

Vorlage zur Sitzung

- ☒ des Gemeindevorstandes
- ☒ der Gemeindevertretung

☐ Ortsbeirat ist zu hören

Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems Ortsteil Esch

- **Entscheidung über die Auswertung der Anregungen zur 2. Offenlage gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (2) BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

- 1) Die Abwägung aus der Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet „Turnhallenweg“, gemäß den Einzelentscheidungen, wie aus der Anlage ersichtlich.
- 2) Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Turnhallenweg“, wird unter Beachtung des Beschlusses zu Punkt 1) in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, auch der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO inkl. Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3) Teile des Bebauungsplanes „Beulecke – Schlabachau“, rechtsgültig seit 1989, werden durch den Bebauungsplan „Turnhallenweg“ ersetzt.

Begründung:

Zu 1.)

Die im Rahmen der beschlossenen 2. öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB notwendige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 stattgefunden. Weiterhin wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die aus diesem Beteiligungsverfahren hervorgegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB abgewogen. Die Abwägung ergab keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes.

Zu 2.)

Nachdem die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt wurden, kann nun der Bebauungsplan für das Baugebiet „Turnhallenweg“ in der vorgelegten Fassung als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen werden.

Zu 3.)

Der Bebauungsplan „Turnhallenweg“ deckt große Teile des Bebauungsplanes „Beulecke – Schlabachau“ mit ab und ersetzt in diesen Teilen den alten Plan, da dieser in großen Teilen nicht den heutigen städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet genügt. Die genauen Flächen sind Pkt. 2.4 der Begründung zum Bebauungsplan „Turnhallenweg“ zu entnehmen.

Waldems, 04.10.2016

Hies, Bürgermeister

Anlagen:

- I. Bebauungsplan M. 1/1000
- II. Legende zum B-Plan
- III. Planungsrechtliche Festsetzungen
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- V. Nachrichtliche Übernahmen
- VI. Rechtsgrundlagen
- VII. Begründung mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht
sowie
 - Anlage 1 Alternative 1.3
 - Anlage 2 Geltungsbereich
 - Anlage 3 Ausgleichsfläche „Bestand“
 - Anlage 4 „Städtebauliches Konzept“
 - Anlage 5 Schemaschnitt für Denkmalpflege
 - Anlage 6 Geräuschimmissionsprognose der GSA Ziegelmeyer GmbH v. 28.12.2015
 - Anlage 7 Bestandsplan mit Pflanzliste (ohne Maßstab)
 - Anlage 8 Entwurf Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
1	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung AZ. III 31.2 Luisenplatz 2, 64278Darmstadt vom: 18.07.2016	Nachfolgende Stellungnahme wurde abgegeben: Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken, die Begründung für die Unterschreitung der Dichtewerte scheint ausreichend. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird mitgeteilt, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen wird auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis verwiesen. Aus Sicht der Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird wie folgt Stellung genommen. Bodenschutz Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind dort bisher nicht bekannt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Altlastenverdächtige Fläche. Ob dadurch Beeinträchtigungen im Bereich des B-Planes gegeben sind, ist nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. Besonderer Hinweis:	Entfällt Entfällt Entfällt Der Text ist bereits Bestandteil der Nachrichtlichen Übernahmen/ Hinweise zur 2. Offenlage.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Es wird auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hingewiesen. Oberflächengewässer: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats 41.2 wird dem Bebauungsplanentwurf in dieser Form nicht zugestimmt. Eine Zustimmung kann nach erfolgter Korrektur und entsprechender Ergänzung der textlichen Begründung und der Plandarstellung erteilt werden. Bereits in der vorangegangenen Stellungnahme wurde das gefordert. Punkt 1 – Überschwemmungsgebiet: Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 24. Mai 2004 festgesetzten und im StAnz. 21/04 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Schlabach. Die festgesetzte Überschwemmungsgebietslinie ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den B-Plan mit aufzunehmen. Hierbei handelt es sich um eine amtlich festgesetzte Linie, die als solche in der Plandarstellung übernommen werden muss. Dies bedeutet, dass auch der Bereich hinter der Hochwasserschutzverwallung rein rechtlich betrachtet sich noch im Überschwemmungsgebiet befindet. Des Weiteren fehlt die Eintragung der Überschwemmungsgebietslinie u.a. im Bereich des Kindergartens sowie auf der gegenüberliegenden Gewässerseite. Dies entspricht dem Bereich in Fließrichtung rechts (Norden / vor der Hochwasserschutzverwallung) über das Gewässer hinaus bis nach links an die bestehende Böschung im Süden des B-Plans (außerhalb des B-Plans), ist ebenfalls das Überschwemmungsgebiet vom rechten Rand (Osten) bis zum linken Rand (Westen) des Geltungsbereichs des B-Plans. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Überschwemmungsgebietslinie zur eindeutigeren Darstel-	Wird zur Kenntnis genommen. Nach einem Abstimmungsgespräch am 14.09.2016 mit den zuständigen Abteilungen des RP erfolgte die Überarbeitung von Plan, Textfestsetzungen und Begründung auf redaktionellem Weg. Der Anregung wird gefolgt. Der Anregung wird im Rahmen einer redaktionellen Änderung gefolgt. Der Bereich wird nachrichtlich dargestellt mit entsprechendem Hinweis auf seinen derzeitigen Status unter Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		lung über den Geltungsbereich hinaus darzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist auch die textliche Begründung unter dem Punkt 2.3, 2.10 und 7.2 falsch. Der Geltungsbereich / das Plangebiet liegt nach der Neufestsetzung der Überschwemmungsgebietslinie durch das RPDA Dez. IV/WI 41.2 immer noch im Überschwemmungsgebiet. Zwar entfällt faktisch der Bereich hinter der Verwallung, der Bereich bis an die Verwallung im Überschwemmungsgebiet bleibt erhalten. Anlage 1 – Auszug aus dem Retentionskataster, wo die Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ersichtlich ist. Punkt 2 – Gewässerrandstreifen: Desweiteren wird gebeten, den Geltungsbereich des B-Plans im Bereich des Schlabachs um weitere 5 Meter im Bereich des außerhalb der Ortslage liegenden Gewässerrandstreifens zu erweitern, da gemäß § 23 HWG der Gewässerrandstreifen außerhalb der bebauten Ortslage 10 Meter beträgt und nicht 5 Meter. Damit soll sichergestellt werden, dass die weiteren 5 Meter des Gewässerrandstreifens ebenfalls durch den B-Plan „Turnhallenweg“ geschützt und extensiv bewirtschaftet werden. Zur Erklärung: Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich nur auf Flächen im Außenbereich und ist 10 Meter breit. Eine Ausweisung neuer Baugebiete in Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Hessischen Wassergesetz (HWG) verboten und ist von Bebauungen freizuhalten. Der Uferbereich ist auch nach Festsetzung der o.g. Satzung von Bebauungen freizuhalten. Zu beachten ist dabei, dass bei der Überplanung des Außenbereichs der Uferbereich einen 10-Meter-Streifen beinhaltet	Die Begründung wird entsprechend angepasst. Auf die besondere Situation hinter der Verwallung wird verwiesen. Der Anregung wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Turnhallenweg“ nicht gefolgt, um einen weiteren Verfahrensschritt zu vermeiden. Durch den derzeitigen Status, „Landwirtschaftliche Fläche“ ist keine Beeinträchtigung zu befürchten, eine Bebauung ausgeschlossen. Im Rahmen einer künftigen Bebauungsplanaufstellung „Auf der Kautswies“ wird der Gewässerrandstreifen um weitere 5,00 m erweitert, sodass der Anregung auf diesem Wege gefolgt wird.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		und dieser Uferbereich auch nach Ausweisung des Baugebietes bestehen bleibt. Zur Verdeutlichung die Anlage 2, ein Auszug aus dem Boden-Viewer in dem zu erkennen ist, wo im Geltungsbereich der Außenbereich ist, der Gewässerrandstreifen, der freizuhalten ist, wurde eingetragen. In der textlichen Begründung unter dem Punkt 7.4 wurde auch der „Ortsrand“ am Schlabach entlang beschrieben, welcher die Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich darstellt. Hinweis: Das bedeutet auch, dass wie in der textlichen Begründung unter dem Punkt 1.1 – 4. Absatz beschrieben wurde, eine Anlage des Spiel- und Bolzplatzes im Bereich des zukünftigen B-Plan „Schlabachhau / In der Kautswies“ im 10-Meter-Streifen nicht zulässig ist, da der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, parallel und rechtseitig vom Schlabach ist eine Wegeverbreiterung auf 6,50 Meter (V = verkehrsberuhigter Bereich) geplant (Flur 5, Flurstück 38 und 39). In der Flucht der jetzt schon bestehenden Parkplätze befindet sich zurzeit eine Grünfläche die sich als Gewässerrandstreifen in der Örtlichkeit darstellt. Dieser Bereich stellt sich für die Behörde offensichtlich ebenfalls als Außenbereich dar und ist als Gewässerrandstreifen zu erhalten. Punkt 3 – Hochwasserschutzverwaltung: Für den dauerhaften Schutz der neuen Bebauung hinter der	Ein Bolzplatz stellt keine Bebauung dar, wie auch in dem gemeinsamen Gespräch am 14.09.2016 festgestellt. Die Anregung findet jedoch im Rahmen der Beplanung „In der Kautswies“ insofern Berücksichtigung, als der Gewässerrandstreifen auf insgesamt 10,00 m erweitert wird und erst danach ggf. ein Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen wird. In gemeinsamer Abstimmung wurde die geplante Straßenbreite in diesem Bereich auf 5,50 m reduziert, was immer noch der Rast 08 entspricht und 1,50 m mehr ist als in derzeitigem Zustand.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Hochwasserschutzverwaltung ist parallel zur Hochwasserschutzverwaltung ein mindestens 1-Meter breiter Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen zu erstellen und freizuhalten. Der Weg ist zwischen der Hochwasserschutzverwaltung und den neuen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Norden der Hochwasserschutzverwaltung anzuordnen. Überdies muss der Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen im Eigentum der Gemeinde bleiben. Der 1-Meter Streifen ist wie die Hochwasserschutzverwaltung extensiv zu bewirtschaften und frei von Gehölzen und Sträuchern zu halten, um ein durchwurzeln des Dammbauwerks und somit einen Dambruch vorzubeugen. Desweiteren ist als vorbeugender Schutz für die Hochwasserschutzverwaltung die Grasnarbe niedrig zu halten, um den Wühltierbefall der Hochwasserschutzverwaltung einzudämmen. Sollte der Wühltierbefall sich nicht reduzieren, sind weitere präventive Maßnahmen zum Schutz der Hochwasserschutzverwaltung vorzunehmen, um einen Dambruch zu vermeiden. Die fachlichen Auflagen des Zuwendungsbescheides von der WI Bank und des Plangenehmigungsbescheides RPDA Dez. IV/WI 41.2 für die Herstellung der Hochwasserschutzverwaltung in diesem Bereich sind zu beachten und einzuhalten. In der Plandarstellung befindet sich mittlerweile zwar eine mutmaßliche Darstellung eines Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifens, die allerdings nicht lesbar ist. Diese ist eindeutig in der Legende abzubilden sowie in der textlichen Begründung festzuschreiben inklusive der oben angeführten Pflege- und Unterhaltungsarbeiten. Punkt 4 – Einleitung in den Vorfluter Schlabach: In der textlichen Begründung unter dem Punkt 2.12 Abwas-	Ist im Plan zur 2. Offenlage bereits enthalten. Der 1,00 m breite-Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen wird in Plan und Legende deutlicher dargestellt. Wenn gleich die Aussagen zum gesamten Damm nur nachrichtlich zu übernehmen sind, wird dies in Begründung und den Textfestsetzungen unter Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ergänzend aufgenommen. Die Pflegemaßnahmen sind bekannt und werden seitens der Gemeinde durchgeführt. Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind nicht bebauungsplanrelevant. Auf die vorgenannten Ausführungen wird verwiesen.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		ser- 6. Und 9. Absatz steht, dass die Überläufe der Zisternen an den Vorfluter Schlabach abzuleiten sind und dass Niederschlagswasser vorzugsweise in den Vorfluter Schlabach über z.T. vorhandene Entwässerungsgräben abzuleiten sind. Diese Ausführung ist erneut zu prüfen und mit dem RPDA Dez. IV/WI 41.2 abzustimmen, da einzelne Ableitung durch die Hochwasserschutzverwaltung nicht gestattet ist. Auch eine Ableitung über Entwässerungsgräben von jedem Anlieger durch die Hochwasserschutzverwaltung ist nicht gestattet, da die Hochwasserschutzverwaltung als monolithisch hergestelltes Bauwerk bestehen bleiben muss. Punkt 5 – Brückenbauwerk: Für die Erstellung des Brückenbauwerks ist bei der Untere Wasserbehörde vom Rheingau-Taunus-Kreis eine wasserrechtliche Zulassung nach § 45 HWG i.V.m. § 78 As. 3 oder 4 WHG zu beantragen. Hierbei ist bei der Bauausführung und dem Betrieb dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Schlabachs sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten. Punkt 6 – Redaktionelles: In der textlichen Begründung unter dem Punkt 2.3 – 3. Absatz und 2.10 – 2. Absatz wurde das falsche Gesetz zitiert. Es ist nicht der § 45 Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG), sondern der § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG). Die wasserwirtschaftliche und -technische Stellungnahme vom 15. Dezember 2015 bleibt weiterhin bestehen.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Überlauf der Zisternen an den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten ist. Siehe hierzu Pkt. 8.2 der textlichen Festsetzungen. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie findet bei Umsetzung der Maßnahme im Rahmen der Bauantragsplanung Berücksichtigung. Der Anregung wird redaktionell gefolgt. Die Anregung auf dem zitierten Schreiben ist mit den vorgenannten Maßnahmen erfüllt. Lediglich in Bezug auf künftige Bauanträge, war hier ergänzend ein Hinweis, dass keine An-

