

005586

**architekturbüro  
kossowski · walczyk**

dipl.ing.arch. joanna kossowski-walczyk  
dr.ing.arch. adam walczyk

mühlstrasse 10 64 569 nauheim  
tel 06152 -63456 fax 06152 -66485

# NAUHEIM

**BAUGEBIET :**

**BAHNHOFSTRASSE / RHEINSTRASSE /  
SCHLEIFWEG / NECKARSTRASSE**

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**- Begründung -**

*( Kursiv: Änderungen zum Vorentwurf April 1999 )*

**Stand: Dezember 2000**

# NAUHEIM

BAUGEBIET BAHNHOFSTRASSE / RHEINSTRASSE / SCHLEIFWEG /  
NECKARSTRASSE

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### 1. BESTANDSAUFNAHME

#### 1.1. Rechtsgrundlagen

#### 1.2. Ermittlung des Zustandes im Planungsbereich

##### 1.2.1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

##### 1.2.2. Zweck der Planung

##### 1.2.3. Vorbemerkung

##### 1.2.4. Siedlung - Bestand

a. Vernetzungen der Gemeinde Nauheim mit den Nachbarstädten: Groß-Gerau,  
Rüsselsheim sowie mit Schule, Kindergarten, Einkaufen, Bus, Bahn

b. Bausubstanz

c. Erschließung

d. Verkehrsflächen, Straßen

e. Störungen, Belastungen

##### 1.3. Landschaft - Bestand

### 2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### 2.1. Art der Nutzung

#### 2.2. Maß der Nutzung

#### 2.3. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

#### 2.4. Baugrenzen

#### 2.5. Anzahl der Wohneinheiten

#### 2.6. Garagen und Stellplätze / Bebaubare Flächen

#### 2.7. Bauliche Gestaltung

#### 2.8. Erschließung

#### 2.9. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

### 3. LANDSCHAFTSPLANUNG

#### 3.1. Bestandsanalyse

#### 3.2. Planungsziele

#### 3.3. Biotop-Potential

#### 3.4. Klima

#### 3.5. Boden / Wasserhaushalt

#### 3.6. Orts- und Landschaftsbild

#### 3.7. Einbau von Niststeinen

#### 3.8. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

#### Anlagen:

Tabelle 1 - Bestand

Tabelle 2 - Analyse

Tabelle 3 - Flächenbilanz

Anlage 4 - Ausgleichsbilanzierung

## 1. BESTANDSAUFNAHME

### 1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S.2902)
- Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung ( PlanzV 90 ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58)
- Hessische Gemeindeordnung ( HGO ) in der Fassung vom 1.4.1993 (GVBl. 1992 I S.534 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456)
- Hessische Bauordnung ( HBO ) vom 20.12.1993 (GVBl. I S 655 ), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.94 (GVBl. I S. 775 )
- Stellplatz- und Bausatzung der Gemeinde Nauheim vom 22.5.1995

### 1.2. Ermittlung des Zustandes im Planungsbereich

1. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für die Gemeinde Nauheim vom 30.06.1988 mit Änderungen ( PgD Planungsgruppe Darmstadt )
2. Entwicklungsplanung Nauheim, von der Gemeindevertretung am 06.04.1984 nach § 1 Abs. 5 Bundesbaugesetz beschlossen für die bebauten und unverplanten Ortsteile ( PgD Planungsgruppe Darmstadt )
3. Amtliche Bekanntmachung vom 11.11.1998 über den am 23.02.1996 von der Gemeindevertretung gefaßten Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Bahnhofstraße - Rheinstraße - Schleifweg - Neckarstraße

#### 1.2.1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Baugebiet liegt westlich der Bahnhofstraße, zwischen Rheinstraße, Schleifweg und Neckarstraße .

