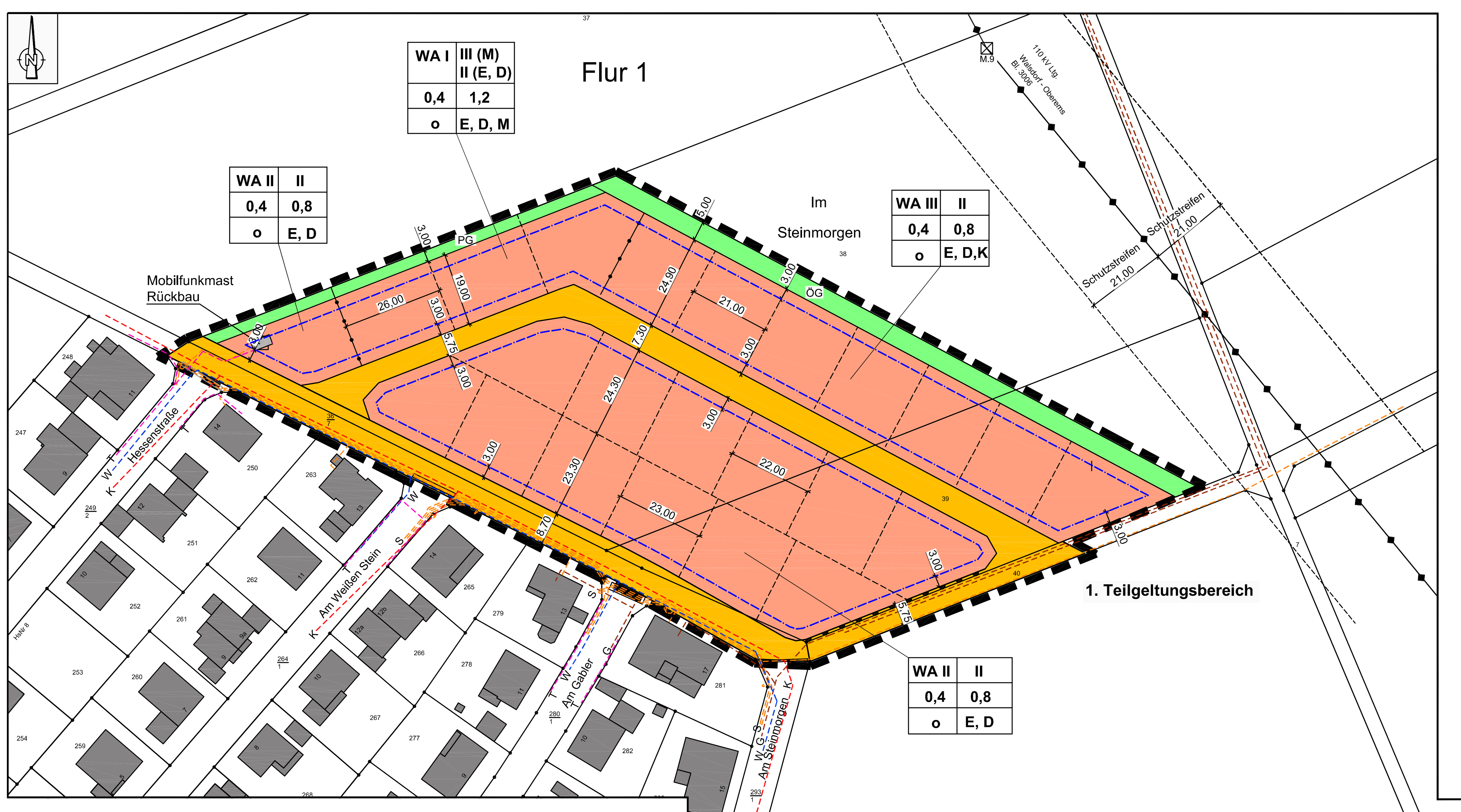