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Ansonsten bestehen aus Sicht der Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen. Ein Hinweis zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes wurde bereits in der Stellungnahme zum vorherigen Verfahrensschritt gegeben.	träge auf Abweichung vom Überschwemmungsgebiet zu stellen sind. Dies ist bereits Inhalt zur 2. Offenlage gewesen. Es haben sich keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Kampfmitteln ergeben. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bebauung sind Sie auch höchst unwahrscheinlich. Dennoch wurde der zentrale Kampfmittelräumdienst über den RP Darmstadt beteiligt.
2	Kreisausschuß des Rheingau-Taunus-Kreises Fachdienst III.4 Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach vom: 07.07.2916	Nachfolgende Stellungnahme wurde abgegeben: Büro für Gleichstellungsfragen: Stellungnahme liegt nicht vor. Fachdienst KE/WF Kreisentwicklung: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Fachdienst I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport u. Kultur: Es bestehen keine Bedenken oder Einwände. Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung: Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Fachdienst III.2 – Umwelt (200513-2015-wi): <u>1. Immissionsschutz:</u> Es wird auf die Stellungnahme von 08.12.2015 in Bezug auf die eingeschränkte Bolzplatznutzung verwiesen. Stellungnahme vom 08.12.2015: <i>Es wird dargelegt, dass auf Seite 2 (der Begründung) für die</i>	Entfällt Entfällt Entfällt Dieser Anregung wurde bereits im Rahmen der 1. Offenlage gefolgt, wie nachfolgend dargestellt. <i>Der Anregung wird gefolgt. Die Beschränkung Bolzplatz für</i>