Der räumliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt in Flur 14 der Gemarkung Nauheim die Parzellen 180/3, 178/2, 174/1, 169/5, 165/6, 165/5, 163/1, 161/1, 159/2, 180/2, 178/1, 173/1, 169/4, 167/2, 165/4, 162/4, 160/2, 180/1, 177/2, 172/3, 169/3, 167/1, 165/2, 162/3, 160/1, 179/2, 177/1, 172/2, 169/2, 168/3, 165/1, 162/2, 179/1, 176/1, 172/1, 169/1, 168/1, 166/1, 162/1, 140/1, 138/3, 135/1, 134/2, 128/2, 128/3, 127/2, 138/4, 137/2, 134/1, 130/1, 127/3, 127/4, 105/2, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97/1, 142/2.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 4.12 ha netto und 5.47 ha brutto.

#### 1.2.2. Zweck der Planung

Nach § 1 des Baugesetzbuchs hat die Gemeinde einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In dem Plangebiet besteht zunehmend der Wunsch nach baulichen Verdichtungsmöglichkeiten; daher ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es ist Ziel dieses Bebauungsplans, durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und durch gestalterische Vorschriften auch bei weiterer Bautätigkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Durch die Integration des Landschaftsplans in den

Bebauungsplan werden die grünordnerischen Belange von vornherein in der städtebaulichen Planung mit berücksichtigt und dienen als Grundlage der rechtsverbindlichen Planung.

### 1.2.3. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.1996 der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet 'Schleifweg' zugestimmt und für das Bauleitverfahren Mittel im Haushalt bereitgestellt. Durch die Planung soll dem Bedarf nach baulichen Verdichtungsmöglichkeiten nachgekommen werden. Als räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde festgestellt: Ostseite Schleifweg (gerade Hausnummern), Nordseite Neckarstraße, Westseite Bahnhofstraße (ungerade Hausnummern) und Südseite Rheinstraße (gerade Hausnummern).

Bereits sehr frühzeitig wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten entwickelt. Diese Planungsvarianten und die vom Planungsbüro erarbeitete Bestandsaufnahme wurden in der Bürgerversammlung am 23.07.1997 vorgestellt. Zudem wurden die Anwohner des betroffenen Gebietes am 28.10.1997 noch einmal schriftlich über die beiden Varianten (eingeschossige Doppelhäuser in den Hintergärten oder Anbaumöglichkeit an vorhandene Wohnhäuser) informiert. Aufgrund des Ergebnisses dieser Umfrageaktion haben sich Anfang des Jahres 1998 die gemeindlichen Gremien mit der Frage befaßt, ob das Verfahren fortgeführt werden soll, bejahendenfalls nach welcher Variante. Der Bau- und Planungsausschuß entschied am 11.3.1998, die Bauleitplanung aufgrund des Umfrageergebnisses fortzuführen und dem weiteren Verfahren die Variante 'Anbau an die bestehenden Gebäude' zugrunde zu legen.

### 1.2.4. Siedlung - Bestand

#### a. Vernetzungen der Gemeinde Nauheim mit den Nachbarstädten: Groß-Gerau, Rüsselsheim sowie mit Schule, Kindergarten, Einkaufen, Bus, Bahn

Das Baugebiet liegt am Ortsrand, ist aber durch ein Straßennetz mit dem Ortskern und den Nachbarstädten Groß-Gerau und Rüsselsheim, wo man verschiedene Einkaufsmöglichkeiten hat, gut verbunden.

Die Bus- und Bahnhaltstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Entfernung von der Grundschule beträgt ca. 20 Gehminuten, die Kindertagesstätte Neckarstraße befindet sich in den Grenzen des Bebauungsplanes.

#### b. Bausubstanz

Die vier Wohnquartiere, die zusammen das Baugebiet bilden, haben eine ähnliche, aber nicht gleiche Baustruktur.

- Wohnquartier I - zwischen Schleifweg und Elbestraße  
reines Wohngebiet

Dazu gehören zweigeschossige Häuser mit Satteldach, ein bis zwei Wohneinheiten; die Firstlinien verlaufen im Schleifweg parallel, in der Elbestraße senkrecht zum Straßenrand. Die Häuser stehen in 5m Abstand zur Straße; hinten befinden sich die Gärten, in denen die Garagen und Nebengebäude liegen.