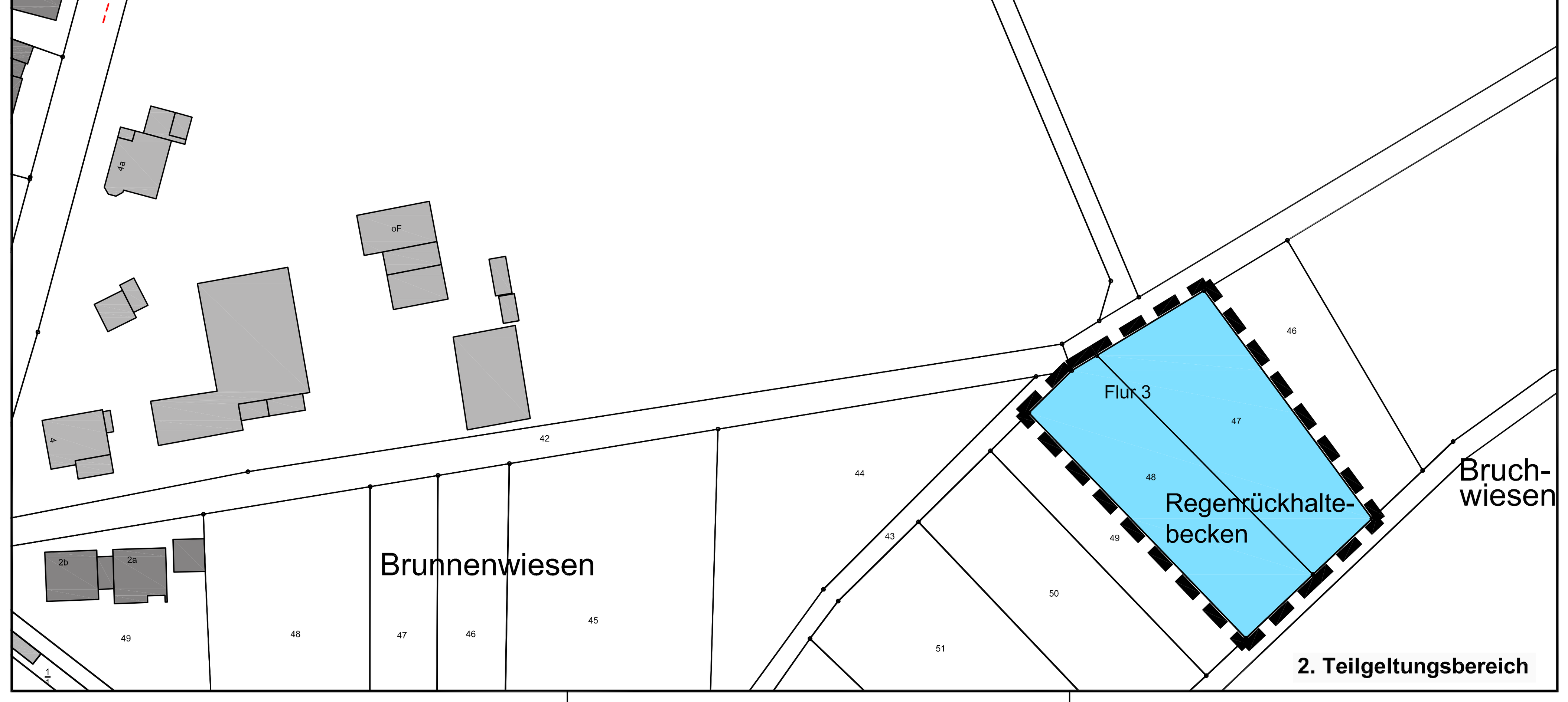




ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 1 — Flurnummer

z. B.: 265 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweis

Parzellierungsvorschlag

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

WA II	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	E, D	Bauweise [§ 22 Absatz 2 BauNVO] o=offen	Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]

Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]

Grünfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB]
hier: PG private Grünfläche, Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage mit offenem Entwässerungsgraben"
ÖG öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung mit offenem Entwässerungsgraben"

Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB]
hier: Regenrückhaltebecken

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten [§ 9 Absatz 1 Nr. 4, 11 und Absatz 6 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

T unterirdische Leitung Telekom

G unterirdische Leitung Gas

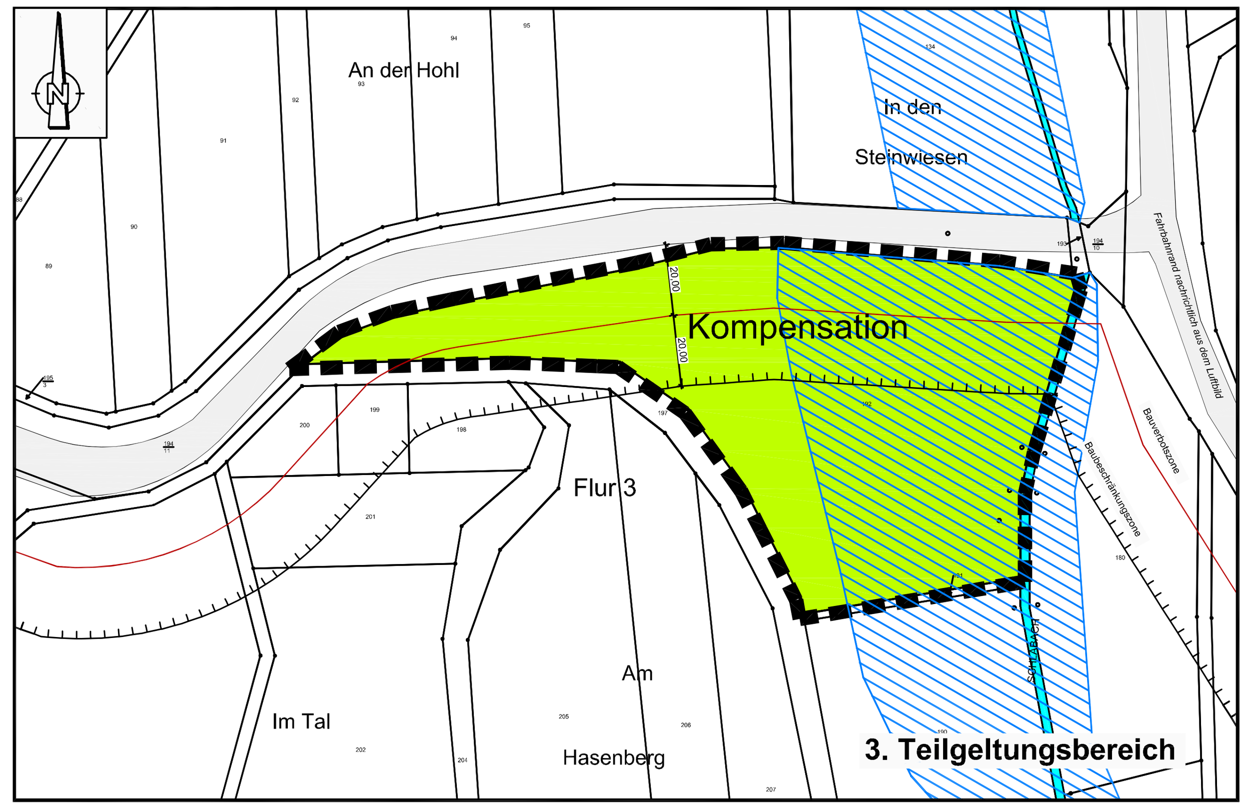
S unterirdische Leitung Strom

K unterirdische Leitung Kanal

W unterirdische Leitung Wasser

110 kV 21,00 21,00 — oberirdische 110 kV Freileitung mit Schutzstreifen,

M.9 — Stahlmast M. 9



Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Gemeinde Waldems, Gemarkung Bermbach,
Flur 3, Flurstück 192, ca. 10.610 m²
Maßstab: 1 : 1000

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Zugeordneter Teilgeltungsbereich 3, Ausgleichsfläche

