

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan der Innenentwicklung Gem. § 13 a BauGB

„Am Steinmorgen 1. Änderung“

**Ortsteil Bermbach
Gemeinde Waldems**



Begründung

Entwurf

Exemplar der Offenlage zum Verfahren gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit
§ 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange
§ 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

April 2023

INHALTSANGABE

I	Begründung - Vorhabensbeschreibung	1
1.0	Veranlassung und Planungsinhalte	1
1.2	Siedlungsentwicklung.....	2
2.0	Verfahren	2
2.1	Kumulation	3
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
4.0	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionalplan	4
5.0	Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB.....	5
5.1	Derzeitige Situation.....	5
5.2	Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB.....	5
5.3	Freiraumkonzept.....	6
5.4	Begründung der Festsetzungen	6
5.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.4.2	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	7
5.4.3	Immissionsschutz.....	7
5.4.4	Versorgung	7
5.4.5	Entsorgung	8
5.4.6	Brandschutz.....	9
5.4.7	Sonstige städtebauliche Belange	9
6.0	Textliche Festsetzungen	10
A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO	10
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO	12
C.	Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Entwurfsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB	13
D.	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme	13
7.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich.....	16
II	Umweltbetrachtung	17
1.0	Umweltbezogene Auswirkungen	17
2.0	Übergeordnete Planungen	17
3.0	Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt	18
3.1	Naturräumliche Einordnung und Topografie.....	18
3.2	Boden, Grundwasser und Wasserhaushalt	18
3.3	Lokalklima, Human-Bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	18
3.4	Flora und Fauna.....	19
3.5	Mensch - Landschaftsbild - Erholungsfunktion	19
3.6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
4.0	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	20
5.0	Alternativen zur beabsichtigten Planung	21
6.0	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	21
6.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme	21
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen.....	21
6.3	Zusammenfassung der Umweltprüfung.....	22
	Anlage I Literatur- und Quellenangaben – Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24

I Begründung - Vorhabensbeschreibung

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) „Am Steinmorgen 1. Änderung“ ist aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Gründe erforderlich. Im Folgenden werden diese Gründe bzw. der Planungsanlass sowie die damit einhergehenden Ziele dargelegt.

Im zugrunde liegenden Bebauungsplan „Am Steinmorgen“ aus dem Jahr 2018 wurde neben Wohnbauflächen, die einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugeführt werden sollten, auch ein Bereich ausgewiesen, der bezahlbaren Wohnraum im Rahmen von Geschosswohnungsbau bereit stellen sollte, um hier insbesondere auch junge Familien, Singlehaushalte oder Senioren anzusprechen.

Hier gibt es inzwischen einen Investor, der die Intention der Gemeinde entsprechend umsetzen möchte und ein Projekt mit 22 Wohneinheiten „gemeinschaftlichen Wohnen“ plant.

Zur ökonomischen und städtebaulich sinnvollen Umsetzung der avisierten Planung muss jedoch das inzwischen eingemessene Grundstück mit der Flurstücks Nummer 294, welches bislang einer Mehrfamilienhausbebauung verschlossen war, in die Planung miteinbezogen werden.

Anhand der hier vorgelegten Bauleitplanung soll erreicht werden, den Standort also städtebaulich zu ordnen und durch bauleitplanerische Mittel eine sinnvolle Bebaubarkeit zu ermöglichen, indem die hier bestehenden innerstädtischen Flächenpotenziale und Ressourcen effizient und nachhaltig genutzt werden. Es soll gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB *„...einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden“*.

Im Sinne einer verträglichen städtebaulichen Planung soll im Zuge einer Nachverdichtung auch für das Flurstück 294 die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken auch durch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die sonstigen zugrunde liegenden Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit etc. bleiben unverändert erhalten. In diesem Zusammenhang soll auch die, an das Gebiet rückwärtig angrenzende private Grünfläche hinsichtlich der teilweisen Inanspruchnahme durch Nebenanlagen neu betrachtet werden.

Insbesondere werden durch die vorliegende Planung die Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete haben soll; berücksichtigt. Vgl. hierzu auch den Leitfaden des Hessischen Ministeriums „Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau“, veröffentlicht am 12.06.2017.

Es soll hierfür die gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Die Bauleitplanung ist durch das nachfolgend genannte Vorhaben motiviert.

- Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern 3 geschossig und 1 Mehrfamilienhaus 2 geschossig mit gemeinschaftlichen Einheiten und Nebenanlagen
- Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze.

Im Rahmen eines tragfähigen Entwicklungskonzeptes für alle Generationen zeichnet sich ab, dass neben einem erforderlichen Angebot an Wohnbau land zur Eigentumbildung für Familien auch die Bereitstellung von bezahlbaren Wohneinheiten einen großen Stellenwert in der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat. Der kontinuierlich steigenden Anzahl der Single- und auch Senioren-Haushalte ist somit Rechnung zu tragen.

