahme folgender Festsetzungen:

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen.

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung).

Zu 4 bis 6: Den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird vor dem Hintergrund des Planziels und der innerhalb des Plangebietes bereits überwiegend bestehenden Bebauung nicht entsprochen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



Alter nativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Begründung: Helle Oberflächen wirken der Aufheizung entgegen. Begrünte Dächer wirken ebenfalls der Aufheizung entgegen, wirken klimaregulierend und nützen der Artenvielfalt.

### 2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Es wird gebeten, 2.4.1 um die folgenden Absätze zu erweitern:

Es sind 100% der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen und Sträuchern (siehe Auswahlliste) oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

Je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Baum und je 10 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Strauch anzupflanzen (die Heckenbepflanzung wird mit eingerechnet).

Bäume ab 60 cm Stammdurchmesser sind weitest möglich zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet. Die erhaltenswerten Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Eine Artenauswahl findet sich unter 3.10.

Begründung: Es ist relativ sinnlos, eine Artenauswahl mit abzudrucken, wenn nicht auch gesagt wird, was damit zu passieren hat. Hier fehlt der Verweis.

Da die Insektenmasse (gemessen!) seit den 1970er Jahren um etwa 80% abgenommen hat, muss unbedingt etwas für den Schutz der Insekten bzw. die Artenvielfalt getan werden. Erste Schritte dafür sind ein Verbot von Schottergarten und Geovlies, siehe dazu die Anmerkungen zu 2.4.4 und 2.4.5.

Kunstrasen ist wesentlich seltener verbreitet als Geovlies, die allein durch die riesige Fläche, auf der sie benutzt werden, wesentlich schädlicher sind.

Weitere Information: Ein Schottergarten ist ebenso eine Modeerscheinung wie der moderne, angeblich pflegeleichte immergrüne Garten aus Rollrasen und Kirschlorbeerhecke. Dabei ist ein Rollrasen und eine Kirschlorbeerhecke mindestens ebenso artenarm wie der Schottergarten.

Leider lässt sich darüber hinaus aktuell noch kein die Artenvielfalt unterstützender Garten festsetzen.

**Zu 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird vor dem Hintergrund des Planziels und der innerhalb des Plangebietes bereits überwiegend bestehenden Bebauung nicht entsprochen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, zumal die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern, die Unzulässigkeit der Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien bei der Freiflächengestaltung sowie der Ausschluss von Kunstrasenflächen bereits im Bebauungsplan festgesetzt sind.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



Dann wäre es sinnvoll, Rollrasen zu untersagen, da Rollrasen aus bestimmten Zuchtgräsern besteht, die ursprünglich so in der Natur nicht vorkommen. Diese sind teilweise durch Züchtung so hochgezüchtet, dass sie für die heimische Insektenfauna giftig sein können. Allerdings liegt noch keine genaue Information dazu vor, wie hoch der Anteil in den verschiedenen Rollrasensorten ist. Hintergrund: [Giftige Gräser – Eine Gefahr für Weidetiere? » KlarText Blog » SciLogs – Wissenschaftsblogs \(spektrum.de\)](#)

Unabhängig davon ist ein Rollrasen, wie jede Spezialrasenmischung, eine Monokultur und damit wird jede Monokultur nicht förderlich für eine hohe Artenvielfalt (Insekten).

### 3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.2 Gebäudeenergiegesetz

8. § 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Um Photovoltaik- und Solaranlagen zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine) sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll bei Neubauten eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz mitgeplant werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt den Energiebedarf von Gebäuden. Nach § 10 „Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude“ gilt u. a., dass Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

#### 3.4. Verwertung von Niederschlagswasser

9. Diese Festsetzung besagt zwar, dass der Grundstückseigentümer das Wasser nutzen soll. Dem Laien erschließt sich aber nicht, dass dies hier auch eine Zisterne erfordert. Von daher bitte ich den Text wie folgt abzuändern:

3.4.3. Die Nutzung des Niederschlagswassers kann beispielsweise durch eine Zisterne erfolgen. Die Nutzung hat zu erfolgen, wenn Um- oder Anbauten an bestehende Gebäude 30 m<sup>2</sup> Grundfläche überschreiten.

#### 3.5 Bodenverunreinigungen

10. Organoleptik bedeutet, dass man „riecht“. Dazu ist anzumerken, dass diverse Giftstoffe bereits unterhalb der Geruchsschwelle giftig sind und Krebs, Krankheiten oder erbgutschädigende Wirkungen auslösen können. Sinnvollerweise wäre daher eher anzuraten, dass Grundstücke, von denen eine Bodenbelastung angenommen werden kann (auch hangabwärts gelegene Grundstücke von solchen Flächen), grundsätzlich wenigstens einmal mit einer Mischprobe auf die gängigen Schadstoffe (LHKW, MKW, Benzole, PAK etc.) zu beproben sind.

Dazu muss allerdings im Bebauungsplan oder der Begründung angegeben werden, ob sich solche Grundstücke im Plangebiet befinden.

**Zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird vor dem Hintergrund des Planziels und der innerhalb des Plangebietes bereits überwiegend bestehenden Bebauung nicht entsprochen.**

Verwiesen wird im Übrigen auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 3.

**Zu 10: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Altanlagen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Gleichwohl wird an dem im Bebauungsplan enthaltenen vorsorglichen Hinweis sowie an dessen Formulierung festgehalten.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



Da ausweislich der Begründung solche Grundstücke nicht vorhanden sind, sollte eigentlich auf den Absatz komplett verzichtet werden können. Zur Vorsorge empfiehlt es sich jedoch, den Absatz beizubehalten bzw. wie folgt abzuändern:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf altlastenverdächtige Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Farbe des Bodens etc.). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse...usw.

### 3.x (neu) Bodenschutz

11.

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden. Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

### 3.8 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

12.

Die vorhandenen größeren Laubbäume und Heister müssen unbedingt im Plan als zu erhalten gekennzeichnet werden. Das ganze Gebiet ist im Falle einer Fortführung der Planung bzw. des Erlasses eines Satzungsbeschlusses durch möglichst viele Neupflanzungen zu entwickeln.

Bei einer cursorsichen Besichtigung des Geländes fielen einige sehr schöne größere Laubbäume auf, die auf jeden Fall erhaltenswert sind. Wir haben schließlich nicht mehr die 70er Jahre, als es zum guten Ton gehörte, ein Baumgrundstück komplett gerodet zu übergeben.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

### 3.9.1. Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)

13.