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		<i>Dauer von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Nutzung des besonders gekennzeichneten Bereiches als Spiel- und Bolzplatz für zulässig erklärt wird.</i> <i>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, entweder nur den Spielplatz zu benennen bzw. und Bolzplatz wegzulassen oder den Zusatz Spiel- und Bolzplatz für Kinder bis zu 12 Jahren einzufügen, da ansonsten der Bolzplatz eine Sportanlage gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sein kann und dementsprechend zu beurteilen wäre. Falls dies gewünscht ist, wird dringend empfohlen, vorab ein schalltechnisches Fachgutachten, welches klärt, ob und ggfs. unter welchen Bedingungen ein Bolzplatz im Sinne einer Sportanlage an dieser Stelle mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vereinbar ist, einzuholen.</i> <u>2. Untere Naturschutzbehörde:</u> Bei der Pflegeplanung der Ausgleichsfläche (Esch, Flur 5, Flurstück 150) sollte ein später erster Nutzungstermin ab dem 15. Juli eines Jahres vorgegeben werden. Eine Dauerbeweidung ist auszuschließen, um das Entwicklungsziel zu erreichen. Es wird gebeten im Rahmen des gemeindlichen Monitorings alle 3 Jahre über en Pflegezustand der Fläche zu berichten. <u>3. Untere Wasserbehörde:</u> <u>Oberflächengewässer:</u> • Ein großer Teil des Geltungsbereiches I liegt innerhalb	<i>Kinder bis zu 12 Jahren wird in die Planfassung mitaufgenommen. Ein Bolzplatz im Sinne einer Sportanlage ist hier nicht geplant.</i> Der Anregung wird redaktionell in Begründung und Textfestsetzung gefolgt. Es wird auf die Auswertung unter Lfd. Nr. 1 Oberflächenge-