Hieraus belegt sich das öffentliche Interesse der Gemeinde Waldems zur Mobilisierung von Potentialen. Darüber hinaus entspricht die nun vorgelegte Planung vollumfänglich dem ursprünglich, im zugrunde liegenden Bebauungsplan dokumentierten, planerischen Willen und Grundkonzept der Gemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2023 durch die Gemeindevertretung gefasst. Durch den Aufstellungsbeschluss ist der Planungswille der Stadt hinreichend beschrieben. Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems stellt im Planbereich bereits Wohnbaufläche (W) dar. Eine Flächennutzungsplanänderung wird daher nicht erforderlich.

Angestrebte Inhalte der Planung:

Es soll gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden.

Die Änderung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Mehrfamilienhausbebauung und die teilweise Inanspruchnahme der privaten Grünfläche durch Gemeinschaftsnebenanlagen.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Erschließung durch Strom, Wasser etc. sowie der Schmutzwasserhausanschluss sind bereits sichergestellt, da es sich um eine innerörtliche Planung handelt und daher sowohl die verkehrliche und technische Erschließung bereits vorhanden ist wie auch die Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

1.2 Siedlungsentwicklung

Die Aussagen zur Siedlungsentwicklung im zugrunde liegenden Bebauungsplan „Am Steinmorgen“ gelten weitgehend unverändert.

Bei Minimalbebauung, d.h. bei 500 m² Grundstücksgröße ca. 24 Baugrundstücke mit je 1 WE ergäbe sich ein Dichtewert von ca. 16 WE je ha.

Der errechnete Minimalwert wird in der Realität jedoch etwas überschritten, da teilweise das Angebot für Doppel- oder Reihenhausbebauung angenommen wurde und so gegenüber der ursprünglich zugrunde liegenden Berechnung 5 Grundstücke mehr realisiert wurden.

Bei einer Maximalbebauung errechnen sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Zulässigkeiten ca. 40 WE je ha.

2.0 Verfahren

Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da

- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 3 BauGB „... einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird“.
- die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung entspricht.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist. Die In Anspruch genommene Grünstruktur wird durch die Festsetzung von Fotovoltaik in Verbindung mit Gründächern kompensiert. Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Nutzung mit entsprechendem Störpotential kann davon ausgegangen werden, dass im überplanten Bereich keine besonders zu schützenden Arten vorkommen. Ausweichhabitats für Ubiquisten sind vorhanden.

- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von 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 Zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

Der § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der Aufgabenstellung und Planungsinhalte sowie des Umfangs der zu prüfenden Unterlagen lässt sich kein zwingender Grund ableiten, die Beteiligungsdauer maßgeblich zu verlängern.

Die Öffentlichkeit wird über einen Zeitraum von 35 Tagen beteiligt.

Die Behördenbeteiligung findet parallel statt.

Aufstellungsbeschluss	28.03.2023
Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB	15.05.2023 –20.06.2023 (37 Tage)
Satzungsbeschluss	

2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).

Somit sind auch die von der Gemeinde Waldems bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Da die anzurechnende bebaubare Fläche durch die vorliegende Planung gegenüber dem zugrunde liegenden Plan nicht verändert wird, ist eine kumulative Wirkung nicht gegeben.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst knapp 800 m² zuzüglich bestehende Erschließung und grenzt von Norden her unmittelbar an die bebaute Ortslage von Bermbach an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