Bitte nehmen Sie folgenden Text mit auf (oder sinngemäß):

**Zu 11: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 12: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird vor dem Hintergrund des Planziels und der innerhalb des Plangebietes bereits überwiegend bestehenden Bebauung nicht entsprochen.**

**Zu 13: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird bereits zum Teil entsprochen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



Zur Beleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

Die Stärke der Leuchten darf in der Nacht, von 22 bis 6 Uhr, maximal 0,015 Watt pro Quadratmeter (W/m<sup>2</sup>) betragen. Beleuchtungen sollen nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollen möglichst niedrig angebracht sein, am besten auf Kniehöhe, so dass nur die zu beleuchtende Fläche hell wird. Es sind nur Leuchten mit null Prozent des Lichtstroms im oberen Halbraum erlaubt. Direkte Blickverbindung zur Leuchte soll vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Objektbeleuchtung ist zu unterlassen. Zur Beleuchtung sollen Bewegungsmelder eingesetzt werden.

Begründung: Siehe zu den folgenden drei Punkten den Sachstand der Bundesregierung zur Lichtverschmutzung.<sup>1</sup>

1. Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
2. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festsetzen. Sie kann ferner die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen. Da Licht eine schädliche Umwelteinwirkung sein kann, können Gemeinden beispielsweise aus städtebaulichen Gründen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht festsetzen und die zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen.
3. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Für den Begriff der Störungen kann auf die Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen werden, die auch Licht umfassen. Folglich können zu starke Lichtimmissionen zur Unzulässigkeit von Anlagen führen:
  - a. Außenbeleuchtung, z.B. zur Verkehrssicherung an Wegen, muss durch eine hohe Leuchtenzahl mit möglichst niedriger Beleuchtungsstärke und möglichst kurz eingestellten Bewegungsmeldern realisiert werden. Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Umgebung möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl.

<sup>1</sup> [WD-7-009-19-pdf-data.pdf \(bundestag.de\)](https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%3B%66ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C)  
<https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfe87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%3B%66ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C>

Im Bebauungsplan sind bereits entsprechende Hinweise zur Wahl und zur Zulässigkeit von Mitteln zur Außenbeleuchtung enthalten, für deren Vorgabe im abschließenden Katalog der im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen nach § 9 BauGB vorliegend städtebaurechtlich keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende rechtsverbindliche Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesehen wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen landesrechtlichen Vorgaben des novellierten Hessischen Naturschutzgesetzes verwiesen.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



- Beeinträchtigung der Umgebung ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Mehrere dunklere, räumlich verteilte Leuchten sind aus Sicht des Umweltschutzes günstiger als wenige zentrale, hellere.
- Die Stärke der Leuchten darf in der Nacht, von 22 bis 6 Uhr, maximal 0,015 Watt pro Quadratmeter ( $W/m^2$ ) betragen.
  - Beleuchtungen sollen nur nach unten und max.  $80^\circ$  schräg zur Seite strahlen. Sie sollen möglichst niedrig angebracht sein, am besten auf Kniehöhe, so dass nur die zu beleuchtende Fläche hell wird. Es sind nur Leuchten mit null Prozent des Lichtstroms im oberen Halbraum erlaubt.
  - Direkte Blickverbindung zur Leuchte soll vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen. Die Augen des Menschen passen sich mit etwas Verzögerung den veränderten Lichtverhältnissen an, entsprechend sind Blendwirkungen unbedingt zu vermeiden, da sonst die niedrigere Beleuchtungsstärke nicht mehr ausreicht.
  - Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Objektbeleuchtung ist zu unterlassen.
  - Beleuchtung von Fenstern in der Nachbarschaft. Die maximale Beleuchtungsstärke hängt von der Entfernung des Fensters von der Beleuchtung ab. Bei einer Entfernung von zehn bis 20 Metern dürfen am Fenster maximal zwei Lux herrschen, bei einer Entfernung von über 20 Metern nur 0,2 Lux.

Es wird auf den Sachstand zur Lichtverschmutzung des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) verwiesen.<sup>2</sup> Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein:

- Es gibt keine insektenfreundlichen Beleuchtungsmittel. Weder UV-arme Leuchten noch spezielle Wellenlängen führen zu einem geringeren Anflug einer Leuchte. Ein geringerer Anflug wird nur durch Ausschalten der Leuchte erreicht.
- Licht wird noch bis in etwa 500 bis 1000 m Entfernung wahrgenommen und führt – bedingt durch das Facettenauge der Insekten – grundsätzlich zu einer Art Tunnelblick, zu einem „Licht-Sog“.
- Insekten schlüpfen und orientieren sich an lichtbeschiedenen Landmarken zur Fortpflanzung. Am hellsten Punkt treffen sie sich üblicherweise mit anderen Artgenossen. Dies trifft insbesondere auf aquatische Insekten zu.
- Der hellste Punkt wird jedoch bei einer Leuchte nie erreicht, weswegen dann die Fortpflanzung der von einer Leuchte angezogenen Insekten komplett ausfällt.
- Eine Leuchte kann den Schlupf eines bis zu 200 m langen Bachlaufs komplett zerstören.
- Bescheint die Leuchte reflektierende Oberflächen (Autos, Bodenbeläge), so können diese mit einer Wasseroberfläche verwechselt werden und die Insekten legen ihre Eier dort ab. Damit wird ebenfalls der Fortpflanzungserfolg zunichte gemacht.

Daraus folgt letztlich, dass die Lichtemissionen nur durch Reduzierung auf Null zu beheben sind.

<sup>2</sup> [A.a.O.](#)

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 10 – Schloßborner Weg/Schulstraße



Zudem hat Licht auf Tiere und Pflanzen hormonelle Effekte und damit eine negative Wirkung, z.B. fangen die Vögel eher mit dem Gesang an, bzw. hören später auf und erhalten so zu wenig Schlaf, was weitere hormonelle Effekte hat. Sicherlich kann Licht auch für den Menschen unangenehm sein – er kann sich aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren nicht mehr einschalten.

### 3.10 Artenauswahl

14.

Lorbeerkirschen (*Prunus lavrocerasus*) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben (*Taxus*)) sind unzulässig.

#### Artenliste 4: Fassadenbegrünung (Auswahl)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)\*
- Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)\*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig  
mit Kennzeichnung (\*): nur mit Kletterhilfe

Bitte entfernen Sie aus Ihren Artenlisten alle Arten, die nicht autochthon sind, wie z.B. die Forsythie, und fügen Sie den Artenlisten auch das Wort „Auswahl“ hinzu. Damit werden nicht heimische Ziersträucher zwar nicht verboten, aber das Augenmerk wird auf heimische Ziersträucher gelenkt, die auch für unsere heimische Artenvielfalt wesentlich nützlicher als z.B. eine Forsythie sind. Ich empfehle folgende Artenlisten:

#### Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amelanchier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

#### Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Anpassung der im Bebauungsplan enthaltenen Artenauswahl für Anpflanzungen wird entsprochen.

**Stellungnahme zum Bebauungsplan  
10 – Schloßborner Weg/Schulstraße**



- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
  - Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*)
- Und hochstämmige Obstbäume.

**3.12 (neu) Barrierefreies Bauen**

15. Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Antrag wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

**3.13 (neu) Schutz von Kleintieren**

16. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sind mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere zu versehen.

