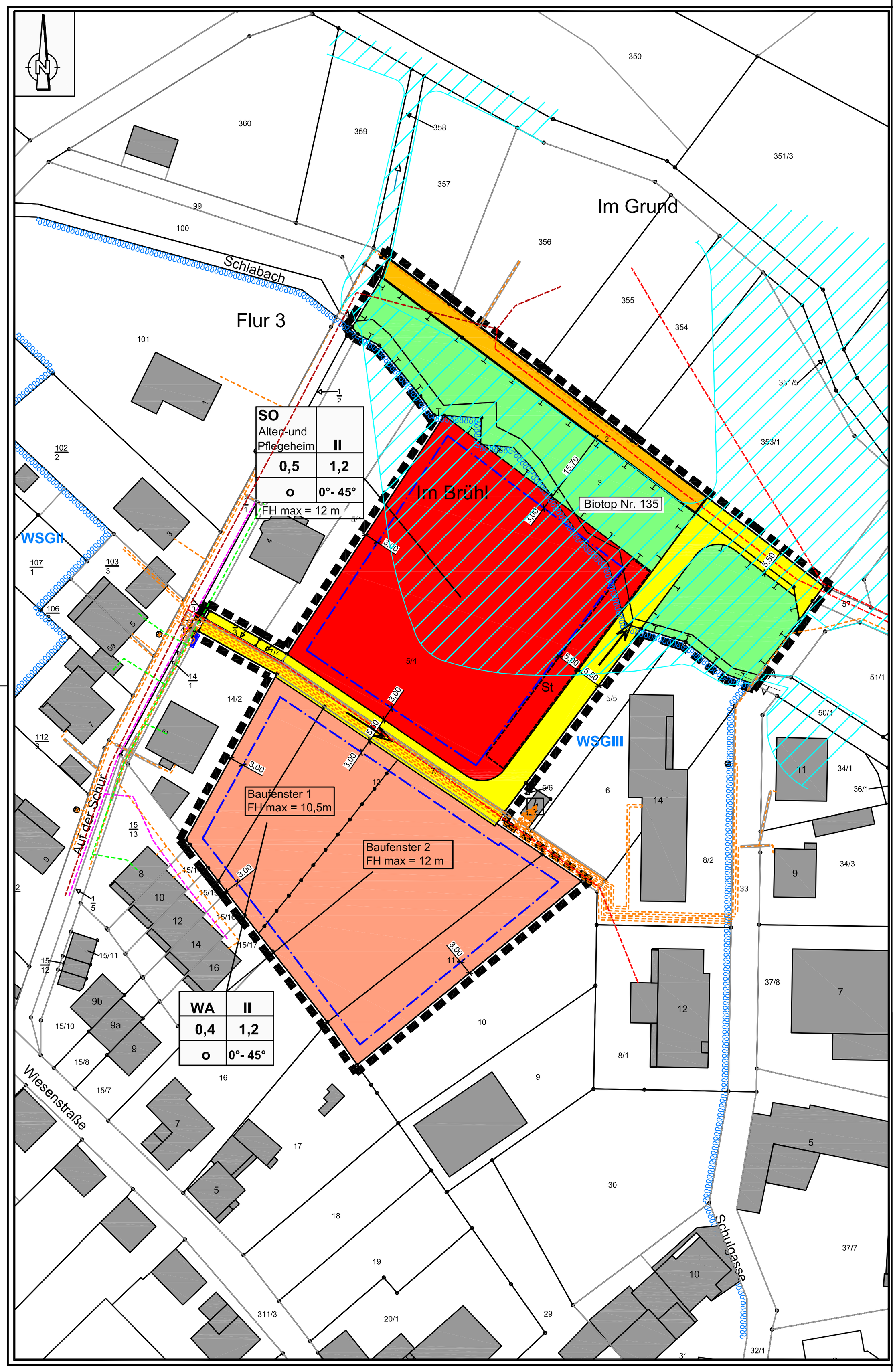

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 3	Flurnummer
z. B.: 11	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]
SO	Sonstiges Sondergebiet SO [§ 11 BauNVO] Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim
WA	Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