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		des durch Verordnung vom 24.05.2004 festsetzten und im StAnz. 21/04 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Schlabach. Die festgesetzte Überschwemmungsgebietslinie ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich mit in die Plandarstellung des Bebauungsplans aufzunehmen, dies trifft auf den Bereich rechtsseitig in Fließrichtung vom Schlabach gesehen hinter der Hochwasserschutzverwaltung sowie linksseitig in Fließrichtung vom Schlabach zu. Die aktuelle Darstellung des Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplanentwurf (Stand vom 24.04.2016) ist rechtsseitig vom Schlabach gesehen nicht ganz korrekt und unvollständig, da der Bereich im Umfeld des Kindergartens gar nicht erst dargestellt wird und das weiterhin bestehende sowie gültige Überschwemmungsgebiet linksseitig vom Schlabach in der Darstellung sogar gänzlich fehlt! Durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 wurde mit Datum vom 13.04.2011 für die Hochwasserschutzverwaltung eine Plangenehmigung erteilt. Da bis zum derzeitigen Zeitpunkt durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 die jetzt faktische Überschwemmungsgebietslinie (rechtsseitig in Fließrichtung vom Schlabach gesehen vor der Hochwasserschutzverwaltung) noch nicht neu festgesetzt wurde, existiert rein formal auch noch hinter der Hochwasserschutzverwaltung ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 wird zu gegebener Zeit in einem Änderungsverfahren das Überschwemmungsgebiet des Schlabachs in seiner neuen Abgrenzung übernehmen. Das linksseitige in Fließrichtung des Schlabaches gesehene Überschwemmungsgebiet hat jedoch wei-	wässer/Überschwemmungsgebiet verwiesen. Es wird auf die Auswertung unter Lfd. Nr. 1 Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet verwiesen.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		terhin Bestandskraft sowie Gültigkeit und ist in seiner Ausdehnung mit in die Plandarstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen sowie zu beachten. Weiterhin ist die textliche Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht „Turnhallenweg“ (Fassung zur 2. Offenlage) im Unterpunkt 2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems, 3. Absatz, Satz 1 und 2 (<u>Durch die vorgenannten Maßnahmen wurde das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches beseitigt. Es wird Für die Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwallung nicht notwendig ist.</u>) sowie im Unterpunkt 7.2 Wasserhaushalt, 1. Absatz, Satz 2 (Seite 24) (<u>.... verkleinert sich das Überschwemmungsgebiet auf die Bereiche zwischen Verwallung und Bach.</u>) demnach falsch und deshalb richtig darzustellen sowie zu erläutern. Zum dauerhaften Schutz der neuen Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwallung ist parallel zur Hochwasserschutzverwallung ein 1,0 m breiter Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen zu erstellen, der auch im Eigentum der Gemeinde Waldems verbleiben muss. Der 1,0 m breite Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen zwischen der Hochwasserschutzverwallung und den neuen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Norden der Hochwasserschutzverwallung ist wie die Hochwasserschutzverwallung selbst extensiv zu bewirtschaften und frei von Gehölzen und Sträuchern zu halten. Die fachlichen Auflagen des Zuwendungsbescheides für die Herstellung der Hochwasserschutzverwallung in diesem Bereich sind zu beachten. • Der linksseitig in Fließrichtung des Schlabachs dargestellte 5,0 m breite Schutzstreifen (Grünland extensiv)	Es wird auf die Auswertung unter Pkt. 1 Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet verwiesen.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		liegt komplett im bauplanerischen Außenbereich und somit auch innerhalb dem nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) festgesetzten 10,0 m breiten Gewässerrandstreifen. Aus dem v.g. Grund ist der o.g. Schutzstreifen (Grünland extensiv) um weitere 5,0 m, also insgesamt auf 10,0 m, zu erweitern damit die weiteren 5,0 m des eigentlichen Gewässerrandstreifens ebenfalls durch den Bebauungsplan „Turnhallenweg“ geschützt und bewirtschaftet werden. Weiterhin ist im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan, parallel und rechtsseitig vom Schlabach eine Wegeverbreiterung auf 6,50 m (V=verkehrsberuhigter Bereich) geplant. In der Flucht der jetzt schon bestehenden Parkplätze befindet sich zurzeit eine Grünfläche die sich als Gewässerrandstreifen in der Örtlichkeit darstellt. Dieser Bereich stellt sich der Behörde als Außenbereich dar und ist deshalb in voller Breite weiterhin als Gewässerrandstreifen zu erhalten. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan ist eine Fuß- und Radwegbrücke über den Schlabach geplant. Für die Errichtung des Brückenbauwerks ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach den §§ 22, 23 und 45 HWG i.V.m § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Baumaßnahme ist spätestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Fachdienst III.3 Brandschutz: Aus brandschutztechnischer Sicht besehen keine grundsätz-	Die Verfasser waren bislang davon ausgegangen, dass es sich hier derzeit um Außenbereich handelt, der jedoch gem. genehmigtem Flächennutzungsplan künftig als Innenbereich anzusehen ist. Vor diesem Hintergrund wurde der 5-Meter-Streifen ausgewiesen. Die Gesetzesformulierung ist hier unglücklich und missverständlich. Nach Abstimmung mit dem RP gilt die 5-Meter Innenbereichsabgrenzung nur innerhalb bereits bebauter Gebiete. Vor diesem Hintergrund wird der Anregung wie unter Lfd. Nr. 1 Oberflächengewässer/ Überschwemmungsgebiet dargestellt, gefolgt. Siehe Auswertung unter Lfd. Nr. 1 Es wird auf die Auswertung unter Lfd. Nr. 1 verwiesen.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		lichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden. 1. <u>Verkehrsanbindung</u> Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. 2. <u>Löschwasserversorgung</u> Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen: Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder $GFZ \leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m^3 betragen.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant, sie finden bei der Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung. Siehe Stellungnahme zum Thema Trinkwasser. Desweiteren wurde bzgl. der Löschwasserversorgung unter Pkt. 2.9 der Begründung ein entsprechender Hinweis gegeben.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		3. <u>Hydranten</u> Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten. Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen. Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern. 4. <u>Planung Löschwasserversorgung:</u> Die Erschließungsplanungen sind bzgl. Der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen. 5. <u>Sicherstellung des zweiten Rettungsweges</u> Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist sicherzustellen, dass der örtlich zuständigen Feuerwehr	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant, sie finden bei der Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung. Der Fließdruck liegt deutlich über 2 bar Nicht bebauungsplanrelevant. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant, sie finden bei der Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		ein Hubrettungsgerät (Drehleiter) ein einem angemessenen Zeitraum (20 Min. (5 Min. Ausrückzeit, 15 Min. Fahrzeit)) zur Verfügung steht. Kann dies nicht erfüllt werden, ist ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen. Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten sind bei der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises zu erfragen. Fachdienst III.4 – Bauaufsicht: Es werden folgende Anmerkungen getroffen: Die Vermassung der seitlichen Baugrenzen in dem Plan sollte ergänzt werden. Es besteht nach wie vor Klärungsbedarf zur Differenzierung WA 01 und WA 02. Fachdienst III.4 – Denkmalschutz: Gegen die Bauleitplanung bestehen folgende Bedenken: Die neue Bebauung grenzt an die Kirche (Ev. Pfarrkirche, Kulturdenkmal, Gesamtanlage Kirchhof nach § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz). Durch die Neubebauung kann es zu einer optischen Beeinträchtigung der barocken Kirche kommen. Hierzu sind eine maßstäbliche Abwicklung von Kirche und der Neubebauung, sowie detaillierte Angaben zum Ehrenmal (Kriegerdenkmal), Umfassungsmauer und Graben der Mühle vorzulegen. Hinweis: Der Abt. hessenArchäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten. Grundlage der Stellungnahme ist die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Waldems OZ Esch: „Turnhallenweg“, Mai 2016.	jedoch nicht bebauungsplanrelevant, sie finden bei der Umsetzung der Maßnahme Berücksichtigung Der Anregung wird redaktionell gefolgt. In WA 01 sind Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig. In WA 02 sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Anregung erfolgte bereits im Rahmen der 1. Offenlage durch das Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden und wurde durch eine ergänzende maßstäbliche Abwicklung von Kirche und Neubebauung, nach vorherigem örtlichem Aufmaß und Erläuterung in der Begründung, übernommen. Seitens des Landesamtes kam hierzu auch keine erneute Stellungnahme, sodass davon auszugehen ist, dass durch die Überarbeitung nach der 1. Offenlage der gewünschte Nachweis zur Zufriedenstellung des Amtes erbracht wurde. Offensichtlich wurde dies seitens des Fachdienstes III.4 beim RTK übersehen.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Fachdienst III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen: Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Fachdienst III.6 – Verkehr: Die Zuständigkeit ist nicht betroffen. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft: Man hat keine Anregungen oder Bedenken.	Entfällt Entfällt Entfällt
3	Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuß Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Schiede 43 65549 Limburg vom: 05.07.2016	Hinsichtlich der Bebauung sind weder Bedenken noch Anregungen aus fachbehördlicher Sicht vorzubringen.	Entfällt
4	Hessen Mobil Wilhelmstraße 10 65185 Wiesbaden vom: 30.06.2016	Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.	Entfällt
5	Amt für Bodenmanagement Limburg Berner Straße 10 65552 Limburg a.d. Lahn	Entfällt	Entfällt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: kein Eingang		
6	Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schloss Biebrich/Westflügel 65203 Wiesbaden vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
7	Archäologische u. Paläontologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden vom: 30.06.2016	Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“	Der bereits vorhandene Hinweis Pkt. 12.15 ist ausführlicher und wird entsprechend nur ergänzt.
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Morlauterer Str. 21 67657 Kaiserslautern vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
9	Staatsbauamt Wiesbaden Bahnhofstr. 15-17 65185 Wiesbaden	Entfällt	Entfällt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: kein Eingang		
10	Arbeitsamt Wiesbaden Klarenthaler Str. 34 65197 Wiesbaden vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
11	Staatliches Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik Simone-Veil-Str. 5 65197 Wiesbaden vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
12	Finanzamt Bad Schwalbach Rheinstr. 3 65307 Bad Schwalbach vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
13	TÜV Hessen Allgemeine u. Liegenschaftsver- waltung Rüdesheimer Str. 119 64285 Darmstadt vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
14	Bundespolizeipräsidium Mitte Niedervellmarsche Str. 50 34233 Fulda	Entfällt	Entfällt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: kein Eingang		
15	Hess. Forst Abst. Forstamt Wiesbaden Chausseehaus 20 65199 Wiesbaden vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
16	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
17	Polizeistation Idstein Gerichtsstr. 3 65510 Idstein vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
18	Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion Rheingau-Taunus Emser Str. 27 65307 Bad Schwalbach	Es wird mitgeteilt, dass nach der vorliegenden Kriminalstatistik der letzten 12 Monate im Planungsgebiet keine Straftaten zu verzeichnen gewesen seien. Nach der örtlichen in Augenscheinnahme ist von einer ausreichenden Beleuchtung in der Hauptnutzungszeit auszuge-	Die Anregung bestätigt, dass die bebauungsplanrelevanten Anregungen bereits Bestand des Planes sind.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: 18.07.2016	hen. Zur Begrünung, gerade zu den öffentlichen Straßen und Wegen, sollten weiterhin kleinwüchsige Büsche oder anderes als Bepflanzung genommen werden. (max. Wuchshöhe von 150 cm, Beginn Blattwerk der Bäume erst bei ca. 200 cm beginnen). Nach Planungsunterlagen wird auf eine Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes geachtet. Aufgrund der Vorgabe der baulichen Einfriedungen von offenen Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,00 m Höhe, in Bereichen die unmittelbar an den Außenbereich anschließen bis 1,50 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,40 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe sind die empfohlenen Sichtachsen weiterhin gegeben. Eine gewisse Sozialkontrolle mit einem subjektiven Sicherheitsgefühl der Gehwegnutzer ist gewährleistet. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollten übersichtlich bleiben. Parkplätze für PKW und Zweiräder an der Kindertagesstätte sollten einsehbar und übersichtlich sein.	
19	Handwerkskammer Bierstädter Str. 45 65189 Wiesbaden vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
20	Industrie- und Handelskammer Wilhelmstr. 24-26 65183 Wiesbaden Vom: 08.07.2016	Die Kammer teilt mit, dass man zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Anregungen hat.	Entfällt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
21	Kreishandwerkerschaft Rheinstr. 36 65815 Wiesbaden vom: 27.06.2016	Es bestehen keine Bedenken.	Entfällt
22	BUND Landesverband Hessen e.V. Geleitsstr. 14 60599 Frankfurt am Main vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
23	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg vom: siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24
24	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstraße 26 35578 Wetzlar vom: 05.07.2016	Die anerkannten Naturschutzverbände haben mit der Stellungnahme vom 02.12.2015 Anregungen vorgebracht, die nur teilweise berücksichtigt wurden. Insbesondere wird nochmals auf die erforderliche Ortsrandeingrünung der Dorfgebiet „MD 02“ hingewiesen, die künftig den Ortsrand bilden. Die Anregung hinsichtlich der Aufnahme einer Festsetzung, dass Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Bzw. 29. Feb-	Die Darstellung ist falsch, da es sich nach FNP mittelfristig hier nicht um einen Ortsrand handelt, sondern durch Realisierung des angrenzenden Bereiches „In der Kautswies“ dem Innenbereich zuzuordnen ist. Der Anregung wird in Begründung und Textfestsetzung gefolgt.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		ruar vorzunehmen sind, wird nicht ausreichend umgesetzt. Der Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes schließt automatisch die gärtnerisch genutzten Flächen aus (Nachrichtliche Übernahme Nr. 12.23.	
25	Naturpark Rhein-Taunus Veitenmühlweg 5 65510 Idstein vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
26	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstraße 56 65203 Wiesbaden vom: siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24
27	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Lindenstr. 5 61209 Echzell vom: siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24
28	Landesjagdverband Hessen e.V. Am Römerkastell 9 61231 Bad Nauheim	siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: siehe lfd. Nr. 24		
29	Deutsche Gebirgs- und Wander- vereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod vom: siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24
30	Landeswohlfahrtsverband Hes- sen -Hauptverwaltung Kassel – Postfach 10 24 07 34024 Kassel vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
31	Vitos Kalmenhof gemeinnützige GmbH Landeswohlfahrtsverband Hes- sen Veitenmühlweg 10 65510 Idstein vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
32	Verband Hessischer Sportfischer e.V. Rheinstraße 36 65185 Wiesbaden	siehe lfd. Nr. 24	siehe lfd. Nr. 24

**Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: siehe lfd. Nr. 24		
33	Abwasserverband Emsbachtal Frankfurter Straße 28 65520 Bad Camberg vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
34	Vorstand des Wasserbeschaffungsverband Tenne Schulgasse 2 65529 Waldems vom: 10.06.2016	Es bestehen keine Bedenken	Entfällt
35	Kreisbauernverband Rheingau- Taunus e.V. Geschäftsstelle Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
36	Landesverband der Jüdischen Gemeinden Hessen Hebelstraße 6 60318 Frankfurt am Main vom: 09.06. 2016	Es wird darauf hingewiesen, dass unter den Bedingungen: 1. evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstäten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und 2. später anfallende Erschließungskosten oder sonstige Kosten nicht in Rechnung gestellt werden,	entfällt, da kein entsprechender Sachverhalt vorliegt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		kein Widerspruch eingelegt wird.	
37	Fraport AG 60547 Frankfurt am Main vom: 15.06.2016	Es wird auf die Stellungnahme vom 10.11.2015 verwiesen. <i>Stellungnahme vom 10.11.2015: Gegen die Planung bestehen hinsichtlich der Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken.</i>	Entfällt
38	Eisenbahn-Bundesamt (EBA) Außenstelle Frankfurt/M. Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt am Main vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
39	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt Camberger Straße 10 60327 Frankfurt am Main vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
40	DT AG Direktion Carl-Von-Ibell-Weg 6 65195 Wiesbaden vom: 08.07.2016	Es wird mitgeteilt, das sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Bei Planungsänderungen bittet man um erneute Beteiligung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant. Im Rahmen der Ausführung findet sie Beachtung.
41	Hessischer Rundfunk Postfach 10 10 01 60222 Frankfurt a.M.	Entfällt	Entfällt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: kein Eingang		
42	Syna GmbH Netzplanung Wiesbadener Straße 39-41 65510 Idstein vom: 04.07.2016	Gegen den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan bestehen unter der Voraussetzung, dass die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden, keine Bedenken. Nähere Einzelheiten im beigefügten Plan. Werden zur Realisierung des Bebauungsplanes Umlegungen oder Versetzungen von Versorgungsanlagen erforderlich, richtet sich die Kostentragung nach den gesetzlichen Bestimmungen und bestehenden Verträgen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen anzuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen. Sofern öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen im Plangebiet errichtet oder verändert werden sollen, wird gebeten, sich mit deren Fachplaner in Verbindung zu setzen. Bei Baumbepflanzungen im Bereich der vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel	Eine Auswertung erübrigt sich. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie findet im Rahmen entsprechender Maßnahmen Berücksichtigung. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie findet im Rahmen entsprechender Maßnahmen Berücksichtigung. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie findet im Rahmen entsprechender Maßnahmen Berücksichtigung. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie findet im Rahmen entsprechender Maßnahmen Berücksichtigung.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		auf 0,50 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.	
43	Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM Florianstraße 15-21 44139 Dortmund vom: 15.06.2016	Es wird mitgeteilt, dass im Planbereich keine 110-kV-Hochspannungsleitungen verlaufen. Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von Westnetz betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV-Netzes.	Erübrigt sich. Erübrigt sich. Wird zur Kenntnis genommen.
44	PLEdoc GmbH Schnieringshof 10-14 45329 Essen vom: 09.06.2016	Es wird mitgeteilt, dass in dem angefragten Bereich keine von der PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind.	Erübrigt sich.
45	Magistrat der Stadt Bad Camberg Postfach 1260 65520 Bad Camberg vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
46	Magistrat der Stadt Idstein König – Adolf – Platz 1 65510 Idstein vom: 10.06.2016	Es bestehen keine Anregungen.	Entfällt

**Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
47	Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten Limburger Str. 29 61477 Glashütten vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
48	Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten Parkstraße 2 61389 Schmitten vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
49	Gemeindevorstand Der Gemeinde Weilrod Am Senner 1 61276 Weilrod vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
50	Evangelische Kirchengemeinden Waldems-Esch Kirchgasse 5 65529 Waldems vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
51	Katholische Kirchengemeinde Waldems Schwalbacher Straße 2 65529 Waldems	Entfällt	Entfällt