Mit freundlichen Grüßen

**Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 16: Der Anregung zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird nicht entsprochen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf  
Deutschland

Dennis Meißner | Südwest – Frankfurt  
Dennis.Meissner@telekom.de  
19.2.2024 | 61479 Glashütten, Schloßborner Weg, Stellungnahme Bebauungsplan Nr.10

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 01.02.24 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

2. Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut.  
Änderungen der öffentlich gewidmeten Wegeflächen (und damit Folgepflicht nach TKG) haben wir nicht festgestellt.

Änderungen oder Erweiterungen am Telekommunikationsnetz der Telekom erfolgen auftragsbezogen. Sind dabei Tiefbauarbeiten erforderlich, dann erfolgen diese in Abstimmung mit der Stadt Glashütten

Freundliche Grüße

i.A.

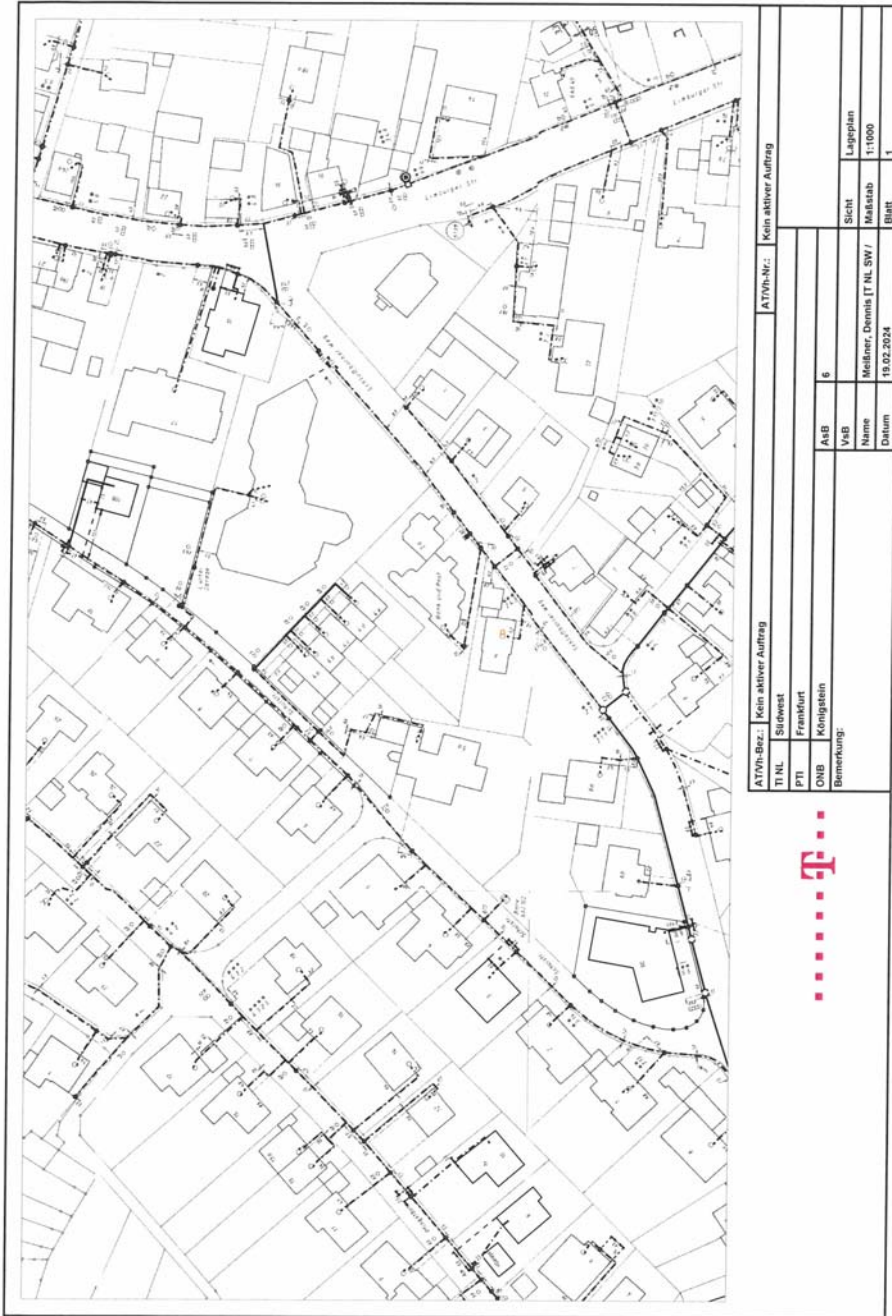
i.A.

Deutsche Telekom Technik GmbH (19.02.2024)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
Ti.Nr.:	Süfwest	ASB	6
PTI:	Frankfurt	VNB	Name
ONB:	Königslein	Datum	19.02.2024
Bemerkung:		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1



Anlage zum Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Aktenzeichen 34 c 2\_BV 14.3 Sh\_2024-037098

Bearbeiter/in Roland Schaab  
Telefon (0611) 765 3926  
Fax (0611) 765 3802  
E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de

Datum 20. Februar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten -  
Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ - Beteiligung der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m.  
13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 31.01.2024, Frau Bradtke**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung  
gemäß § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung.

1. I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Glashütten bestehen seitens Hessen  
Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange der im Geltungsbereich  
verlaufenden Bundesstraße 8 werden durch die baurechtlichen Anpassungen und Festsetzungen  
dieses Bebauungsplans nicht nachteilig berührt.
2. II. Hinweise:  
Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten  
Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulasträger von Straßen des  
übergeordneten Verkehrs bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von  
Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Eckhardt Nadine Digital unterschrieben von Eckhardt  
Nadine  
Datum: 2024.02.20 15:03:12 +01'00'

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden (20.02.2024)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer  
Handlungsbedarf.



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Vorab per e-mail!

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008

Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08/490

27. Februar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten**  
**Bebauungsplan: Schlossborner Weg / Schulstraße**  
**(Beteiligung der Behörden gem. §13a i. V. m. §4 (2) BauGB)**  
**Ihr Schreiben vom 31.01.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

- 1. Planziel und Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**  
Der bisher geltende Bebauungsplan für das Plangebiet wird als funktionslos erachtet, weshalb zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wurde. Dieser beinhaltet eine Fläche von rund 2,2 ha und legt als Planziel ein Mischgebiet (MI) fest. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nach dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der nördliche Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“, der zentrale Bereich als „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ und der südliche Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann nur im nördlichen Bereich als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden. Wir weisen darauf hin, dass der RegFNP gemäß Kapitel 1.3 der Begründung angepasst werden sollte.
- 2. Land- und forstwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**  
Entwicklungen im Innenbereich werden aus unserer Sicht grundsätzlich begrüßt. Es finden keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes statt.
- 3. Öffentliche Belange der Landwirtschaft, sowie des Forstes werden nicht berührt.**

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum sowie Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (27.02.2024)