WA	II
0,4	1,2
o	0°- 45°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=offen	Dachneigung

Baufenster 1 FH max. = 10,5 m	Höchstgrenze der Firsthöhe [§ 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO], § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB
	Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]
	Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB], besondere Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg
	Einbahnstraße
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB]
	Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

	unterirdische Leitung Telekom
	unterirdische Leitung Gas
	unterirdische Leitung Strom
	unterirdische Leitung Kanal
	Überschwemmungsgebiet (Retentsionkataster Hessen)
WSG III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zone III weitere Schutzzone
Biotop Nr. 135	gesetzlich geschütztes Biotop (Quelle: NATUREG- Karte)

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 9.880 m²	
Baufläche WA	= 3.440 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 1.376 m²
Freifläche		= 2.064 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 688 m²		
Freifläche min. 1.376 m²		
Baufläche SO	= 3.235 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,5		= 1.618 m²
Freifläche		= 1.617 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 647 m²		
Freifläche min. 970 m²		
Verkehrsfläche	= 1.360 m²	
Verkehrsfläche		= 1.005 m²
Wirtschaftsweg		= .355 m²
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	= 1.845 m²	

Gemeinde Waldems im Ortsteil Esch
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für den Bereich "Im Brühl - Seniorenwohnen"

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
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: "Alten- und Pflegeheim"	0,5	1,2	II	o (offene Bauweise)	Zulässig ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes. Zulässig sind alle Vorhaben und bauliche Anlagen und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienlich sind. Nutzungen die einen höheren Störgrad besitzen werden ausgeschlossen.
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	1,2	II	o (offene Bauweise)	Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen: 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen sind ausdrücklich die nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Ausgeschlossen sind ausdrücklich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 3 Anlagen für Verwaltung Nr. 4. Gartenbaubetriebe Nr. 5. Tankstellen. Zu den zulässigen Wohneinheiten gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

SO
maximal zulässige Firsthöhe Fhmax = 12 m

WA Baufenster 1
maximal zulässige Firsthöhe Fhmax = 10,5 m

WA Baufenster 2
maximal zulässige Firsthöhe Fhmax = 12 m

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

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes - in der Mitte der Fassade - mit der Oberkante der vorgesehenen Erschließungsstraße.

3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 2 BauNVO].

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Gartenterrassen, Stellplätze sowie Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind insgesamt zulässig.
Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.
Oberirdische Garagen- und Carport-Neubauten sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.
Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. zu befestigen.
Tiefgaragengeschosse sind gem. § 21a Absatz 1 BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25a und b BauGB

6.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen.
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie die 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 versiegelten Grundstücksflächen.
Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

6.3. Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung.
a. Auf mind. 20% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 400 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
b. Die Anpflanzung von Gehölzen hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4. Solarenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.
Solar- und Voltaikanlagen sollen bei Wohngebäuden nur für den Eigenbedarf ausgelegt werden.
Je Dachflächenseite ist eine Inanspruchnahme von max. 50 % für die Module zulässig.

6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.
Neophyten und nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.
Das verbleibende trockengelegte Gerinne des Schlabach ist zu erhalten.
Es ist zulässig unbelastetes Dachwasser bis max. 1000 m² Dachfläche innerhalb der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dem bestehendem trockengelegten Schlabach-Gerinne zur Versickerung bzw. Ableitung in den Emsbach zuzuführen.
Das Altgerinne des Schlabach ist gegenüber der Einleitestelle durch Steinsetzung mit standortgerechtem Material gegen Auswaschung zu schützen.