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: kein Eingang		
52	Unitymedia Hessen GmbH & Co KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel vom: kein Eingang	Entfällt	Entfällt
	Bürger		
1	Janina und Matthias Ott Schwalbacher Str. 12 65529 Waldems vom: 30.06.2016	Es wird wie folgt Stellung genommen: Verkehrerschließung Der unter 2.7, letzter Absatz, aufgestellten Behauptung, die Verkehrerschließung sein im Prinzip vorhanden, kann man nicht folgen. Der Turnhallenweg ist in Höhe des Grundstückes Schwalbacher Str. 12 nur etwa 4 m breit. Auf der Seite zu diesem Grundstück verfügt er über einen Gehweg, auf der Seite zum Anwesen Schwalbacher Straße 16 wird er durch einen Randstein und eine unmittelbar daran angrenzende Grundstücksmauer von etwa 2 m Höhe abgegrenzt. Dadurch die die im P-Plan verzeichnete Verbreiterung des Turnhallenweges nicht ohne weiteres möglich. Diese wäre aber unbedingt notwendig, da die derzeitige Fahrbahnbreite einen Begegnungsverkehr bei Fahrzeugen heutiger Abmessungen ohne Befahren des Gehweges unmöglich macht. Eine zweckentsprechende Erschließung des Baugebietes ist daher im derzeitigen Zustand nicht gegeben. Sollte seitens der Gemeinde ein Ankauf eines Teils des Grundstückes Schwalbacher Straße 16 und ein Abriss der Mauer geplant sein, so wäre dies umzusetzen, bevor mit der	Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie findet jedoch im Rahmen der Umsetzung Berücksichtigung. Die Darlegung entspricht der derzeitigen Situation. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Umsetzung der Straßenerweiterung in diesem Bereich. Die Straßenerweiterung auf 5,50m ist geplant, sie sollte im Rahmen der Umsetzung der Parkplatzgestaltung gem. B-Plan erfolgen. Auch diese Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Die hier dargelegte Vorgehensweise ist wünschenswert, jedoch nicht zwingend notwendig.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Erschließung der Baugrundstücke begonnen wird, um Gefährdungen der Fußgänger auf dem Gehweg, insbesondere durch Baufahrzeuge, zu vermeiden. Diese Maßnahme ist daher unter „12. Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Planes“ aufzuführen. Grundsätzlich und unabhängig hiervon, würde es sich, die Aufstellung eines Pollers, Blumenkübels o.ä. am Kurvenscheitel Turnhallenweg/Schwalbacher Straße, um ein Überfahren des Gehwegs bei der Ausfahrt in Richtung Ortsmitte zu verhindern und so die Fußgänger am Fußgängerüberweg in der Schwalbacher Straße zu schützen, empfehlen. Hierauf wurde bereits in der Stellungnahme vom 20.05. hingewiesen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der gemachten Beobachtungen teils erheblicher Verkehr zu den Betriebszeiten des DGH und des Kindergartens festzustellen ist. Hinzu kommt die Nutzung der Abstellflächen im Turnhallenweg durch Anwohner der Schwalbacher Straße und der Kunden der Pension Leichtfuß sowie der Gaststätte zur Krone. Dies würde durch die Bewohner des neuen Baugebietes noch verstärkt. Dementsprechend wird eine alleinige Erschließung des Baugebietes aus Richtung Schwalbacher Straße (mit möglicherweise intendierter Sackgasse am neuen Wendehammer) nicht für sinnvoll gehalten. In Bezug auf die Mitnutzung der Stellplätze durch Anwohner der Schwalbacher Straßen wird eine Überprüfung des Stellplatzbedarfes für notwendig gehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass auch zur Realisierung des genannten Fuß- und Radweges zwischen Kirchgasse und Turnhallenweg nicht durchgängig gemeindeeigene Grund-	Auch diese Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie wird im Rahmen der Umsetzung geprüft. Soweit diese Anregung bebauungsplanrelevant war, wird sie im Planentwurf dahingehend umgesetzt, dass die nachzuweisenden Stellplätze des DGH und des Kindergartens städtebaulich geordnet nachgewiesen werden. Des Weiteren öffentliche Stellplätze über diesen Bedarf hinaus. Bzgl. der angesprochenen Pension und Gaststätte empfiehlt sich eine Überprüfung des Stellplatznachweises gem. dem Nachweis der Baugenehmigung. Eine entsprechende Regelung ist nur durch ortspolizeiliche Maßnahmen möglich (Beschilderung). Die einseitige Erschließung ist nicht geplant wie der Plan auch darstellt. Die Wegeführung wurde topographiebedingt gewählt, da durch Wegeverzug die Nutzbarkeit auch für Fahrräder, Kinderwagen etc. ermöglicht werden soll. Die angegebenen Parzellen dienen einer Leitungstrasse.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		stücke der Planung zu Grunde liegen. Diese wären wohl mit den Grundstücken Flur 5, Flst. 30/1 und 30/2 zumindest teilweise vorhanden, werden im Plan aber nicht genutzt. Stromversorgung Es wird um eine Prüfung gebeten, im Rahmen des Planungsverfahrens seitens des Stromversorgers anzustoßen, ob eine Verlegung von Erdkabeln für das neue Baugebiet ggf. auch auf die Schwalbacher Straße ab H-Nr. 12 Orts einwärts ausgeweitet werden kann, um die vorhandenen Masten und Dachständer entfernen zu können. Abwasser Nach Beobachtungen kommt es bei Starkregenereignissen regelmäßig (1-3-mal im Jahr) zu einer kurzzeitigen Überschwemmung des Turnhallenweges im Bereich Schwalbacher Straße 12/12a/16. Ursache hierfür scheinen ungenügende Straßeneinläufe zu sein. Bei einer Erhöhung der versiegelten Fläche könnte sich dies möglicherweise noch verstärken. Es wird angeregt, den Bedarf an Straßeneinläufen und deren Anschluss auch in diesem Bereich zu prüfen. Allgemeine redaktionelle Hinweise 2.7 wahrscheinlich Kirchgasse statt Kirchstraße 2.9 Wasserversorgung: Es wird davon ausgegangen, dass eine Literleistung von 1600 l/min und nicht 1.600 l/s gemeint ist.	Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, sie wird an den Versorgungsträger Syna weitergeleitet. Auch diese Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, sie wird jedoch an den Baulastträger – Hessen Mobil – der Bundesstraße weitergeleitet. Der Anregung wird redaktionell gefolgt. Der Fehler wird redaktionell bereinigt.
2	Petra und Thomas Dannewitz Eschtalstr. 5 65529 Waldems vom: 04.07.2016	Es wird sich auf die bereits geführten Gespräche mit Herrn Hies, Frau Fäth und Herrn Krieger bezogen und man würde die nachfolgenden Argumente befürworten: Für das Grundstück 186/1 wird um Veränderung des Bau-	Eine Baugrenzenverschiebung wird für den dargestellten

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		fensters gem. einer beigelegten Skizze und um Verlängerung in Richtung Kindergarten bis auf 3 m Grenzabstand gem. HBO gebeten. Begründung: Das jetzige Baufenster beinhaltet lediglich eine Bebauung auf der vorderen Hälfte des Grundstücks. Eine sinnvolle und logische Bebauung Richtung Süden mit Gartenanteil ist somit nicht möglich. Man bittet hierbei auch die Grundstücksgröße, um eine bessere Planbarkeit zu gewährleisten, zu berücksichtigen. Für eine Veränderung des Baufensters spricht nicht nur die bessere Südausrichtung und Planbarkeit, sondern auch die rückwärtige Bauflucht der Lagerhalle und des Kindergarten-Anbaus. Hinzu käme eine optisch lockere und grüne Ansicht von der Straßenseite. Weiterhin wird gebeten, die bebaubare Grundfläche auf 0,4 festzulegen. Begründung: Das Grundstück ist mit 1.315 qm mit Abstand das Größte und eine pauschal zu bebaubare Grundfläche ist im Vergleich zu allen anderen Grundstücken extrem nachteilig. Trotzdem wäre eine Bebauung mit der Vorgabe 0,4 bei weitem nicht so eng wie bei allen anderen Grundstücken. Betroffen von den Eingaben wären lediglich sie selbst (Flst. 191/1), der Kindergarten und die Lagerhalle.	Teilbereich redaktionell vorgenommen um mehr Flexibilität für die Bebauung des Grundstückes zu gewährleisten, ohne jedoch die Ausnutzungsmerkmale zu erhöhen. Analog wird am südlichen Ende der Bauzeile verfahren. Desweiteren wird der Abstand zu den Grundstücken an der Eschtalstraße gartenseitig, auf 5,00 m redaktionell festgesetzt. Da Art und Maß der Nutzung nicht verändert werden und die Grenzabstände deutlich über dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand liegen, kann dies auf redaktionellem Weg geschehen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern die Maßstäblichkeit in diesem Bereich gewährleisten soll und die Ausnutzungsmerkmale, bezogen auf die Gesamtgrundstücksgröße sogar geringfügig über 0,4, bei Realisierung der maximalen Bebauungsmöglichkeit, liegen.
3	Lilo und Ute Moog Turnhallenweg 1 65529 Waldems	Nachfolgende Einwände bzw. Anforderungen wurden formuliert:	

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	vom: 30.06.2016	1. Nachdem man im Haus Turnhallenweg 1 Jahrzehnte mit Wassereintritt in die Kellerräume trotz doppelter Rückschlagsventile und mehrfacher Baumaßnahmen zu tun hatte, und diese erst durch Beseitigung der Fehlplanung der Kanalisation vor ca. 5 Jahren endgültig behoben wurden, erwartet man eine schriftliche Bestätigung durch die Gemeinde, das die Auslegung des Kanals für die zusätzliche Bebauung ausreichend sein wird. Man hat zur Kenntnis genommen, dass Zisternen für die geplante Bebauung geplant (es sei nicht klar erkennbar ob vorgeschrieben) sind. Man hat jedoch dennoch Bedenken, dass wie auch schon bei der Bebauung des Kohlbergs, es zu Problemen kommen wird. Man bittet in Betracht zu ziehen, dass die Wetterlagen extremer und damit auch die Wassermassen extremer werden. 2. Im Bebauungsplan ist offensichtlich eine ununterbrochene Fassade von mehr als 20 m möglich. Dies widerspricht der geplanten Einschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser und scheint eine Bebauung in Betracht zu ziehen, die nicht mit dem Plan zu vereinbaren ist. Es wird um Erläuterung gebeten. 3. Es gibt die Aussage, dass für die Neubebauung keine Keller genehmigt werden, d.h. nur Bebauung ohne Keller möglich sein wird. Dies ist dem Bebauungsplan so	Durch das abhängen von ca. 5,6 ha und der damit verbundenen Verlegung von mehr als 100 Grundstücksanschlüssen an den Kanal in der Eschtalstraße wurde eine erhebliche Entlastung für die Kanalisation im Turnhallenweg geschaffen, sodass die hier vergleichbar geringen Neuanschlüsse unproblematisch aufgenommen werden können und der Kanal künftigen Ansprüchen genügt. Das Oberflächenwasser ist bindend auf dem Grundstück zu belassen, in der Regel durch Zisternen. Bei entsprechendem Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück, alternativ auch zu versickern. Vor diesem Hintergrund sind die dargelegten Bedenken unbegründet. Nach der BauNVO ist die offene Bauweise mit bis zu 50 m Gesamtlänge zulässig. Da im Plan jedoch nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, und zudem eine Wohneinheitenbeschränkung besteht, wird eine solche Entwicklung faktisch ausgeschlossen. Der Pkt. bezieht sich lediglich auf Einzelgebäude oder Doppelhäuser, die zusammen die 20 m überschreiten würden. Was nur in Ausnahmefällen, z.B. je Doppelhaushälfte 12 m Breite, zum Tragen käme. Eine überdimensionierte Breite wird schon dadurch verhindert, dass die GR für Einzel- und Doppelhaushälften festgelegt ist. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Woher diese Aussage kommt, ist unergründlich. Die Entscheidung Keller