### Beschlussempfehlungen

#### Fachbereich Ländlicher Raum

**Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2 und 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Landratsamt  
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5  
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605  
IBAN: DE 33 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660  
IBAN: DE 93 5105 0015 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE55



4. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans „Schlossborner Weg / Schulstraße“. Es handelt sich hierbei um die Ausweisung eines Mischgebietes für eine bereits teilweise versiegelte, innerörtliche Fläche von ca. 1,7 ha sowie die Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 0,5 ha. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.
5. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Umlandverband Frankfurt, 2000) stellt für das Plangebiet eine Siedlungsfläche sowie Verkehrsflächen dar. Etwa 4/5 der Siedlungsfläche (nämlich der bereits versiegelte Bereich) sind mit der Regelung einer Erhöhung der Durchgrünung versehen. Zudem wird entlang des Schlossborner Weges eine Baumreihe als Biotopvernetzungselement dargestellt. Eine Berücksichtigung bzw. eine Beschäftigung mit den Zielen des Landschaftsplans kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden und sollte nachgeholt werden.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet insgesamt bislang keine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung stattfand. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 erlangte bereits vor der gesetzlich angeordneten Eingriffsregelung Rechtskraft. Hierbei ist zu bedenken, dass dieser Bebauungsplan noch eine großzügige Randeingrünung des Plangebietes vorsieht. Der Bebauungsplan „Limburger Straße“ ist als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, so dass die Eingriffsregelung weiterhin betrachtet werden müsste. Ganz im nördlichen Geltungsbereich des jetzt angedachten Bebauungsplans wird eine Fläche mit beplant, die aktuell noch keinem Bebauungsplan zugeordnet werden kann.
7. Insgesamt werden die nun getroffenen Regelungen zur Durchgrünung des Bebauungsplangebietes als entschieden zu gering angesehen. Lediglich 3 Bestandsbäume werden als Gehölzstrukturen festgesetzt. Die weiteren Regelungen beziehen sich auf ohnehin gesetzlich vorgegebene Maßnahmen.
8. Um den ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplans und den Zielen des Landschaftsplans nachzukommen sowie im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Biotope, aber auch zugunsten der menschlichen Gesundheit, wird angeregt, eine strengere Regelung zur Durchgrünung des Mischgebietes zu treffen. Es wird vorgeschlagen, weitere vorhandene Gehölze in Plan und Text zum Erhalt festzusetzen. Ebenfalls wird vorgeschlagen, mindestens 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche festzusetzen. Hierbei sollte darüber hinaus die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzfläche geregelt werden. Es sollte gelten, 1 Kletter- / Rankpflanze / 1 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>, 1 Baum 3. Ordnung / 10 m<sup>2</sup>, 1 Baum 2. Ordnung / 50 m<sup>2</sup> und 1 Baum 1. Ordnung / 100 m<sup>2</sup>. Bestandsgehölze könnten zur Anrechnung gebracht werden. Auch könnten gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden.
9. Die Biotop- und Nutzungsbeschreibung (s. Begründung, S. 18f) ist nicht vollständig. Ihr fehlt es an einer Beschreibung und Bewertung der westlichen Wiesenflächen (Flurstücke 511/8 und 511/9). Um eine entsprechende Ergänzung wird gebeten.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Planurkunde:

10. Die Lesbarkeit des B-Plans am nördlichen Rand ist eingeschränkt (Wasserschutzgebiet überlagert hier die Baugrenze). Dies sollte klarer dargestellt werden.
11. Im südwestlichen Bereich des B-Plans werden ein Gebiet 1 II und ein Gebiet 1 III mittels Baugrenzen voneinander unterschieden bzw. getrennt. Hier wäre es sinnvoller, die beiden Gebiete ggf. durch die entsprechend zutreffende Symbol-Linie für die Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung voneinander zu unterscheiden.

Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

**Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

Die Planunterlagen werden um entsprechende Ausführungen zu den Darstellungen des Landschaftsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt ergänzt.

**Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 erfolgte die Anwendung der Eingriffsregelung nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern im Zuge der Genehmigung von Einzelbauvorhaben entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung maßgeblichen Rechtslage, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich war.

Im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden vordergründig die eingriffserheblichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier der Grundflächenzahl, zum Teil bestandsorientiert erhöht. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal 0,4 bzw. 0,6 kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

Im Ergebnis wird somit der bauplanungsrechtlich maximal zulässige Versiegelungsgrad auf den im Plangebiet gelegenen Grundstücken nicht erhöht, sondern nunmehr gleichfalls entsprechend begrenzt.

Darüber hinaus erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

**Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Aufnahme weitergehender Festsetzungen wird vor dem Hintergrund des Planziels und der innerhalb des Plangebietes bereits überwiegend bestehenden Bebauung nicht entsprochen.**

Die gewählten zeichnerischen Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen folgen vorliegend dem Umstand, dass bedingt durch die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend flächig festzusetzen sind und innerhalb von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen keine zeichnerischen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen werden können. Daher wurden bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen im Bereich des Plangebietes ausschließlich und bewusst nur begrenzte Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Angesichts der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung wird eine bauplanungsrechtliche Erhöhung des Grünanteils auf den privaten Grundstücken in der Abwägung der Belange zurückgestellt, zumal im Bebauungsplan insbesondere mit den gewählten Festsetzungen zur Eingriffsminimierung sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nunmehr ein hinreichender Grünanteil innerhalb des Plangebietes gesichert wird.

- 12.** Textliche Festsetzungen:  
Wir empfehlen dringend, zu prüfen, ob die Festsetzung eines MI=Mischgebiets tatsächlich planungsrechtlich, auch im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Plangebiets, die zutreffende Festsetzung darstellt. Nach erster kursorischer Übersicht scheint das „Wohnen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu überwiegen. Insofern ist fraglich, ob das Plangebiet nach seiner aktuellen Bebauung noch das erforderliche Verhältnis von Wohnen und Gewerbe wahrt und ein zulässiges Mischgebiet darstellt. Dies ist insbesondere bei etwaigen Neubauvorhaben oder auch Nutzungsänderungen relevant.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** führt wie folgt aus:

- 13.** Wir regen an, dass im Mischgebiet unter „1“ aufgeführten Bereiche der Bau von Tankstellen ausgeschlossen werden sollen, da sich im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Schulstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 20 ausschließlich Reines Wohngebiet (WR) befindet. Genauso verhält es sich im südöstlichen Bereich des Schloßborner Weges, der durch Wohnbebauung geprägt ist. Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, § 15 Abs. 1 BauNVO, bezogen auf Tankstellen wurde hierbei nicht berücksichtigt.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** gibt folgendes Stellungnahme ab:

- 14.** Grundwasserschadenfälle/schädliche Bodenveränderungen  
Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadenfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadenfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen.

Hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden.

- 15.** Versickerung von Niederschlagswasser  
In der Planbegründung wird die Aussage getroffen, dass Regenwasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Bereiche werden jedoch bereits entsprechend beschrieben und bewertet.