Überschwemmungsgebiet

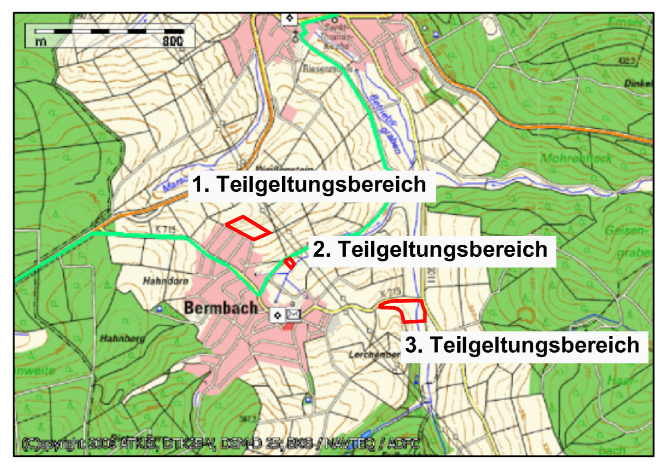
Vorgesehene Maßnahmen:

1. Anlage periodischer Flachwasserbiotope durch Herstellung kleinerer Senken, bzw. ggf. Entfernen der vorhandenen, bereits defekten Drainagen, für eine Fläche von in der Summe ca. 400 m² mit Entwicklung von Schilfröhricht (Habitat Rohrweihe) ohne weitere Pflegemaßnahmen. Durch abflachen der nächstgelegenen Uferbereiche des Schlabach soll erreicht werden, dass das Fließgewässer auch bei kleineren Hochwässern (HQ 5) bereits frühzeitig ausufert und das Wasser sich temporär einstauen kann.
2. Anlage eines, die Flachwasserbereiche umfassenden Sukzessionsgürtels mit Entwicklung einer Hochstaudenflur für eine Fläche von ca. 300 m² mit 1x jährlicher Mulchmahd in den Herbstmonaten zwischen September und November.
3. Bei der Verortung der Senken ist vor Ort zu prüfen, ob auch Bereiche außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets einbezogen werden können.
4. Restfläche extensive verbindliche 2-malige Nutzung zur Heugewinnung mit angepassten Schnittzeitpunkten je nach Witterung bei jeweiligem guten Reifegrad der Gräser ca. ab 1. Juni und nach dem 15 August eines Jahres.
5. Beweidung ist für die gesamte Fläche unzulässig.
6. Düngung ist für die gesamte Fläche unzulässig.
7. Ein Mulchen der, die Feuchtbiotopbereiche umgebenden, Grünlandbereiche ist unzulässig.
8. Die vorgesehenen Maßnahmen sind vor Beginn der Herstellungsarbeiten vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen und zu verorten.

Flächendisposition Teilgeltungsbereich 1 (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 16.650 m²	
Baufläche WA I, II und III	= 11.995 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 4.798 m²
Freifläche		= 7.197 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 2.399 m²		
Freifläche min. 4.798 m²		
Verkehrsfläche	= 3.470 m²	
Grünfläche	= 1.185 m²	
PG private Grünfläche		= .325 m²
ÖG öffentliche Grünfläche		= .860 m²

Flächendisposition Teilgeltungsbereich 2 (ca. Angaben)	
Regenrückhaltebecken	= 2.095 m²

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Gemeinde Waldems im Ortsteil Bermbach
Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
für das Gebiet **"Am Steinmorgen"**

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO]

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
WA I Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	1,2	III Für Mehrfamilienhäuser II Für Einzel- und Doppelhäuser	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Absatz 9 i.V.m. Absatz 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.
WA II Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Absatz 9 i.V.m. Absatz 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.
WA III Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Absatz 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Absatz 9 i.V.m. Absatz 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhen der baulichen Anlage [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]

WA I
Maximal zulässige Firsthöhe III geschossig — FHmax = 11 m
Maximal zulässige Firsthöhe II geschossig — FH max. = 10 m

WA II und WA III
Maximal zulässige Firsthöhe — FHmax = 10 m
Für Flachdachbebauung — FH max = 8,5 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unterer Höhenbezugspunkt für die Bereiche WA I, WA II und WA III:
Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante Bordstein der Erschließungsstraße.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

WA I:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

WA II
Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

WA III
Es sind Ketten-, Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang. Eine Einliegerwohnung ist zulässig.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten. Eine Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte ist zulässig.