- Wohnquartier II - zwischen Elbestraße und Moselstraße  
reines Wohngebiet

Dazu gehören zweigeschossige Häuser mit Satteldach, ein bis zwei Wohneinheiten; die Firstlinien sind in der Moselstraße parallel, in der Elbestraße senkrecht zum Straßenrand orientiert.

Die Häuser stehen in 5m Abstand zur Straße, hinten befinden sich die Gärten, in denen die Garagen und Nebengebäude liegen.

- **Wohnquartier III - zwischen Moselstraße und Mainstraße**  
**Allgemeines Wohngebiet**  
 Dazu gehören zweigeschossige Häuser mit Satteldach, ein bis zwei Wohneinheiten; die Firstlinien sind in der Moselstraße parallel, in der Mainstraße senkrecht zum Straßenrand orientiert.  
 Die Häuser stehen in 5m Abstand zur Mainstraße und 6 m zur Moselstraße , hinten befinden sich die Gärten, in denen die Garagen und Nebengebäude liegen.  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Auf dem Flurstück 127/3 befindet sich die Kindertagesstätte.  
 Dabei handelt sich um ein eigeschossiges Gebäude mit flachem Dach.
  
- **Wohnquartier IV - Bausubstanz angeordnet zwischen Bahnhofstraße und Mainstraße**  
 In diesem Bereich erscheint eine differenzierte Bauweise. Man findet hier zweigeschossige Gebäude mit Anbauten und Nebengebäuden, Gebäude, die teilweise gewerblich genutzt sind ( Musikinstrumentenindustrie ), sowie eine Trafostation.  
 Die Bausubstanz besteht aus Häusern mit Satteldach, ein bis zwei Wohneinheiten; die Firstlinien sind in der Rheinstraße parallel, in der Bahnhofstraße, Mainstraße und Neckarstraße senkrecht zum Straßenrand orientiert.  
 Die Häuser stehen in 5m Abstand zur Straße, hinten befinden sich Gärten, in denen die Garagen und Nebengebäude liegen.

#### **Grundstücksgröße**

Die durchschnittliche Grundstücksfläche liegt bei ca. 550 bis 650 m<sup>2</sup>  
 Die Grundflächenzahl ( GRZ ) - Bestand = 0.18  
 Die Geschoßflächenzahl ( GFZ ) - Bestand = 0.35  
 (s. Tabelle - Bestandsaufnahme Juli 1997)

#### **c. Erschließung**

Die Erschließung der vorhandenen Bausubstanz erfolgt über vorhandene Straßen.

#### **d. Verkehrsflächen, Straßen**

Das Baugebiet liegt zwischen folgenden vorhandenen Straßen: Bahnhofstraße (L 3040) , Rheinstraße, Schleifweg und Neckarstraße.

#### **e. Störungen, Belastungen**

Das Wohngebiet liegt zwischen der Bahnstrecke Darmstadt - Wiesbaden und der Landstraße L 3482.

#### **f. Spielplätze**

Der Kinderspielplatz in der Groß-Gerauer Straße befindet sich in 5-Gehminuten Entfernung.

### **1.3. Landschaft - Bestand**

Die Integration des Landschaftsplans in den Bebauungsplan dient zur rechtlichen Festsetzung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen.

Das Landschaftsplan soll dafür sorgen ,daß alle Qualitäten des Planbereich als wohnungsnaher Freiraum entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erhalten bleiben.

- **Natürliche Grundlagen**

Lokalklima - In der gegebenen Situation ist von planungsrelevanten lokalklimatischen Besonderheiten nicht auszugehen.

Hinweise auf planungsrelevante geologische oder hydrologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Ein Potential für Sonderstandortqualitäten weist der Planungsbereich nicht auf.

Insgesamt wurden im rückwärtigen Gartenbereich erhaltungswürdige Einzelbäume im Bestandsplan aufgenommen.

- **Altlasten**

Es haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben.

- **Planungsziel**

Die vorhandenen Grünräume in Form von Vorgärten und Hausgärten können abhängig von ihrer Gestaltung auch als Stadtbiotope weiter aufgewertet werden. Entsprechende Festsetzungen zu den Bepflanzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

- **Eingriffs- und Ausgleichsbeurteilung**

Aufgrund der örtlichen Situation - seit Jahren bebautes innerörtliches Baugebiet - bleiben die Nachverdichtungen als Potential zur Schaffung von Ausgleichmaßnahmen sehr begrenzt.