#### Untere Bauaufsichtsbehörde

#### **Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

#### **Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Anregung wird nicht entsprochen.**

Mit der zeichnerisch festgesetzten „inneren“ Baugrenze werden im Bebauungsplan lediglich die Bereiche differenziert, für die bauplanungsrechtlich ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, hier die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, gelten soll. Da die übrigen Festsetzungen jedoch entsprechend gleichlauten, bedarf es keiner bis zu den Grundstücksgrenzen gezogenen Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung.

#### **Zu 12: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gemeindeverwaltung mit dem Rathaus der Gemeinde Glashütten und einer Gaststätte, eine Kindertagesstätte, das sog. Panorama-Hotel sowie Wohnbebauung und verschiedene nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, der Pfarrsaal der Kirche, Büro- und Lagerräume eines Dachdeckerbetriebes, eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Intensivpflegestation und eine Praxis für Krankengymnastik. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur bestandsorientiert ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. An dieser insofern zutreffenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird angesichts der bereits überwiegend bestehenden und gleichfalls gemischten Bebauung weiterhin festgehalten.

Untere Immissionsschutzbehörde

**Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

Fachbereich Wasser- und Bodenschutz

**Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 | 35435 Wettenberg

per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Aktenzeichen

Bearbeiterin Hannah Zimmermann

Durchwahl (0611) 6906-175

Fax (0611) 6906-140

E-Mail [hannah.zimmermann@lfd-hessen.de](mailto:hannah.zimmermann@lfd-hessen.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht @mail am 06.02.2024

Datum 06.02.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten, Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“; hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB**

Ihre Bitte um Stellungnahme vom 31.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Anforderung einer Stellungnahme.

1. In der direkten Umgebung des o.g. Plangebiets befinden sich gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler: Limburger Straße 13a, Katholische Heilig-Geist-Kirche mit Kreuz und Mariensäule.
2. Die o. g. Kulturdenkmäler wurden im B-Plan nicht ausgewiesen. Dies ist sowohl im Text- als auch im Planteil nachzuholen. Nachrichtlich sind darüber hinaus noch folgende Hinweise in den Bebauungsplan einzuarbeiten:
  - Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung der o. g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
  - Allgemeiner Hinweis: Gerade im Außenbereich wurden noch nicht alle Objekte vollständig erfasst. Dort könnten sich insbesondere Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber von uns noch nicht in das Hessische Denkmalverzeichnis eingetragen

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (06.02.2024)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.**

Die bestehenden Kulturdenkmäler außerhalb des Plangebietes werden als solche nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und es werden diesbezügliche entsprechende Hinweise auf die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen in die Planunterlagen aufgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

wurden. Diese sind an Ort und Stelle zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.

Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Barbrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wttenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 02.02.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten  
Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.  
  
Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.
2. **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (02.02.2024)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Von:** Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 21. Februar 2024 07:36  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** Stellungnahme NRM: Bebauungsplan Nr. 10 neu "Schloßborner Weg / Schulstraße", Glashütten  
**Anlagen:** Anschreiben\_13a.pdf

Sehr geehrte Frau Heck,  
sehr geehrter Herr Adler,

auf Ihre Anfrage

**>Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten  
Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg/ Schulstraße“  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch  
(BauGB) i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB<**

1. vom 31.01.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 10 neu, „Schloßborner Weg/Schulstraße“ der Gemeinde Glashütten grundsätzlich keine Einwände bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.  
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Freundliche Grüße

Marie-Christine Gerlach

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Netzvertrieb  
Projektkoordination (N2-WN3)  
Solmsstraße 38  
60486 Frankfurt am Main

Besucheranschrift:  
Gutleutstraße 280  
60327 Frankfurt am Main

MS Teams: [Anruf/ Chat](#)  
Telefon: 069 213-27754  
Mobil: 0160 7122022  
Fax: 069 213-24390

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (21.02.2024)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Glashütten  
Schloßborner Weg 2  
61479 Glashütten

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/4-2024/**  
Dokument-Nr.: **2024/323918**  
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 5216/ +49 611 327642287  
E-Mail: [Felix.Machus@rpda.hessen.de](mailto:Felix.Machus@rpda.hessen.de)  
Datum: 7. März 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Glashütten im Hochtaunuskreis  
Bebauungsplanentwurf Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 31. Januar 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für einen in der Ortsmitte von Glashütten gelegenen, rund 2,2ha großen Bereich orientiert am vorhandenen Bestand neu geordnet werden.

Ziel der o. a. Bauleitplanung ist die bestandsorientierte Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 neu soll der bislang für den Bereich maßgebliche und als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ ersetzt werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan Nr. 10 neu für seinen Geltungsbereich auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014, dessen Geltungsbereich in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes hineinragt, ersetzen.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

**Servicezeiten:**

Mo. – Do.  
8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag  
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr  
(07.03.2024)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## B. Stellungnahme

### I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. **Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**
  2. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines Bereichs, der im Regionalplan Südhesen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Gemischte Baufläche, Bestand (im Norden), sich daran anschließenden als Gemeinbedarfsfläche, Bestand sowie als Wohnbaufläche, Bestand (im Süden) dargestellt ist, was insgesamt der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebiets Siedlung, Planung entspricht.  
Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.
  2. **Dezernat III 33.3 - Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz -**
  3. Nach derzeitigem Sachstand werden durch das o. g. Vorhaben keine luftverkehrsrechtlichen Belange gemäß der §§ 6, 14 und 18a LuftVG berührt. Es bestehen daher keine Bedenken gegen das Vorhaben.  
Abschließend teile ich Ihnen mit, dass Seitens des Fachbereiches Lärmaktionsplanung ebenfalls keine Bedenken bestehen.
- ### II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden
- Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
1. **IV/Wi 41.1 Grundwasser**
  4. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-014) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I und II Glashütten der Gemeinde Glashütten.  
Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StAnz: 7/82, S. 355 ff) ist zu beachten.  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-102) für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Glashütter Weg der Stadt Idstein.

### Regionalplanung sowie Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

**Zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz

**Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### Grundwasser

**Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Schutzgebietsverordnung vom 18.10.1988 (StAnz: 46/88, S. 2500 ff) ist zu beachten.

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

## **2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz**

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

5. Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 neu unter 7. „Altlastenverdächtige Flächen“ bitte ich die Adresse zu korrigieren:

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

### **b. Vorsorgender Bodenschutz:**

6. Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt und das Planvorhaben liegt im Innenbereich, daher entfallen Umweltprüfung und der Umweltbericht. Es wird keine Prüfung für den vorsorgenden Bodenschutz durchgeführt.

## **3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

7. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan.

Potentielle Retentionsräume aus dem Retentionskataster Hessen (RKH) sind nicht betroffen.