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		nicht zu entnehmen. Es wird auch hier um Aufklärung bzw. Erläuterung gebeten. Sollten die Häuser keine Keller haben, wird die unter 4. angesprochene Parkplatzsituation noch relevanter, da Garagen und Carports in diesem Fall erfahrungsgemäß zu Aufbewahrungsmöglichkeiten umfunktioniert werden. 4. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Wendehammer erscheint nicht ausreichend, insbesondere da man nun plötzlich (nicht im vorherigen Plan vorhanden) 9 zusätzliche Parkplätze eingeplant hat. Man selbst, ebenso wie die Nachbarn, seien vehement gegen diese Parkplätze. a) Die bis zu 14 neuen Wohneinheiten müssen jeweils 1,5 bis 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung stellen (lt. Bebauungsplan). In der Realität werden mehr als 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit existieren, bzw. die Stellplätze nur teilweise genutzt werden. Die Parkplätze im Wendehammer werden sehr schnell zu „persönlichen“ Parkplätzen werden und ständig genutzt sein. Die Erfahrungen mit den Waldemser Ordnungsbehörden lassen keinen Erfolg bei der Eindämmung einer solchen Verwendung der Parkplätze erwarten. Diese Parkplätze werden eine Problemzone für die Bewohner werden.	zu realisieren liegt im Ermessen der Bauherren. Sie wird durch keine Aussage bzw. Festsetzung im Bebauungsplan begründet. Der ausgewiesene Wendehammer entspricht dem Typ D der RAST06 und ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Stellplatzanzahl, die hier ausgewiesen ist, entspricht der im Vorverfahren, sie wurde nicht verändert. Sie dient der Aufnahme zusätzlicher Besucherstellplätze für das Wohngebiet und dient somit der Entlastung des Parkplatzangebotes und somit allen Anwohnern. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Wie dargestellt hat der Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Hiermit wird der Ortssatzung entsprochen. Die Nutzungsregelung kann nur durch die Ordnungsbehörde getroffen werden, nicht im Rahmen des Bebauungsplanes.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		b) Laut Bebauungsplan sind für das Dorfgemeinschaftshaus 36 Parkplätze für Veranstaltungen dort vorgesehen. Es wird auch hier um eine schriftliche Bestätigung gebeten, dass die 36 Plätze exklusive der 9 nun eingezeichneten Parkplätze am Wendehammer, erreicht werden. Es muss nun auch von den Ordnungsbehörden der Gemeinde Waldems sichergestellt werden, dass die Parkplätze bei Veranstaltungen real zur Verfügung stehen, und nicht – wie derzeit üblich – zu Dauerparkplätzen von Pendlern und Anwohnern werden. Eine Beschilderung dahingehend ist schon seit Jahren überfällig. c) Zudem ist mit den Bemessungen des Wendehammers und den Abmaßen der Parkplätze im Vergleich zur bestehenden Bebauung die Einhaltung der Zeichnung unrealistisch. Es soll bzw. muss Fahrzeugen mit einer Gesamtlänge von 15 m bzw. 18,75 m (siehe StVZO) möglich sein, im Wendehammer problemlos zu wenden. d) Die Zufahrtswege und der Wendehammer (soweit angelegt) müssen bereits zu Beginn der Bauphase ausreichend ausgelegt sein. Die ist unrealistisch, da die 90 Grad Kurve von der Eschtalstraße kommend im Turnhallenweg (in Höhe der Mühle) so für LKW oder gar LKW mit Anhänger (Länge 15 m bzw. 18,75 m) nicht zu nutzen ist.	Die Anregung ist nur bedingt bebauungsplanrelevant. Für das Dorfgemeinschaftshaus sind insgesamt 44 Stellplätze vorzuhalten. Im Bebauungsplan werden einschl. der Stellplätze am Wendehammer 54 Stellplätze ausgewiesen. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, sie ist durch das Ordnungsamt mit entsprechender Beschilderung zu regeln. Die Forderung ist vor dem Hintergrund des vorhandenen örtlichen Straßennetzes und das es sich um eine Wohngebietserschließung handelt überzogen. Wie bereits erwähnt ist ein für solche Gebiete sinnvoller Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen. Der Plan vollzieht hier lediglich die Realität nach, der Sachverhalt liegt somit bereits seit Jahren vor. Durch die geplante Straßenerweiterung auf 5,50 m tritt hier zudem eine Verbesserung ein, keine Verschlechterung.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Ebenso ist die Ausfahrt Turnhallenweg Richtung Schwalbacher Straße schon heute ein extremer Engpass für PKWs, der im Zwei-Richtungs-Betrieb ohne Befahrung des Gehweges kaum nutzbar ist. 5. Auch nach der Bauphase ist die Zufahrt zum Turnhallenweg und Kindergarten so nicht sicher nutzbar. Der Verkehr wird sich von derzeit 2 Anwohnereinheiten auf bis zu 16 vervielfachen. Von derzeit 4 Autos, wird sich der Anwohneranteil auf 25 – 35 Autos erhöhen. Dies in Verbindung mit dem regen Verkehr der Kindergarteneltern insbesondere im morgendlichen Berufsverkehr, wird zu Unfällen und Problemen führen. 6. Anliegerkosten Es wird um Bestätigung gebeten, dass den derzeit bestehenden Anwohnern keine Anliegerkosten durch die Neubebauung entstehen werden, insbesondere das nötige Reparaturen / Erweiterungen an Straße, Gehwegen, Wasser-/Gas- und Stromleitungen von den Neuanwohnern bzw. Gemeinde getragen werden. Da Kosten bereits bezahlt wurden und durch die bestehenden Anwohner keine Änderung nötig wären, wäre eine erneute Belastung eine ungerechte Mehrbelastung. 7. Turnhallenweg 1 a) Es wird um eine Änderung der Baumasse gebeten. Eine bestehende Terrasse musste in diesem Jahr (2016) kurzfristig beseitigt werden, um nun die Endsanierung der Wasserschäden (siehe oben 1) durchzuführen. Es wird gebeten, daher die Terrasse als Einheit wieder mit einzuzeichnen, da wir diese wieder anlegen bzw. mög-	Siehe hierzu Auswertung Bürger laufende Nummer 1 „Anschluss Turnhallenweg/ Schwalbacher Str.“ Durch die eindeutige Gliederung und Ausweisung der Verkehrsflächen wie der Stellplätze, die Einfügung eines Wendehammers, die teilweise Verbreiterung der Erschließungsstraße, wird eine wesentliche Verbesserung im Plangebiet geschaffen. Durch ortspolizeiliche Maßnahmen (Beschilderung) lassen sich diese Regelungen über den im Bebauungsplan zulässigen Rahmen hinaus sinnvoll ergänzen. Insofern sind die Bedenken, bei Einhaltung der Verkehrsregeln durch die Nutzer, nicht nachzuvollziehen. Die Anregung zu den Straßenbeiträgen ist nicht bebauungsplanrelevant. Straßenbeiträge werden nach dem Kommunalabgaben Gesetz (KAG) erhoben. Die Herstellung erforderlicher Verkehrsanlagen ist an das Baugesetzbuch gebunden und deren Umlage durch selbiges vorgeschrieben. Die Bestandsdarstellungen entsprechen denen der Flurkarte. Sie sind lediglich redaktionell und können durch die Planung nicht ergänzt werden, da sie einen Eingriff in die Flurkarte darstellen würden. Das Baufenster muss hierzu nicht