Nauheim, den 7.12.2000

## 2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 2.1. Art der Nutzung

Die heutige Nutzung und der Charakter des Baugebiets sollen erhalten werden.

Die zukünftige Bebauung der Wohnquartiere I und II entspricht einem Reinen Wohngebiet, mit einer Ausnahme: Die Parzellen 159/2, 161/1, 163/1, 165/5, 165/6, 169/5, 174/2, 178/2, 180/3

am Schleifweg sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

das Wohnquartier III soll als Allgemeines Wohngebiet betrachtet werden, in dem sich ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Büros für freiberuflich Tätige befinden.

Ausnahmen: im Wohnquartier III - Kindertagesstätte

Das Wohnquartier IV soll: begrenzt von der Bahnhofstraße als Mischgebiet, die hintere Bebauung Bahnhofstraße, als Reines Wohngebiet und die Mainstraße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### 2.2 Maß der Nutzung

Die der Straße zugewandten Wohngebäude sind meist zweigeschossig, diese Geschößzahl soll auch im Bebauungsplan beibehalten werden.

Bei der Erweiterung der rückwärtigen Bausubstanz sollen:

- dort, wo die Firstrichtung parallel zur Straße verläuft, eingeschossige Anbauten zugelassen werden,
- dort, wo die Firstrichtung senkrecht zur Straße verläuft, die Häuser als zweigeschossige Gebäude erweitert werden können.

Im Bebauungsplan ist eine Höhenbeschränkung für die rückwärtige Bebauung vorgesehen, um die Verschattung der Nachbargrundstücke zu minimieren.

### 2.3 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

- Für Reine Wohngebiete ist nach der Baunutzungsverordnung die zulässige Grundflächenzahl auf 0.4 festgesetzt, dementsprechend ergibt sich, unter Berücksichtigung der zulässigen Geschößzahl, eine Geschoßflächenzahl von 0.7.
- Für Allgemeine Wohngebiete ist nach der Baunutzungsverordnung die zulässige Grundflächenzahl auf 0.4 festgesetzt, dementsprechend ergibt sich, unter Berücksichtigung der zulässigen Geschößzahl, eine Geschoßflächenzahl von 0.8
- Für Mischgebiete ist nach der Baunutzungsverordnung die zulässige Grundflächenzahl auf 0.4, die Geschoßflächenzahl auf 0.8 festgesetzt.

### 2.4 Baugrenzen

- Baulinie

Als Basis für die im Plan zeichnerisch dargestellten Baugrenzen liegt der Bestand der Bausubstanz zugrunde.

An Rheinstraße und Neckarstraße ist die Baulinie auf 4 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt, an allen anderen Straßen - mit Ausnahme der ungeraden Straßenseite der Moselstraße ( 6 m ) - liegt die Baulinie in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze.

- **Baugrenze**

Im rückwärtigen Bereich werden bauliche Erweiterungen bis 17 m Bautiefe zugelassen, *mit einer Ausnahme: Wohnquartier IV, wo in zweiter Reihe auf der Seite der Bahnhofstraße eine Zweithausbebauung möglich ist.*

Sobald die Firstrichtung parallel zur Straße verläuft, kann das Vorderhaus bis zu einer Bautiefe von 10 m als zweigeschossiges Gebäude geplant werden.

Die hintere Erweiterung wird nur als eingeschossige Bauweise (ein Vollgeschoss) zugelassen. Wo die Firstrichtung senkrecht zur Straße verläuft, werden die zweigeschossigen Erweiterungen bis zu 17 m Bautiefe zugelassen.

- **Bauweise**

Es wird überwiegend offene Bauweise festgelegt, mit einer Ausnahme: die Doppelhäuser in Wohnquartier IV, wo eine halboffene Bauweise zugelassen ist.

Es ist keine Zweithausbebauung geplant, es werden nur Anbauten zugelassen.