## **4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

8. Die Zuständigkeit liegt im vorliegenden Falle bei der Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

## **5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft**

9. Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

## Bodenschutz

**Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.**

**Zu 6: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## Oberflächengewässer

**Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

**Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

## Abfallwirtschaft

**Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

10. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ für die Gemeinde Glashütten wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Luft-hygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

#### 7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

11. Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennut-zungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

#### III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

12. Es liegt mir (noch) keine Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde vor. Sie wird gegebenenfalls nachgereicht.

#### Strahlenschutz, Immissionsschutz

**Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### Bergaufsicht

**Zu 11: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

**Zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

### C. Hinweise

13. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de).
14. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf i. V.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

#### **Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

### **Zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde entsprechend am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat mit Datum vom 27.02.2024 eine Stellungnahme abgegeben. Demnach hat die Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass innerhalb des Plangebietes 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.

### **Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Planungsbüro Fischer  
Herrn Julian Adler  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 31.01.2024  
Unser Zeichen: ta

Ansprechpartner: Herr Altekrüger  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Altekrueger@region-frankfurt.de

19. Februar 2024

**Glashütten 1/24/Bp**  
**Bebauungsplan Nr. 10 neu "Schloßborner Weg / Schulstraße" in Glashütten,**  
**Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich in Teilen als Gemischte Baufläche (Bestand), Fläche für Gemeinbedarf (Bestand) und Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene vollständige Festsetzung der Bauflächen als Mischgebiet wird als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen, da der Zulässigkeitsmaßstab der Festsetzungen den Darstellungen im Bereich des zukünftigen Geltungsbereichs insgesamt entspricht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets wird durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt.
2. Die Angleichung der Darstellungen kann im Zuge der Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2030 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Regionalverband FrankfurtRheinMain (19.02.2024)

### Beschlussempfehlungen

**Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** und **Vergnügungsstätten** sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen. Zudem sollen mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus folgt die Festsetzung den bereits mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 angestrebten städtebaulichen Zielen für den innerörtlichen Bereich beidseits der Limburger Straße (Bundesstraße B 8). Der Ausschluss von Tankstellen folgt zudem der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzonen III festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Für das Mischgebiet Nr. 2 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Umfeld des Rathauses und des sog. Panorama-Hotels wird die Grundflächenzahl hingegen bestandsorientiert auf ein höheres Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzungen sichern den baulichen Bestand und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Zugleich soll mit dem gewählten Maß auch eine übermäßige zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur verhindert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet.

Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal 0,4 bzw. 0,6 kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 bestandsorientiert eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** und für das Mischgebiet Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht dabei überwiegend der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen bleiben dabei zum Teil hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete zurück, ermöglichen aber die bauplanungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten.

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Auch hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1962 waren die Flächen von im Dachraum oder im Keller zulässigen Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr deutlich besser ausgenutzt werden, zumal die Geschossflächenzahlen in den einzelnen Teilbaugebieten bestandsorientiert angepasst wurden.



## Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest, sodass die hier bestehenden dreigeschossigen Baukörper bauplanungsrechtlich gesichert werden und auch künftig eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für das Mischgebiet Nr. 1 werden differenzierte Festsetzungen getroffen, wonach im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend des baulichen Bestandes die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von jeweils **Z = II** und im zentralen Bereich des Plangebietes mit einem bestehenden größeren Gebäudekomplex südlich des Rathauses auf ein Maß von **Z = III** festgesetzt wird. In Verbindung mit dem vorherrschenden Gefälle des Geländes nach Südwesten hin, kann so eine Staffelung der Gebäudehöhen und -kubaturen bauplanungsrechtlich gesichert und eine städtebaulich nicht mehr verträgliche Bebauung im Bereich der locker bebauten Ortsmitte verhindert werden.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

### 3.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Straße Schloßborner Weg befindliche **Trafostation** wird über die symbolhafte Festsetzung einer entsprechenden Fläche für Versorgungsanlagen bauplanungsrechtlich gesichert.

### 3.5 Flächen für Stellplätze

Die im Mischgebiet Nr. 2 entlang der Schulstraße und der Straße Schloßborner Weg beidseits des Rathauses befindlichen Park- und Stellplatzflächen werden aufgrund ihrer Lage und Größe über die festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für **Stellplätze** bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert.

### 3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eingriffsminimierende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten** sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung eine Festsetzung zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird zum Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

## 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Damit sich die baulichen Anlagen im Plangebiet auch künftig in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der zentralen Lage des Plangebietes in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

### 4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht auch in Mischgebieten regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßensowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten sowie im Nahbereich zur überörtlichen und vielbefahrenen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 8 wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** daher gestalterisch eingeschränkt.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Zudem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

#### **4.3 Gestaltung von Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden.

#### **4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann. Ebenfalls vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist.

### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

## **5.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft**

### *Boden und Fläche*

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Nach dem BodenViewer Hessen handelt es sich bei den Böden innerhalb des Plangebietes um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich demnach auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Gemäß dieser kann überwiegend von Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen ausgegangen werden. Lediglich im südwestlichen Randbereich kann von Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen sowie Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen ausgegangen werden. Als Bodeneinheit werden Braunerden, Pseudogleye und Pseudogley-Parabraunerden angegeben. Die als Grundlage für Planungsbelange verwendete Bodenfunktionsbewertung aggregiert verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Es existieren zudem keine Angaben zu Bodenart, Acker-/Grünlandzahl, Feldkapazität oder Ertragspotential für den Bereich des Plangebiets.