7.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schlafräume an den dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten sollen ausgeschlossen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) geschützt werden. Die Dimensionierung der baulichen Schallschutzmaßnahmen hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatzt 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer
- Es sind Flach-, Sattel-, oder Walmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Eine Begrenzung der Kniestockhöhe wird nicht festgesetzt.
- Flachdächer sind zu begrünen.

1.2. Fassaden
Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.
Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

1.3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m² begrenzt.
Dynamische Werbeanlagen, sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Absatz 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. § 55 Abs.2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Alternativ kann das überschüssige unbelastete Wasser dem trockengelegten Gerinne des Schlabach zugeführt werden.
3. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
4. Für den Fall, dass das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem jeweiligen Privatgrundstück versickert werden soll bzw. dem trockengelegten Gerinne des Schlabachs zugeführt wird, ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Einleiteerlaubnis gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG zu stellen.
5. Eine kommunale Einleitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer oder bei Versickerung über eine Mulde (Grabenparzelle) ins Grundwasser ist eine Zulassung (Einleiteerlaubnis) erforderlich. Sie ist von der Gemeinde bei der Oberen Wasserbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.3, zu beantragen.

Wasserschutzgebiet Verordnung für den Tiefbrunnen Nickelsborn, Rechtskraft: 15.06.2009 StAnz. 25/2009 Seite 1359

Verbote in der Zone III
In der Zone III sind verboten:
1.das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers;
2.das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn:
- die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder
- ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann auch bei nicht günstigen Standortbedingungen über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, Verwaltungsgebäuden und ähnlich genutzten Anwesen. Dieses Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - erteilt ist. Dieses Verbot gilt ferner nicht, wenn der Unterhaltungspflichtige im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers bei Versickerung von Straßenoberflächenwasser ergreift.

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 oder vorhandenen 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 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.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die Vorsorgewerte der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen ("Verfüllrichtlinie"), veröffentlicht am 03.03.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen, 10/2014, I.S. 211, einzuhalten.

5. Retentionszisternen

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

6. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.
Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalnetz im Bereich der Erschließungsstraßen gewährleistet.
Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.

7. Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist. Erdwärmenutzung ist in den Schutzzonen I, II HI und IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig.

8. Artenschutz

Die §§ 14 - 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) sind gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.
Gem. Wasserrechtlicher Genehmigung: Plangenehmigungsbescheid vom 16.08.2017 wurde im Zuge der Verlegung des Schlabach -im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsplanung- der naturschutzfachliche Eingriff abgearbeitet.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen, Kontaminationen oder Siedlungsabfälle festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium und die Wasserbehörden zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Wasserschutzzone III des mit Verordnung vom 12.05.2009 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Nickelsborn. Die entsprechenden Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12. Mai 2009, veröffentlicht im StAnz. 25/2009 S. 1359, sind zu beachten.

11. Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse sichergestellt sind und es zu keinen Verunreinigungen des weiterführenden Gewässers im Unterlauf, sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen, z.B. durch Einleitung in den Ems- und den Schlabach von Suspensionen, Lehm(Ton)- Wassergemische, und Schlämmen kommt. Ggf. sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Absetzgruben, zu ergreifen.
Das Lagern von Bau- und Bauhilfsmaterialien sowie das Aufstellen von Baugeräten innerhalb des Gewässerbettes und des natürlichen Überschwemmungsgebietes sind unzulässig. Für Baustelleneinrichtung sind befestigte Flächen zu wählen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.
Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.
Die festgesetzte Überschwemmungsgebietslinie ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit übernommen worden, auch im Bereich des ehemaligen Verlaufs des Schlabachs. Mit der Erteilung der Plangenehmigung vom 24. Oktober 2017 durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 (Dez. IV/WI 41.2) für die Schlabachumlegung wurde die Umlegung des Überschwemmungsgebietes mit genehmigt. Da die jetzt faktische Überschwemmungsgebietslinie (nur noch im Bereich der neuen Schlabachumlegung) durch das Dez. IV/WI 41.2 noch nicht neu festgesetzt wurde, liegt auch noch im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor. Zu gegebener Zeit wird in einem Änderungsverfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Schlabachs durch das Dez. IV/WI 41.2 die neue Überschwemmungsgebietslinie dargestellt. Eine wasserrechtliche Zulassung nach § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 78 Abs. 3 oder 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch die Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis für die Seniorenwohnanlage ist nicht notwendig, da es dort faktisch kein Überschwemmungsgebiet mehr ist.
Eine wasserrechtliche Genehmigung vom Dez. IV/WI 41.2 gemäß § 78 Abs. 2 WHG ist nicht notwendig, da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Geltungsbereiches handelt und nach der Umlegung kein Überschwemmungsgebiet mehr im Geltungsbereich liegt. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten .