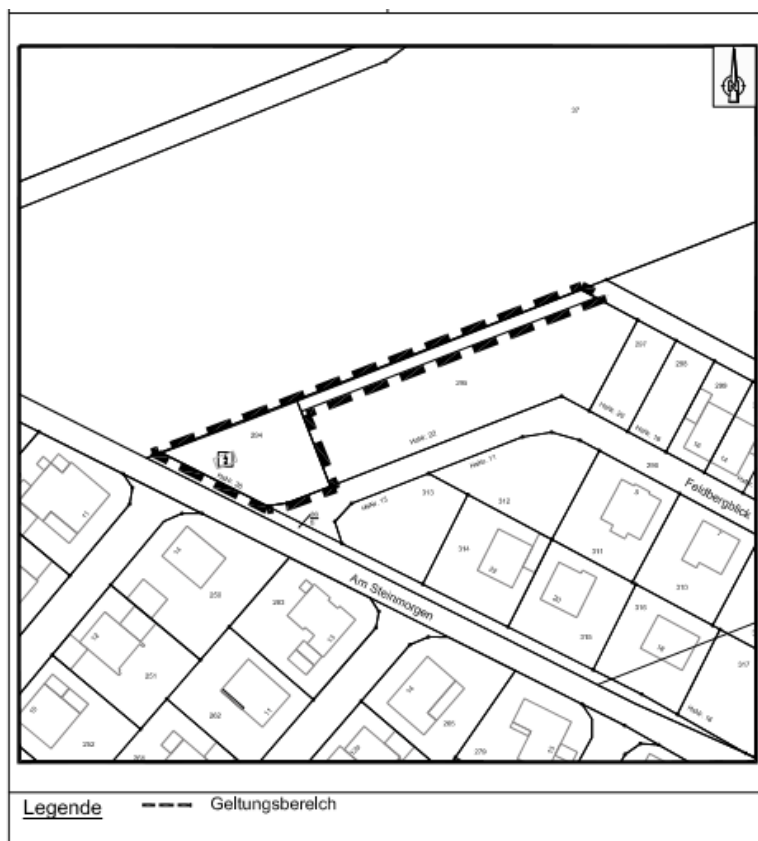
Gemarkung Bermbach

Flur 1, Flurstücke 294 und 295 tlw., 36/7 tlw. (Straße)

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Trinkwassergewinnungsanlagen und auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Aktuelle Nutzung: Wohnbaufläche

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab



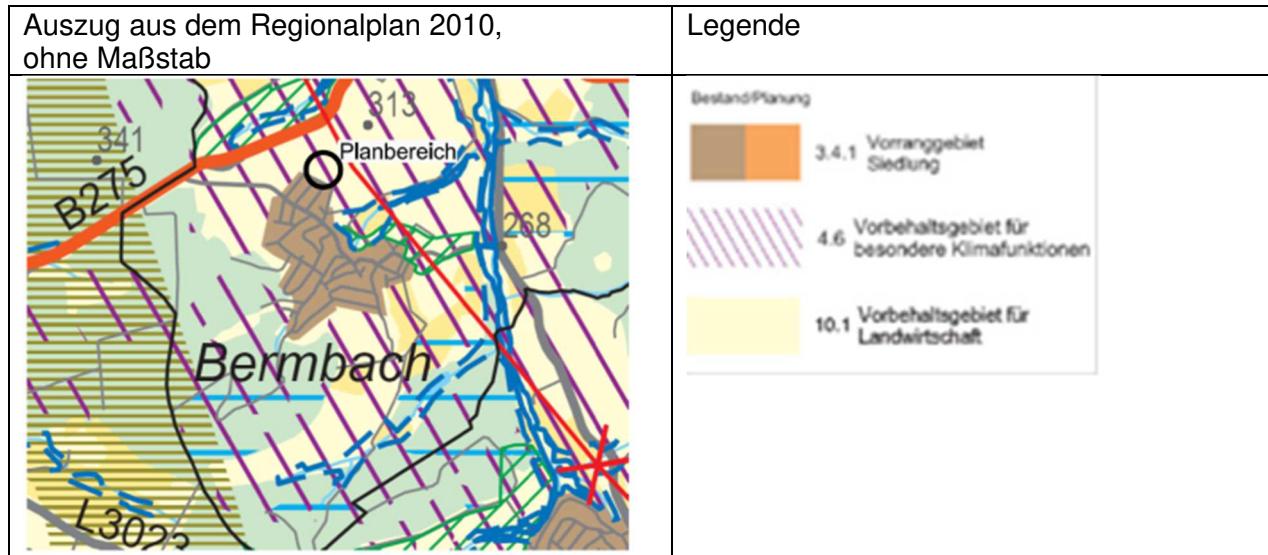
4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 10.1-11),.

Abb. 2:



4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

5.1 Derzeitige Situation

Das Ziel der zugrunde liegenden Planung war es, ca. 23 bis 25 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 500 m² auszuweisen, um den aufgelaufenen Bedarf an Bauflächen für die Bevölkerung von Waldems abzudecken. Die Grundstücke sind alle verkauft und weitgehend bereits bebaut.

Außerdem wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes Geschößwohnungsbau zugelassen, um hier bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Die technische und verkehrliche Erschließung ist bereits hergestellt.

5.2 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Es wird nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die im zugrunde liegenden Plan vorgenommene Unterteilung in verschiedene Bereiche mit der teilweisen Zulässigkeit von Geschößwohnungsbau und Kettenhausbau soll vor allem den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Deckung des Wohnbedarfs insbesondere auch von Familien mit Kindern) entsprechen, aber auch Senioren ansprechen, die eigenverantwortlich leben wollen und können, aber einen geringeren Platzbedarf haben und entsprechend geringeren Instandhaltungsaufwand bevorzugen.

Zur ökonomischen und städtebaulich sinnvollen Realisierung dieses Zieles ist es erforderlich, das inzwischen eingemessene Grundstück mit der Flurstücks Nummer 294, welches bislang einer

Mehrfamilienhausbebauung verschlossen war, in die Zulässigkeit eines Geschoßwohnungsbaus einzubeziehen. Die ursprünglich formulierten Höhenfestsetzungen und sonstige Ausnutzung (GRZ / GFZ und Geschossigkeit) bleiben vollumfänglich unverändert.