Ein Mehrfamilienhaus (M) i. S. der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.

Ein Kettenhaus (K) i. S. der Festsetzung ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischen liegenden Garagen oder sonstigen Nebenanlagen eine geschlossene Reihung bildet. Die Häuser/Nebenanlagen können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein.

5. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems in der jeweils gültigen Fassung ist anzuhalten.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB]

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

6.3 Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

In der als "Fläche für die Wasserwirtschaft" gekennzeichneten Fläche ist ein Retentionsbecken anzulegen.

Das Becken ist als Versickerungsbecken vorzusehen und mit einem Notüberlauf in den Nerzbach auszustatten. Die Einleitemenge in den Nerzbach darf das HQ 2pnat nicht überschreiten. Einleitestellen des Notüberlaufs in den Nerzbach werden im Rahmen der Fachplanung in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde festgelegt. Die Festsetzungen der Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Fachplanung in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde.

6.4 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Es ist eine private Grünfläche, PG Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage mit offenem Entwässerungsgraben" festgesetzt. Innerhalb der PG erfolgt die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens. Es ist der Gemeinde eine Grunddienstbarkeit bzgl. des Entwässerungsgrabens einzuräumen. Der Entwässerungsgraben ist für Instandhaltungsarbeiten zugänglich zu halten. Die Fläche ist gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen und von Versiegelungen frei zu halten.

b) Es ist eine öffentliche Grünfläche ÖG Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung mit offenem Entwässerungsgraben" festgesetzt. Hier sind je angefangener 50 m² Fläche mindestens 4 Sträucher und je angefangener 100 m² mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen einzubringen. Versiegelungen sind unzulässig.

c) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.

d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

e) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

6.5 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.6 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

WA I
- Bei dreigeschossiger Bauweise sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) zulässig.
- Bei zweigeschossiger Bauweise sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 50° zulässig. Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

WA II, WA III
- Es sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 0° - 50° zulässig.
- Bei zweigeschossiger Flachdachbauweise sind Staffelgeschosse auszuschließen.
- Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Freistehende Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.

Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.

1.2. Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m² begrenzt. Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Optionale private Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist nicht zulässig.
3. Für das Baugebiet wird ein offenes kommunales Regenrückhaltebecken angelegt. Die erforderliche Einleiteerlaubnis ist durch die Gemeinde bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20-25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

Falls die optionalen Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Eventuell anfallendes Oberflächenhangwasser aus der angrenzenden Ackerfläche wird in einem offenen Entwässerungsgraben (PG und ÖG) aufgenommen und dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

8. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Immissionsschutz

Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

Für Lüftungsanlagen wird empfohlen die Ansaugung von Frischluft an der, dem Außenbereich abgewandten Seite vorzusehen.

11. Hochspannungsfreileitung

Der Schutzstreifen der 110kV-Hochspannungsfreileitung beträgt 42m, jeweils 21m links und rechts der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung sind leitungsgefährdende Vorrichtungen, hierzu gehören auch Anpflanzen von Bäumen sowie Veränderungen (Aufschüttungen) des vorhandenen Geländes, unzulässig. Des Weiteren sind die Lagerung von Kraftstoffen und anderer feuergefährdeter Stoffe im Schutzstreifen der Freileitung nicht zulässig.

Bei Bauarbeiten in der Nähe der 110kV-Hochspannungsfreileitung sind beim Einsatz von Baggern, LKW mit kippbarer Ladefläche und sonstigen Baugeräten die gesetzlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und beim Versorgungsträger nachzufragen. Insbesondere wird auf das Merkblatt „Bagger und Krane – Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft verwiesen.