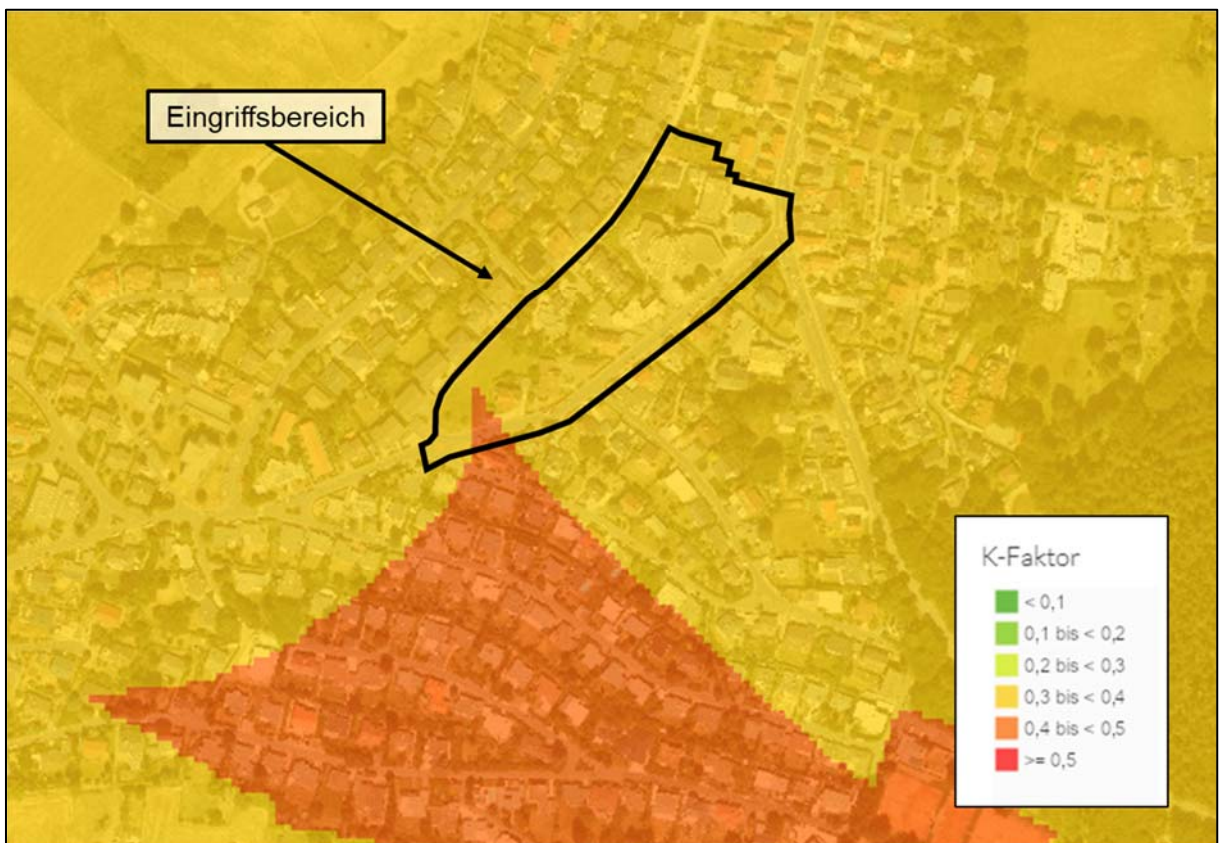
In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an das Plangebiet weisen die Böden überwiegend eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Im südlichen Randbereich sowie südlich des Plangebietes befinden sich Böden mit sehr hoher Erosionsanfälligkeit.

### Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades



Quelle: Boden Viewer Hessen ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 01/2024), bearbeitet

### Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor



Quelle: Boden Viewer Hessen ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 01/2024), bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha (21.979 m<sup>2</sup>). Für den Bereich zwischen der Straße Schloßborner Weg im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten besteht bislang der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014. Das Plangebiet umfasst bereits annähernd vollständig bebaute Flächen zwischen der Straße Schloßborner Weg und der Schulstraße in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut. Potenzielle Neuversiegelungen sind vorwiegend in diesem Bereich möglich. Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl auf ein Maß von GRZ = 0,4. Für das Mischgebiet Nr. 2 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Umfeld des Rathauses und des sog. Panorama-Hotels wird die Grundflächenzahl hingegen bestandsorientiert auf ein höheres Maß von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Festsetzungen sichern den baulichen Bestand und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Zugleich soll mit dem gewählten Maß auch eine übermäßige zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur verhindert werden.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porrenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen sind. Zudem ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Auch die Anlage von Kunst-rasenflächen ist unzulässig.

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung, der Lage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 10 von 1964 und „Limburger Straße“ von 2014 sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### *Wasser*

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Zudem befindet es sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzonen III der Wasserschutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen Brunnen I und II, Glashütten, und für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Glashütter Weg, Idstein. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Negative Auswirkungen auf oberirdische Gewässer bzw. auf das Schutzgut „Wasser“ sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### *Klima und Luft*

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem sind keine Neuversiegelungen bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vorgesehen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche. Hier ist anzumerken, dass sich der Erhalt der großkronigen Laubbäume im Bereich der Gemeindeverwaltung positiv auswirkt.

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **5.3 Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des eigentlichen Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Februar 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bereits versiegelte Fläche in Form von Wohnhäusern sowie öffentlichen Gebäuden (Kindergarten, Rathaus, Restaurant) mit Nebenanlagen dar. Im Plangebiet finden sich zudem arten- und strukturarme Hausgärten stellenweise mit Laub- sowie Obstbäumen, Vielschnittstrassen im Bereich der Kindertagesstätte, Pflanzbeete mit krautigen Pflanzen sowie Gebüsch und Hecken und größere Einzelbäume. Am westlichen Randbereich des Plangebietes wurde zum Zeitpunkt der Kartierung ein Gebäude errichtet. Auf dem nördlich an den Neubau angrenzenden Grundstück befindet sich eine ruderal bewachsene Erdmiete. Angrenzend an den Vorhabenbereich finden sich zu allen Seiten weitere Verkehrsflächen sowie Gebäude mit Hausgärten.

Die Pflanzbeete der öffentlichen Gebäude weisen überwiegend Hecken und Gebüsch auf. Es kommen neben Zierpflanzen unter anderem nachfolgende Pflanzenarten im Bereich der Pflanzbeete vor:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Buddleja davidii</i>	Gewöhnlicher Sommerflieder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Symphoricarpos albus</i>	Weißer Schneebeere
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Im Bereich der Gemeindeverwaltung befinden sich zudem zwei dickstämmigere erhaltenswerte Laubbäume der Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) im Bereich der Pflanzbeete.

Im Bereich der Kindertagesstätte befinden sich ebenfalls Hecken und Gebüsche. Diese weisen überwiegend nachfolgende Pflanzenarten auf:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rosa spec.</i>	Rose

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich nördlich des Neubaus eine Erdmiete, welche ruderal überwachsen ist. Nachfolgende Pflanzenarten wurden auf der Erdmiete erfasst:

<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knautgras
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die Hausgärten weisen überwiegend Vielschnittrasen mit Pflanzbeeten sowie Hecken, Gebüsche und stellenweise Einzelbäume, wie Obstbäume oder Laubbäume der Art Hänge-Birke (*Betula pendula*). Die kurz gemähten Flächen weisen einen geringen Artenreichtum auf. Es wurden vorwiegend Arten wie *Bellis perennis* (Ausdauerndes Gänseblümchen), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich) und *Trifolium pratense* (Rot-Klee) erfasst.

Östlich der Gemeindeverwaltung befindet sich zudem ein Hotel mit Parkplätzen. Im Bereich der Parkplätze befinden sich ebenfalls Pflanzbeete mit Laubbäumen der Art Roßkastanie (*Prunus laurocerasus*).