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt. Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Länge und Breite befestigt werden.

5.3 Freiraumkonzept

Zu den einzelnen Mehrfamilienhaus-Gebäuden soll ein Freiraum mit einem hohen Gebrauchswert für die Anwohner geschaffen werden. Dabei soll durch die Entstehung von Garten-/Grünbereichen zwischen und hinter den Gebäuden ein Bereich mit hochwertigen Aufenthalts- und Erholungs- und Freizeitqualitäten und ein entsprechender privater Charakter erreicht werden, indem vorgesehen ist, durch Gestaltungsmaßnahmen eine eindeutige Zuordnung von Grünflächen zu den Gebäuden und Freizeitnutzungen zu erreichen. Vorgesehen sind diverse Terrassen mit hohen Aufenthaltsqualitäten, eine Werkzeug- und eine Gartengerätehütte, eine Grillhütte und mehrere Hochbeete zur Nutzung durch die Bewohner.

Aufgrund des beschränkten Platzangebotes ist vorgesehen die baulichen Nebenanlagen aufgeständert brückenartig über die private Grünfläche mit dem offenen Entwässerungsgraben hinweg zu errichten, um den Bewohnern über diese Nebenanlagen hinaus gärtnerisch gestaltete Freiflächen anbieten zu können.

5.4 Begründung der Festsetzungen

5.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch die Festsetzung (WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) sind Wohngebäude zulässig, 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 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden noch der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht, um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Real soll im Plangebiet II-geschossiger Geschoßwohnungsbau verwirklicht werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und Geschoßflächenzahl (GFZ = 0,8) sowie die zulässige Firsthöhe (10 m) bzw. bei Flachdachbebauung 8,5 m wird unverändert aus dem zugrunde liegenden Plan übernommen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen erstellt. Die Abstandsflächen sind gemäß aktueller HBO nachzuweisen.

Auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem zugrunde liegenden Plan übernommen.

Auf diese Weise wird eine Umsetzung der angestrebten Planung im Geschosswohnungsbau erreicht, ohne die ursprünglich zugrunde liegende Kubatur der zulässigen Baukörper weiter auszuweiten.

5.4.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die äußere und innere Erschließung ist durch die bestehende Anbindung des Plangebietes über innerörtliche Straßen an überörtlichen Verkehrswege gewährleistet.

Änderungen sind nicht vorgesehen.

Der Parkraumbedarf für Anwohner ist grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums zu decken. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems ist einzuhalten.

Eine Ausweisung für den ruhenden Besucherverkehr innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kann aufgrund der ausreichend breit dimensionierten Straße problemlos erfolgen.

Die Gemeinde Waldems mit ihren Ortsteilen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Ortsteil Bernbach wird durch die folgenden Buslinien angefahren:

- 223 Idstein /Königstein
- 269 Wiesbaden (morgens)
- 231 Idstein /Niederems (Schultage)
- 271 Esch (morgens)

Die nächste Bushaltestelle liegt in der Hauptstraße, etwa 200 - 400 m fußläufig entfernt.

5.4.3 Immissionsschutz

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden. Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

Gemäß TA-Lärm DIN 18005 sollen folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

Gebiete in denen vorwiegend	tagsüber	55 dB(A)
Wohnungen untergebracht sind	nachts	40 dB(A)

Anmerkung: Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

5.4.4 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Energie und Telekommunikation kann und wird bereits über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die weiteren Hausanschlüsse erfolgen von der Erschließungsstraße aus.

Die Versorgungsunternehmen sind in den Planungsprozess eingebunden, die jeweilige Trassenführung der verschiedenen Versorgungsunternehmen wurde im Vorfeld der Planung angefragt und ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bei Verlegung/Veränderung von Versorgungsleitungen im Bereich der Privatflächen ist eine entsprechende dingliche Sicherung (Leitungsrecht im Grundbuch) vorzusehen.

Der notwendige Raum bzw. die Trassen für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 ist bereits vorhanden.

Alle vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden, bereits nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungstrassen bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem wird in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrassen zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzmaßnahme bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Versorgung zu vermeiden, ist beauftragten Baufirmen die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne der Versorgungsträger anzufordern.

5.4.5 Entsorgung

Das anfallende häusliche Abwasser wird im Trennsystem abgeführt.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an Sammler der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Emsbachtal. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend dimensioniert. Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser erfolgt in einem Regenrückhaltebecken (Fläche für die Wasserwirtschaft) mit Versickerung bzw. Rückhaltung mittels Drosselklappe.

Im Rahmen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes wurde die Anlage des RRB bereits mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Es erfolgt die Anlage eines geordneten Notüberlaufs in den Nerzbach.