## 2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Es werden drei Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen.

## 2.6 Garagen und Stellplätzen / Bebaubare Flächen

Im Baugebiet ist die Stellplatz- und Bausatzung der Gemeinde Nauheim anzuwenden.

Die Garagen gem. § 12 der Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 2.7 Bauliche Gestaltung

- **Dach**

Das Satteldach ist als überwiegende Dachform vorhanden, und deswegen auch als zulässige Form für die Hauptgebäude vorgesehen; für die Garagen und Nebengebäude sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird zwischen 30° und 45° festgesetzt.

Der Dachüberstand an Ortsgängen sowie der Traufüberstand dürfen max. 0,5 m betragen.

Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte und Gauben

zugelassen; die Länge der Dacheinschnitte und Gauben darf 1/3 der zugehörigen

Trauffänge nicht überschreiten. Die Dacheinschnitte und Gauben sind von der Außenwand um mindestens 0,5 m zurückzusetzen und haben vom Giebel einen Abstand von mindestens

1,5 m einzuhalten.

Die Traufhöhe soll 7.00 m nicht überschreiten.

- **Sockel**

Die Sockelhöhe soll die Höhe von 0.75 m nicht überschreiten.

## 2.8 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die öffentlichen Straßen

Bahnhofstraße, Rheinstraße, Schleifweg, Moselstraße, Elbestraße, Mainstraße und

Neckarstraße gesichert.

## 2.9 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

### • Wasserversorgung:

Das überplante Gebiet ist erschlossen, die einzelnen Grundstücke sind an die Trinkwasserversorgungsleitungen des Wasserwerkes Gerauer Land angeschlossen.

Bei Zugrundelegung der folgenden Punkte wird davon ausgegangen, daß der Trinkwasserverbrauch, bezogen auf das heutige Niveau, bei den möglichen Verdichtungen im Laufe der Jahre nur unwesentlich steigt:

- Für neu zu überbauende Flächen wird die Errichtung von Regenwasserspeichern vorgeschrieben. Je 50 m<sup>2</sup> neu überbauter Fläche ist ein Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> anzulegen. Das gesammelte Niederschlagswasser ersetzt zum Teil Trinkwasser.
- Die Bauverdichtung bietet Anbaumöglichkeit für die Grundstückseigentümer und ist nicht mit der Besiedlung eines Neubaugebietes zu vergleichen. Es ist davon auszugehen, daß nur ein Teil der möglichen Fläche tatsächlich bebaut wird.
- Durch die langsame Besiedlung der bebaubaren Flächen kompensieren wassersparende Maßnahmen in der bereits bestehenden Bebauung den wachsenden Trinkwasserbedarf.
- Bei einer Verdichtung ist teilweise davon auszugehen, daß der neu geschaffene Wohnraum nicht automatisch zu mehr Einwohnern im Plangebiet führt; pro Person steht mehr Wohnfläche zur Verfügung.

### • Abwasserbeseitigung:

Der Schmutzwasseranfall ist analog der Wasserversorgung zu betrachten.

Niederschlagswasser aus neu überbauten Flächen ist zu versickern.

Aufgrund eines hydrogeologischen Gutachtens ist die Versickerung im Plangebiet genehmigungsfrei möglich; es ist jedoch auf stauende Deck- oder Zwischenschichten zu achten, um Vernässungsschäden am Gebäudebestand und bei Anbauten zu vermeiden.

Es ist davon auszugehen, daß auch bei der bestehenden Bebauung die Einleitung von Niederschlagswasser aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen und der Anlage von Versickerungseinrichtungen rückläufig sein wird.

Aus den vorgenannten Gründen wird davon ausgegangen, daß die bestehenden Kapazitäten zur Abwasserableitung und -reinigung ausreichend sind.

### 3. LANDSCHAFTSPLANUNG

#### 3.1. Bestandsanalyse

Der Anteil der bebauten oder versiegelten Flächen zu den begrünten Flächen ( Gärten, Vorgärten, Innenhöfe ) ist aufgrund der Lage am Rand des Ortskerns im Vergleich zu den anderen Wohngebieten viel niedriger.