Da schon die Annäherung an die 110kV-Hochspannungsfreileitung zum Überschlag führen kann, sind die in den Regelwerken genannten Sicherheitsabstände unbedingt einzuhalten. Ansonsten besteht hier Lebensgefahr für den Fahrzeugführer und alle sich in der Nähe befindlichen Personen.

Baufahrzeuge dürfen nach Beendigung des Arbeitstages nicht über Nacht unterhalb der 110kV/Freileitung abgestellt werden. Das Aufstellen von Containern im Schutzstreifen der Freileitung ist nicht gestattet.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Absatz 1 BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Entwicklung von periodischen Flachwasserbiotopen mit Schilfröhricht und umgebender Hochstaudenflur in Verbindung mit extensiver Grünlandnutzung.
Gemarkung Bermbach, Flur 3, Flurstück Nr. 192 auf einer Gesamtfläche von 10.612 m².

Vorgesehene Maßnahmen:
1. Anlage periodischer Flachwasserbiotope durch Herstellung kleinerer Senken, bzw. ggf. Entfernen der vorhandenen, bereits defekten Drainagen, für eine Fläche von in der Summe ca. 400 m² mit Entwicklung von Schilfröhricht (Habitat Rohrweihe) ohne weitere Pflegemaßnahmen. Durch abflachen der nächstgelegenen Uferbereiche des Schlabach soll erreicht werden, dass das Fließgewässer auch bei kleineren Hochwässern (HQ 5) bereits frühzeitig ausufert und das Wasser sich temporär einstauen kann.
2. Anlage eines, die Flachwasserbereiche umfassenden Sukzessionsgürtels mit Entwicklung einer Hochstaudenflur für eine Fläche von ca. 300 m² mit 1x jährlicher Mulchmahd in den Herbstmonaten zwischen September und November.
3. Bei der Verortung der Senken ist vor Ort zu prüfen, ob auch Bereiche außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets einbezogen werden können.
4. Restfläche extensive verbindliche 2-malige Nutzung zur Heugewinnung mit angepassten Schnittzeitpunkten je nach Witterung bei jeweiligem guten Reifegrad der Gräser ca. ab 1. Juni und nach dem 15 August eines Jahres.
5. Beweidung ist für die gesamte Fläche unzulässig.
6. Düngung ist für die gesamte Fläche unzulässig.
7. Ein Mulchen der, die Feuchtbiotopbereiche umgebenden, Grünlandbereiche ist unzulässig.
8. Die vorgesehenen Maßnahmen sind vor Beginn der Herstellungsarbeiten vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen und zu verorten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184(3)4)

Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandswirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057(1)2)

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)

Kreislaufwirtschaftsgesetz
(KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]	09.11.2017
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 Abs.1 BauGB]	06.02.2018
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	06.02.2018
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	20.02.2018 bis 23.03.2018
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 Abs. 2 BauGB]	20.02.2018 bis 23.03.2018
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	18.06.2018
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	13.07.2018
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	24.07.2018
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 Abs. 2 BauGB]	31.07.2018 bis 31.08.2018
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 2 BauGB]	31.07.2018 bis 31.08.2018
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB]	24.10.2018
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs.1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB]	08.01.2018
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Abs.1 BauGB]	24.10.2018

7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Waldems

Waldems, den

Markus Hies
-Bürgermeister-

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB].
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am
.... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Waldems

Waldems, den

Markus Hies
-Bürgermeister-

Planung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Fichtenhof 1, 35796 Weinbach Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@iseschoenherr.de	Planungsträger: Gemeinde Waldems Schulgasse 2 65529 Waldems
Projektbezeichnung: Bebauungsplan für das Gebiet "Am Steinmorgen" Gemeinde Waldems, Ortsteil Bermbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000 / Plan-Nr.: 1	Planstand: 29.10.2018
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W., L.S.

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Waldems\Bermbach\Rechtsplan\B-Plan 2018-01-21.dwg