Die geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der Straßenquerschnitt bestehender Straßen sowie die Wenderadien sind für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

Es sind keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- betroffen.

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

5.4.6 Brandschutz

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist daher sichergestellt. Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten können nach heutigem Kenntnisstand eingehalten werden.

Verkehrsanbindung:

Die allgemeinen Bedingungen sind einzuhalten.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen. Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist bereits im zugrunde liegenden Plan behandelt und sicher gestellt.

Hydranten

Die allgemeinen Bedingungen sind einzuhalten.

5.4.7 Sonstige städtebauliche Belange

Bestehende, rechtskräftige Trinkwasserschutzgebiete betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

Nach Recherche in der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergeben sich keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes.

Bergbau ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht bekannt.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

Es sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan keine Angaben enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen. Die Zweckbestimmung kann prinzipiell allen Menschen gleichermaßen dienen.

Kampfmittel sind nicht bekannt. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Vereine etc.) sind in Ortsteil Bernbach und den Ortsteilen ausreichend vorhanden.

Die Kapazität der Kindergärten und Spielplätze ist auch unter Einbeziehung der avisierten neuen Bebauung ausreichend.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

6.0 Textliche Festsetzungen

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			Bauweise	Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
§ 1 Abs. 2 BauNVO	§ 16 BauNVO			§ 22 Abs. 2 BauNVO	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z		
WA I Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Abs. 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 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bau Schlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

WA I

Maximal zulässige Firsthöhe
Für Flachdachbebauung

FH max = 10 m
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:

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.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, 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.

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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterassen 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 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. 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 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung 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. Zulässig ist die Inanspruchnahme der privaten Grünfläche durch Nebenanlagen (Terrassen, Werkzeug- und Gartengeräte- und Grillhütte sowie Hochbeete) bis zu einer Grundfläche GR für Vollversiegelung: GR= 40 m² und Teilversiegelung: GR = 140 m²

Zur Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge sind bauliche Nebenanlagen im Sinne von Hochbauten oder Terrassen innerhalb der privaten Grünfläche in aufgeständerter Bauweise auszuführen sofern diese im Bereich des offenen Grabens ausgeführt werden sollen. Die Ausführung der Ständerung ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 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 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.

1.2 Fassaden

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte 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. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Entwurfsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

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 ist bereits ein offenes kommunales Regenrückhaltebecken angelegt. Die erforderliche Einleiterlaubnis liegt vor.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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. Boden und Grundwasser

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.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

(jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung in der Bauphase zu treffen.

Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Bei der Unterkellerung der Wohngebäude ist der Flurabstand des Grundwassers zu berücksichtigen und die Bauausführung entsprechend zu planen.

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan, unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen, folgende bodenschützende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten, etc.
- Wo möglich Erueierung von Tabuflächen wie spätere Garten- oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen mit Lockerung der Böden nach Bauabschluss.

- Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.

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) 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 Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden. Für Lüftungsanlagen wird empfohlen, die Ansaugung von Frischluft an der dem Außenbereich abgewandten Seite vorzusehen.

7.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

entfällt.

II Umweltbetrachtung

1.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. In Anspruch genommen wird ein bauleitplanerisch abgedeckter Bereich innerhalb (Randlage) der bebauten der Ortslage mit entsprechenden Nutzungen (bebaute Flächen, Freiflächen) mit Zufahrten und Erschließung.

Aufgrund der aktuellen Erschließungs- und Bautätigkeiten in dem Neubaugebiet ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten zu erwarten. Die Habitat-Eigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind als gering einzustufen.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier innerhalb des Neubaugebietes auch Bebauung vorzufinden.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche nicht angesehen werden. Die Belange des Schutzgutes Boden wurden bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan betrachtet.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Mit Altlasten ist nicht zu rechnen.

Insofern ist aufgrund der, (unter Berücksichtigung der zugrunde liegenden Planung und der damit rechtswirksamen Nutzung) konfliktfreien geplanten Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

2.0 Übergeordnete Planungen

siehe Ausführungen Begründung Ziff. 4.0

Landschaftsplan:

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Am Steinmorgen“ hat die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Luftreinhalteplan

Planungsspezifische Auflagen und Restriktion sind aus den vorliegenden Untersuchungen und Zielen des Landes Hessen nicht abzuleiten.

3.0 Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt

3.1 Naturräumliche Einordnung und Topografie

Das Plangebiet befindet sich großräumig innerhalb der collinen bis submontanen Mittelgebirgslandschaft des Taunus (30) als übergeordnetem Naturraum.

Naturräumlich liegt der Eingriffsbereich in der Idsteiner Senke (303).

Der Ortsteil Bermbach ist der weitgehend ebenen und waldfreien Untereinheit Escher Grund (303.2) zuzuordnen.

Topographisch ist das zu betrachtende Vorhaben im unteren Mittelhangbereich (im Mittel ca. 315 m üNN) des Emstales angesiedelt.