#### *Eingriffsbewertung*

Insgesamt weist das Plangebiet einen hohen Grad bereits versiegelter Flächen auf. Die wenigen Grünflächen stellen sich als arten- und strukturarme Hausgärten oder Pflanzbeete im Bereich versiegelter Flächen dar. Demnach resultiert ein geringes Konfliktpotenzial in Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen. Erhaltenswerte Strukturen stellen die wenigen dickstämmigeren Einzelbäume im Bereich der Gemeindeverwaltung dar, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

#### **5.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete**

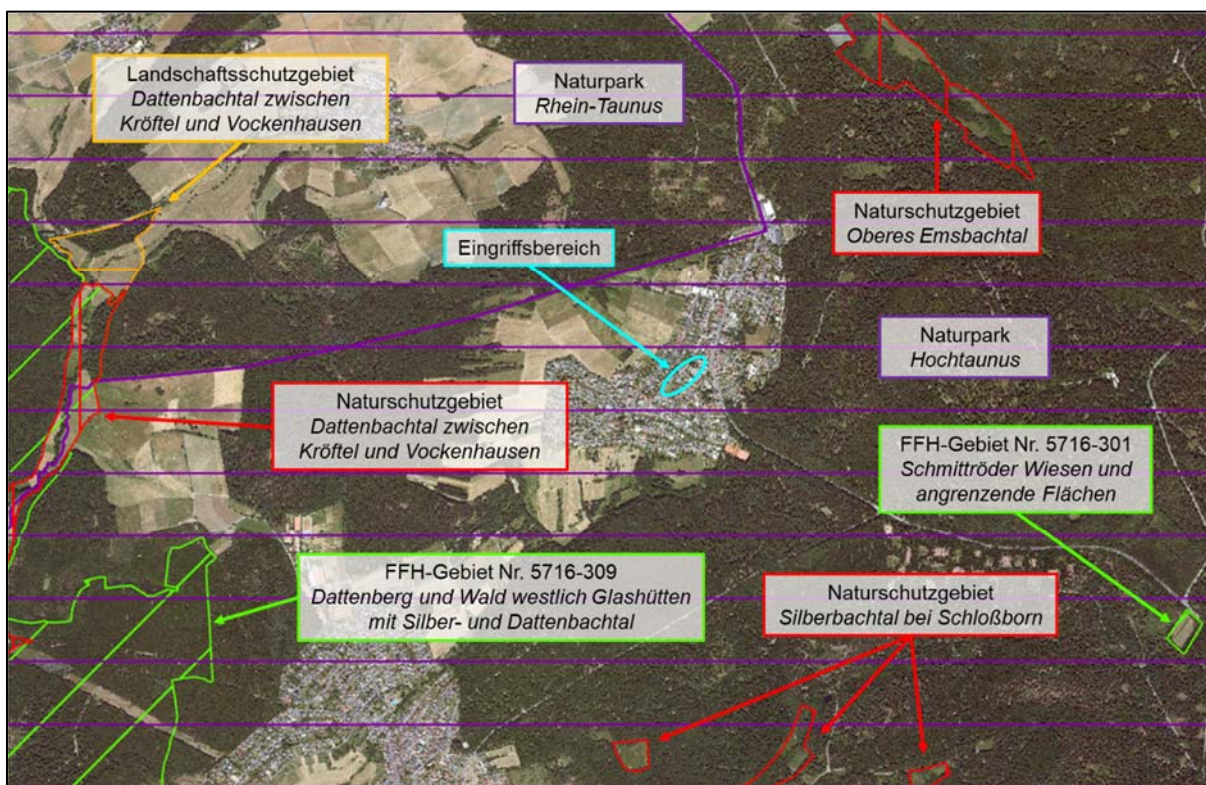
Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb sowie direkt angrenzend an das Plangebiet. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 5716-301 „Schmittröder Wiesen und angrenzende Flächen“ sowie Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ befinden sich in rd. 2,5 km südöstlicher Entfernung sowie in rd. 2,4 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes können bei Durchführung der Planung aufgrund fehlender Vernetzungsstrukturen sowie der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich in rd. 1,6 km nordöstlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Oberes Emsbachtal“, in rd. 1,6 km südöstlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Silberbachtal bei Schloßborn“ und in rd. 2,7 km westlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen“. Zudem befindet sich in rd. 2,7 km westlicher Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen“.



Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten sowie zu sonstigen Schutzgebieten



Quelle: Natureg Viewer Hessen ([www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); 01/2024), bearbeitet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks zu erwarten.

#### 5.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope oder Kompensationsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### 5.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Glashütten und wird von Verkehrsflächen sowie gemischten Nutzungen und Wohnbebauung (mit Hausgärten) umschlossen. Da sich auch eine künftige Bebauung in die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird, sind durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung zu erwarten. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **5.7 Artenschutzrechtliche Belange und Eingriffsminimierung**

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist und gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten sind, dass Vogelschlag vermieden wird.

### **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

## **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Zuge der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Wasserbedarf.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden bei entsprechenden Bauabsichten neu verlegt.

### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-014) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I und 11 Glashütten der Gemeinde Glashütten. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StAnz. 7/82, S. 355 ff.) ist zu beachten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt darüber hinaus auch in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-102) für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Glashütter Weg der Stadt Idstein. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.10.1988 (StAnz. 46/88, S. 2500 ff.) ist daher ebenfalls zu beachten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten, zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorschriften zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Stand ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind. Das im Bestand bereits annähernd vollständig bebaute Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 2,2 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2011 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Ehlhalten des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Ist-Zustand (2009) und 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 der Gemeinde Glashütten zum Regenüberlaufbecken „RÜB Glashütten I“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

## **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen künftig zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten oder zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### **7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 27.02.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **9. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

## **10. Denkmalschutz**

In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich mit der Katholischen Heilig-Geist-Kirche mit Kreuz und Mariensäule (Limburger Straße 13a) gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

## 12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 21.02.2024 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes **Versorgungsleitungen** und **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die Planung von Grünflächen die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ maßgeblich ist und dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist zudem die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

## 13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>21.979 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	17.039 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.940 m <sup>2</sup>



Planstand: 27.03.2024

Projektnummer: 22-2729

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 10 neu**

„Schloßborner Weg / Schulstraße“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 27.03.2024

Projektnummer: 22-2729

Projektleitung: Adler

## **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig ersetzt. Darüber hinaus werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ ersetzt.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

### **1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.2.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.2.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.

### **1.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 10° sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

## **2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

## **2.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig.

2.3.2 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

2.4.3 Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

# **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **3.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Glashütten in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

## **3.2 Gebäudeenergiegesetz**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### **3.3 Denkmalschutz**

In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich mit der Katholischen Heilig-Geist-Kirche mit Kreuz und Mariensäule (Limburger Straße 13a) gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmäler sind nach § 18 Abs. 1 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

### **3.4 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **3.5 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.5.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.5.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **3.7 Trinkwasserschutzgebiete**

3.7.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-014) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I und 11 Glashütten der Gemeinde Glashütten. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StAnz. 7/82, S. 355 ff.) ist zu beachten.

3.7.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-102) für die Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen Glashütter Weg der Stadt Idstein. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.10.1988 (StAnz. 46/88, S. 2500 ff.) ist zu beachten.

### **3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **3.9 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

### **3.10 Hinweise zur Eingriffsminimierung**

3.10.1 Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und

nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

3.10.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

### 3.11 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

#### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus florida – Blumenhartriegel	Malus div. spec. – Zierapfel
Cornus mas – Kornelkirsche	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Deutzia div. spec. – Deutzie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt	

### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.