12. Immissionsschutz

Aufgrund der in der Nachbarschaft gelegenen DRK-Rettungswache (Schulgasse 12) und der Feuerwache (Schulgasse 5) sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zurzeit nicht sicher auszuschließen. Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sind insbesondere bei Fahrten mit Signalhorn in der Nachtzeit zu erwarten. Die Erfahrung zeigt, dass nur jede zweite Nacht eine Fahrt mit Signalhorn statistisch gesehen stattfindet. Das Verwaltungsgericht (VG) Würzburg hat mit seinem Urteil vom 27. März 2014, Az.: W 5 K 12.1029, bestätigt, dass nächtliche Noteinsätze von Einsatzfahrzeugen seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm sind. Aufgrund der sozialen Adäquanz der Geräusche stellt das Gericht fest, dass auch nicht vermeidbare Überschreitungen der nächtlichen Geräuschspitzen von seltenen Ereignissen von der Nachbarschaft zu dulden sind. Darüber hinaus, hat das Gericht anerkannt, dass mit geeigneten bauplanungsrechtlichen Auflagen der Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen sichergestellt werden kann, siehe Urteil des VG Würzburg.
Hier ist zu empfehlen, Schlafräume an den dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten auszuschließen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu schützen. Die Dimensionierung der baulichen Schallschutzmaßnahmen hat gemäß DIN 4109 zu erfolgen.
Weiterhin sollte auf den Betreiber der Rettungswache eingewirkt werden, Fahrten mit Signalhorn auf ein Mindestmaß zu begrenzen (soweit möglich).

13. DIN Normen

Die DIN 4109 wird im Bauamt der Gemeinde vorgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. November 2017 (BGBl. |.3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 1. Januar 2017.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S: 2749).

Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609).

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. I S. 167).

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338).

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz
vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 vom 06.12.2016 I S. 211) Gl.-Nr.: 76-17

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07. August 2009 bzw. 01. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05. Mai 2017.

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), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluss [gem. § 13 a BauGB].	09.12.2016
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellugsbeschlusses Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 a BauGB]	04.12.2017
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 a BauGB]	18.12.2017 bis 30.01.2018
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 a BauGB]	18.12.2017 bis 30.01.2018
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	22.03.2018
6. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 a BauGB]	10.04.2018 12.04.2018
7. Satzungsbeschluss [gem. § 10 Absatz 1 BauGB]	22.03.2018
8. 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 -	
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Absatz 3 BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Waldems, den Markus Hies - Bürgermeister -	

Verfahrensabwicklung gemäß § 233 Absatz 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 BGBl. I S. 2808) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften.

Planung: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr — Stadtplanung, Landschaftsplanung, Erschliessung — Fichtenhof 1, 35796 Weinbach — Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de	Planungsträger: Gemeinde Waldems, Schulgasse 2, 65529 Waldems
Projektbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich "Im Brühl - Seniorenwohnen" Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch	
Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000 — Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 09.04.2018
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.
CAD-File: M:\Bauleitplanung\Waldems\Im Brühl\Rechtsplan\B-Plan.dwg	