Überbaute und befestigte Flächen: ca.35% , Grünflächen 65%.

Im Baugebiet sind die Grünflächen in Form des Hausgartens erhalten.

Hier sind noch Obstgehölze ( Pflaume, Apfel, Kirsche, Walnuß als Nieder- und Hochstämme) vorhanden, die durch standortfremde Gehölze ( Zier- und Nadelgehölze) immer mehr ersetzt werden. Ansonsten sind die Hausgärten als arten- und strukturarm einzustufen.

Zusammenfassend ist das Bearbeitungsgebiet ökologisch durchschnittlich strukturiert.

#### 3.2. Planungsziele

Nach dem Eingriff und der im Bebauungsplan vorgesehenen Verdichtung der Bausubstanz soll das Verhältnis der überbauten und befestigten Fläche zur Grünfläche erhalten bleiben, was nur durch entsprechende Ausgleichmaßnahmen möglich ist.

Landschaftsplanerisches Ziel ist eine möglichst schonende Einpassung der geplanten Bebauung, eine Durchgrünung des Gebietes und die Erhaltung schon vorhandener wertvoller Landschaftstrukturen sowie die Erhaltung und Verbesserung des typischen Ortsbildes. Dem Erhalt der gebietstypischen Bepflanzung ( Obstbäume, Hofbäume, Fassadenbegrünung) mit ihrer stadt- und landschaftsbildprägenden Rolle kommt maßgebliche Bedeutung zu.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Pflasterungen für Verkehr- und Hofflächen trägt mit zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Reduzierung der Versiegelung bei.

#### 3.3. Biotop-Potential

Der Biotopwert des Gebietes erhöht sich nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Derzeit intensiv genutzte „ Grünflächen“ werden extensiviert; der Anteil der gärtnerisch angelegten Flächen ( Hausgärten ) erhöht sich, die vorhandene Fassadenbegrünung wird erhalten und durch Neuanlagen ergänzt, der durch Bebauung mögliche Verlust vorhandener Bäume auf ein Mindestmaß beschränkt.

#### 3.4. Klima

Auch hier macht sich die gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes geringere Versiegelung positiv bemerkbar.

Die geplante Bausubstanz wurde so konzipiert, daß Staueffekte vermieden werden. Zusätzliche Baumpflanzungen wirken sich ebenfalls positiv auf Beschattung und Sauerstoffproduktion aus, auch wenn diese Effekte eher gering sind.

#### 3.5. Boden / Wasserhaushalt

Hier gilt analog das bereits oben Gesagte. Die insgesamt geringere Versiegelungsrate wirkt sich sowohl auf den Boden und das Bodenleben, als auch auf den Wasserhaushalt ( erhöhte Versickerungsrate, geringere abzuführende Wassermengen ) positiv aus.

### 3.6. Orts- und Landschaftsbild

Festsetzungen über Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fassaden- und Garagendachbegrünung sowie Festsetzungen über den Anteil der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen gewährleisten ein an natürlichen Strukturen reiches, interessantes Ortsbild.

### 3.7. Einbau von Niststeinen

Zur Schaffung von Lebensräumen für bedrohte und seltene Arten und zur Förderung der Artenvielfalt im bebauten Ortsbereich wird festgesetzt, daß bei Neubauten je drei Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen, d. h. fest im Mauerwerk zu integrieren sind.

### 3.8. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Insgesamt ist im Falle einer verstärkten Bebauung neben einer zunehmenden Flächenversiegelung von einer verstärkten Flächenbeanspruchung für Stellplatznutzung und Nebenanlagen zu Lasten von Grünstrukturen auszugehen.

Das Planungskonzept basiert auf der Eingriffsminimierung und Freihaltung des hinteren Ruhebereiches als Grünraum. Durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ( Baum- und Grünanpflanzungen) ist aus naturschutzrechtlicher Sicht ein gebietsinterner Ausgleich gesichert. Eventuelle Wertverluste innerhalb des Planungsgebietes sollen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, so daß auf isolierte Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz liegt vor.

Nauheim, den 7.12.2000



*Fischer*  
Fischer  
Bürgermeister