3.2 Boden, Grundwasser und Wasserhaushalt

Geoökologisch gehört das Plangebiet zu den Hochflächen und Hochmulden des Rheinischen Schiefergebirges mit einer durchschnittlichen Reliefenergie von 50 - 200 m je 5 km.

Im Plangebiet finden sich vor allem Tonschiefer, vereinzelt Grauwacken mit Lößlehm. Die Skeletteile schwanken.

Es liegen lehmige (L) bis sandige lehmige (sL) Böden vor.

Die Standortkarte Hessen weist den Bereich wie folgt aus:

- mittlere Eignung für Ackerland (A2)
- Mäßige/mittlere Erosionsgefährdung (E3)
- Grundwasserbildung sehr gering bei Ton, Schluff, Feinsand, Tonschiefer als Festgestein mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit.

Der Untersuchungsbereich befindet sich in der hydrogeologischen Großeinheit "Rheinisches Schiefergebirge" innerhalb des von kluftgrundwasserführenden Festgesteinen geprägten Taunus. Das örtliche oberflächennahe Grundwasservorkommen charakterisiert sich zu einem durch vorhandenes vadoses Porengrundwasser in alluvialen und diluvialen Lockersedimenten, zum anderen durch Mineralwasservorkommen in Kluftaquiferen. Letztere dringen als kartesische Grundwasservorkommen in den örtlichen Porenaquifer ein und sind durch jüngere tektonische Beanspruchungen des anstehenden Grundgebirges (Dehnungsbrüche) bedingt.

Flächige Staunässeerscheinungen sind nicht vorhanden.

Bewertung/Auswirkungen:

Es handelt sich um eine Änderungsplanung innerhalb einer bereits rechtswirksamen Bauleitplanung Bebauungsplan „Am Steinmorgen“. Die Änderung bezieht sich nicht auf die Ausnutzung der Fläche hinsichtlich GRZ und GFZ, sondern auf die neu zugelassene Bauform „Mehrfamilienhäuser“. Insofern tritt keine Änderung zum Voreingriffszustand auf.

3.3 Lokalklima, Human-Bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

Das innerörtliche Plangebiet ist nicht als Teilkompartiment einer Kaltluftproduktionsfläche zu zurechnen, da hier rechtswirksam bereits Bebauung zugelassen ist.

Die umgebenden Flächen können ihre aktuell gegebene klimaökologische Funktion weiterhin wahrnehmen.

Bewertung/Auswirkungen:

Die vorbereiteten Eingriffe wirken sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht wahrnehmbar auf das lokale Klima aus.

3.4 Flora und Fauna

Heutige potenziell natürliche Vegetation

Läge das Plangebiet nicht innerörtlich, wäre folgende Waldgesellschaft als Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung denkbar: Übergangsformen des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum).

Aktuelle Vegetation und Biotoptypen - Fauna

Das Plangebiet ist durch bereits erfolgte Baumaßnahmen und Siedlungstätigkeit und urbane intensive Nutzung anthropogen überformt. Das Vorkommen besonderer oder geschützter Tierarten ist nicht bekannt und aufgrund der aktuellen Situation auch nicht zu erwarten.

Bewertung/Auswirkungen:

Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung wird bezüglich des Schutzgutes keine signifikante Änderung der bestehenden Situation hervorgerufen.

3.5 Mensch - Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Das Plangebiet bezieht sich auf einen innerörtlichen Bereich. Der Landschaftsbildausschnitt wird durch die bestehende Nutzung und Siedlungsstrukturen geprägt. Naturnahe Strukturen liegen nicht vor.

Bewertung/Auswirkungen:

Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine signifikante Änderung der bestehenden Verhältnisse vorbereitet wird.

3.6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Infolge:

- des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens.

Bauliche Maßnahmen im Sinne von Hoch- oder Tiefbau sind vorhanden und zulässig. Aufgrund der rechtlichen Bestandssituation kann nicht von einem zusätzlichen Flächenentzug durch bauliche Anlagen und befestigte Flächen oder von zusätzlichen baubedingten Bodenbeeinträchtigungen z.B. Bodenverdichtung ausgegangen werden, die zu einer zusätzlich negativen Störung der natürlichen Bodenfunktionen führen.

- der Nutzung natürlicher Ressourcen und deren nachhaltige Verfügbarkeit

Die im Planbereich zu betrachtenden natürlichen Ressourcen sind mit Augenmerk auf die Bestandssituation durch die Planung nicht dauerhaft nachteilig beeinträchtigt.

Ein örtliches Wassermanagement ist wo möglich vorgesehen.

Es wird kein Verlust von Lebensraum unterstellt.

Die bauordnungsrechtlichen Anpflanzungsfestsetzungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung dürften langfristig mindernde Auswirkungen im ökologischen Gefüge zeigen.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes werden die vorgesehenen Veränderungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes als unerheblich eingestuft.

- der Art und Menge an Emissionen
Aufgrund der Zielsetzung und Ausführung der vorliegenden Planung ist nicht von Geräuschmissionen auszugehen, die sich nachhaltig negativ auf Menschen oder die vorhandene Fauna auswirken könnten.
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
Die Zielsetzung vorliegender Planung lässt kein nennenswertes zusätzliches Abfallaufkommen erwarten. Es sind Abfallsammelbehälter aufzustellen, die durch die Kommune regelmäßig entleert werden und einer Abfallsammelstelle zugeführt werden.
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt
Es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit absehbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung eingehalten.
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
Negative kumulative Wirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Es sind keine aktuellen Planungen im Umfeld bekannt, aus denen sich kumulative Wirkungen ableiten ließen.
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima
Es lassen sich keine negativen Klima-Auswirkungen durch die Planung ableiten.
- der eingesetzten Techniken und Stoffe
Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe eingesetzt von denen negative Auswirkungen ausgehen könnten. Für die Baumaßnahmen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Eventuelle Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.
- Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung /-kontaminierung in der Bauphase zu treffen.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen wo möglich, hier ist Schotterrasen oder Rasengitter der Vorzug vor breitfugigem Pflaster zu geben.

5.0 Alternativen zur beabsichtigten Planung

Eine Standortalternativendiskussion erübrigt sich, da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Nachverdichtung handelt.

6.0 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme

Die sich aufgrund der Bestandsituation sowie der Planinhalte des B-Plans ergebende Problemstellung erzeugt kein Erfordernis besondere technische Verfahren zur Bestimmung der Umweltauswirkung einzusetzen bzw. anzuwenden.

Technische Lücken sind nicht bekannt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurden vorhandene Daten wie aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Kommune und den online Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie herangezogen.

Weitergehende faunistische oder pflanzensoziologische Kartierungen wurden nicht in Auftrag gegeben und werden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich gehalten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB ist das geplante Monitoring-Konzept zu beschreiben. Nach § 4c S. 1, 2.HS BauGB ist nunmehr Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich).

Dabei ist folgende Ausgangslage für die Gemeinden zugrunde zu legen:

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf die Kooperation mit den Fachbehörden angelegt (§ 4 Abs. 3 BauGB), d.h. es ist eine gewisse „Bringschuld“ der Fachbehörden mit einzu beziehen.

Es sind Gestaltungsspielräume für die Gemeinden für die Nutzung vorhandener Informationsinstrumente vor Ort oder regional gegeben.

Es soll eine Überwachung / Monitoring erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, nicht aber eine Überwachung des B-Plan-Vollzugs erfolgen.

Dabei erfolgt die Abgrenzung erheblich/unerheblich auf Ebene des Verfahrens im Umweltbericht. Eine Erheblichkeit liegt auch dann vor, wenn der Umweltbelang „abwägungsrelevant“ ist (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass sich die Erheblichkeit einer Umweltauswirkung i.d.R. erst nach der Durchführung der Planung zeigt. D.h. hier sind die Fachbehörden als Informationsquelle in der Pflicht (Verweis auf § 4 Abs. 3 BauGB), aber auch bspw. Umweltfachverbände können Informationen weitergeben. Nach Informationserhalt ist die Gemeinde in der Verpflichtung den jeweiligen Sachverhalt zu prüfen/überwachen.

Der gesetzliche zeitliche Bezugspunkt des Monitoring ergibt sich durch Verweis auf § 4 Abs. 3 BauGB. Das heißt, nach Abschluss des Verfahrens unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche oder unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Auslöser der Überwachung können z.B. sein:

- Überschreitungen bestimmter Grenzwerte an Messtellen außerhalb des Plangebietes
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Beschwerden durch Betroffene (Geruchsimmissionen, Lärm)

- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als Überwachungsinstrumente können u.a. vorgesehen werden:

- Begehung des Plangebietes zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über Grünordnung, im Abstand von i.d.R. 5 Jahren durch die Gemeinde.
 - Vorliegend wurde hier keine erhebliche Beeinträchtigung zugrunde gelegt.
- Baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
 - vorliegend werden diese nicht für erforderlich gehalten.
- Verkehrszählungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
 - vorliegend werden diese nicht für erforderlich gehalten.
- Bei Bedarf (Rückmeldung durch Fachbehörden etc.) zusätzliche Untersuchungen zu Fauna/Flora.

Vorliegend mögliche Umweltauswirkung	Geplante Überwachungsmaßnahmen
Falls unvorhergesehene Bodenverunreinigungen bei Bauvorhaben vorgefunden werden	Gutachterliche Begleitung von Sanierung und Sicherungsmaßnahmen -> Protokoll
Überwachung der Umsetzung Festsetzung im Bereich der privaten Grünfläche	Bauantragsebene

Das Monitoring beginnt nach Rechtskraft des Planes bzw. bei Beginn etwaiger Bauarbeiten und ist in einem 5-Jahres Turnus regelmäßig durchzuführen. 5 Jahre nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Überwachung der Umweltauswirkungen letztmalig durchzuführen. Das Monitoring wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fach-Behörden durchgeführt.

Die in der vorliegenden Umweltbetrachtung erarbeiteten Gegebenheiten erlangen rechtsverbindliche Wirkung, indem sie im Rahmen der Begründung zur Planung ein formalisierter Bestandteil der Bauleitplanung und durch die Vorgabe, dass die hier gewonnenen Erkenntnisse in die Abwägung zur Planung einzubeziehen sind.

6.3 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Aufgrund der vorhandenen Situation sowie der zulässigen konfliktfreien Nutzung konnte in der Umweltbetrachtung nachvollziehbar dargestellt werden, dass mit negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien bzw. Kultur- und Sachgüter nicht zu rechnen ist.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten bekannt. Die Habitat Eigenschaft des Gebietes und die biologische Vielfalt sind als der Nutzung entsprechend unterdurchschnittlich und entsprechend einzustufen.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht signifikant verändert. Der Betrachter erwartet in einem Siedlungsgebiet auch Bebauung vorzufinden. Die Bebauung ist bereits vorhanden.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche ebenfalls nicht angesehen werden.

Es ist durch die Überplanung eine Versiegelung und Bebauung zulässig, diese jedoch auf Grundlage einer schon rechtskräftigen Bebauung und innerorts, so dass bezüglich der Bodenfunktionen keine Betrachtung mehr erfolgen muss.

Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch die vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz in dieser Begründung sind bei Bauarbeiten zu beachten.

aufgestellt:

Weinbach, im April 2023

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Heike Kopf
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen: I Literatur- und Quellenangaben – Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Anlage I Literatur- und Quellenangaben – Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Literatur- und Quellenangaben

- BASTIAN, O.,; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
BFN-SKRIPTE 124, 2004, Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von be-
hördlich verordneten Fixterminen in der Landwirtschaft
- BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- BRIEMLE, EICKHOFF UND WOLF, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher
Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht
- Bründl W., Mayer H., Baumgartner A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und
Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten;
Abschlußbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayerisches
Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- GISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991
- HESSENFORST FENA: Bericht Bundesstichprobenmonitoring
Feldhamster in Hessen 2011, Oktober 2011
- HESSENFORST: Artensteckbrief Feldhamster 2003
- HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
(Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von
Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen,
Wiesbaden.
- HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
- EHLERS, M., (1985) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
- ELLENBERG, H. (1996), Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- ERNST/ZINKAHN/BIELBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
- Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Europe
23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
- LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5, Stutt-
gart
- MARTIN J. OHMS (2011), Praxishandbuch Umweltrecht
- MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C.-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER H.
Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau; Ge-
fahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Umwelt,
Klima und Energiewirtschaft
- MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. ET AL. (1962) Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutsch-
lands
- MITSCANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitpla-
nung
- NATURA 2000 PRAKTISCH IN HESSEN (2007), Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und
Verbraucherschutz
- OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
PESTEL INSTITUT 2013
- RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
- SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
- SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
- STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2017),
Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen
- S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus Pa-
pier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
- WILMANN, O. (1993), Ökologische Pflanzensoziologie
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Waldems

REGIONALPLAN MITTELHESSEN, Regierungspräsidium Gießen als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen 2011

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BAUGESETZBUCH

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung BGBl. I Nr. 37 vom 01.01.2023, BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023.

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 04.03.2021 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Inkrafttreten letzte Änderung 04.03.2021, BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306

BUNDESFERNSTRABENGESETZ (FSTRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022

ERLASS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) IN STÄDTEBAULICHEN VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

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 am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)

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 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)

GESETZ ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND (BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ)

vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 – 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG)

Letzte Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 5 vom 11. Januar 2023)

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 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)

GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234)

GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ)

VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I NR. 50 VOM 07.05.1975 S. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, 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 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl, S. 318)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

HESSISCHE BAUORDNUNG

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

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 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

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 STRABENGESETZ (HSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)

HESSISCHES WASSERGESETZ

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766)

KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S. 2808)

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ZUR SCHAFFUNG EINES ORDNUNGSRAHMENS FÜR MAßNAHMEN DER GEMEINSCHAFT IM BEREICH DER WASSERPOLITIK

vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

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), zuletzt geändert 01.01.2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023))

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANIN-

HALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKO-

KONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN (Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)

VERORDNUNG ÜBER DIE QUALITÄT VON WASSER FÜR DEN MENSCHLICHEN GEBRAUCH (Trinkwasser-

verordnung – TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)