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		licherweise mit einem Wintergarten versehen möchten. Die Terrasse ist nicht im Bestandsplan oder dem Bebauungsplan eingezeichnet. b) Neben dem bestehenden Garagengebäude besteht seit ca. 40 Jahren ein Carport. Auch dieser muss in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Carport erscheint im Bestandsplan. c) Der Bestandsplan zeigt eine befestigte Fläche vor dem Carport, die so nicht richtig dargestellt ist. Eine Berichtigung ist entsprechend der Tatsachen vorzunehmen. d) Hinter dem Haus besteht seit ca. 35 Jahren eine befestigte Plattform als Sitzgelegenheit. Auch hier wird gebeten, soweit nötig, dies als Bestand einzuzichnen. Für alle 4 Einheiten (a, b, c, d) können Fotos bereitgestellt werden, die das entsprechende Alter der jeweiligen Einheit belegen können. e) Da bereits einmal der Zaun durch Unfall mit Fahrerflucht beschädigt wurde, und dadurch erhebliche Kosten entstanden sind, wird darauf hingewiesen, dass man sich eine Klage für möglicherweise durch Bauverkehr entstehende Schäden vorbehält. f) Prinzipiell ist festzustellen, dass der Bestandsplan an mehreren Stellen – auch der Nachbargrundstücke – den derzeitigen Status nicht korrekt darstellt.	angepasst werden, da Terrasse gem. den textlichen Festsetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Siehe Vorgenanntes, dies gilt auch für Carports. Auf die Einmessungspflicht wird hingewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann, wie bereits erwähnt, die Änderung des Bestandes nicht vorgenommen werden, da dies eine Verfälschung der amtlichen Flurkarte wäre. Siehe Vorgenanntes Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, jedoch nachvollziehbar. Der Plan basiert auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flurkarte, die Eintragung der Bestände ist nicht durch die Planer zulässig, sie werden lediglich redaktionell in

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		Es wird um eine baldige schriftliche Stellungnahme der Gemeindeverwaltung an die Absender gebeten.	den Bebauungsplan aufgenommen.
4	Die Anlieger des Turnhallenweges vom: 04.07.2016	Auflistung der Unterzeichner: ~~Rücker Heinz, wohnhaft Frankfurter Str. 3a~~ Moog Ute und Reinhold Stegerwald-Moog, Turnhallenweg 1 Moog Liselotte, Turnhallenweg 1 Thompson Tanja und Dana, Turnhallenweg 3 Schneider Dietmar und Denhard Gabriele, Turnhallenweg 5 ~~Dannowitz Petra und Thomas, Eschtalstr. 5~~ Reichstein Irmgard und Thomas, Eschtalstr. 17a ~~Abel Ursula, Eschtalstr. 19~~ Hoffmann Sigrun und Günther, Eschtalstr. 21 Schütz Silvia und Stefan, Eschtalstr. 21a Thies Monika und Peter, Eschtalstr. 23 Jung Iris, Eschtalstr. 25 Es wird mitgeteilt, dass sich mit Bezug auf die vorgebrachten Themen der Stellungnahme zur 1. Offenlegung in der 2. Offenlegung nur die Veränderung ergeben hat, dass die maximale Firsthöhe von 10,50 m herabgesetzt worden ist. Insofern werden alle vorgebrachten Einwände aus der Stellungnahme zur 1. Offenlegung aufrechterhalten. Außerdem wird in der neuen Version in einigen Stellen Bezug genommen auf die Neufestlegung des Überschwemmungsgebietes. In dem Zusammenhang stellen sich erhebliche Fragen, gerade auch mit Blick darauf, dass aktuell bei den Regenfällen Anfang Juni der Schlabach <u>vor</u> dem südlichen Ende der neu aufgeschütteten Verwallung über sein Bachbett hinausgetreten ist bis auf ein Niveau ca. 30 cm unterhalb der Straßenoberfläche. Es hat nur wenig gefehlt, und	Siehe hierzu Auswertung zur 1. Offenlage im Anschluss. Die Verwallung wurde für ein HQ 100 errechnet, was einem Regenereignis eines Jahrhundertregens entspricht. Der Regenabfluss ist nicht durch einen Überlauf in den Bach, sondern durch Versickerung und/oder Entwässerungsabläufe in den Kanal zu regulieren. Insofern ist die Anregung nicht bebauungsplanrelevant.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		der neue Wall hätte eben eine Überschwemmung verursacht durch Verhinderung des Abflusses zum Bach hin. Sind also die Aufschüttung selbst und die daraus abgeleitete Neufestlegung des Nichtüberschwemmungsgebiets sachlich richtig? Und darüber hinaus: Wer steht finanziell dafür gerade, wenn am Ende doch Maßnahmen an Hochwasserschutz und/oder Kanal nötig werden, die ohne zusätzliche Bebauung nicht erforderlich gewesen wären? Hinzu gekommen ist auch eine Lärmschutzbetrachtung. Die umfasst aber nicht den Turnhallenweg selbst, zu dem hin die Schlafräume bestehender Häuser ausgerichtet sind, von der Eschtalstraße abgewandt. Es stellt sich die Frage, ob die Erhöhung der Belastung auf der besonders geräuschempfindlichen Seite der Häuser durch weiter anwachsenden Verkehr über die schon heute problematische Situation hinaus überhaupt möglich ist und wenn ja, dann möglicherweise mit Einschränkungen oder Auflagen? Generell ist zu bedauern, dass außer der formalen Durchführung der 2. Offenlegung keine weiterreichenden Informationen zu den Prüfungen im 2. Verfahren und den Ergebnissen gegeben wurden. Leider wurde, anders als angekündigt, in keiner Weise ein Dialog mit den Anliegern geführt, was wir sehr bedauern. Deshalb einmal mehr die dringende Aufforderung: Es bedarf der Überprüfung, Ergänzung und Korrektur des B-Planes im Sinner aller gemachten Einwendungen zur 1. Und zur 2. Offenlegung. Für Maßnahmen, die nicht im B-Plan selbst zu regeln sind, muss es vorab klare inhaltliche Festlegungen und verbindliche Zusagen geben, dass an den jeweils formal richtigen Stellen so zu machen. Nur so wird zu	Die Verwaltung wurde gem. der genehmigten Planung ausgeführt und abgenommen. Zukünftige Änderungen der Überschwemmungslinie werden vom RP Darmstadt autonom gesteuert. Die Belastung als Anwohnerstraße mit entsprechender Bebauung lässt keine dies bzgl. Maßnahmen erwarten, wie seitens des Lärmgutachters festgestellt, es handelt sich hier um keine Ortsdurchfahrt, sondern eine innerörtliche Erschließungsstraße. Die Einarbeitung der Anregung, soweit bebauungsplanrelevant und möglich, in die Planfassung zur 2. Offenlage stellt eine solche Beteiligung dar. Durch die erneute Beteiligung wurde aus Verfahrensrechtlicher Sicht der Dialog fortgesetzt. Das Auswertungsergebnis zur 2. Offenlage wird nach Satzungsbeschluss mitgeteilt. Mit der Auswertung der Anregungen aus beiden Verfahrensschritten und Einarbeitung, soweit bebauungsplanrelevant und möglich, wird dem Genüge getan.

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		allen Punkten Sicherheit für die Anlieger geschaffen, dass die entsprechenden Schritte auch verbindlich erfolgen ggf. eine zustimmende Haltung ermöglicht. Nachfolgend abgegebene Stellungnahme vom 06.12.2015 • <i>Es gibt Zweifel, ob diese Maßnahme sinnvoll ist, weil damit andere für die Ortsentwicklung denkbare Entwicklungsmöglichkeiten in dieser zentralen Lage von Esch buchstäblich verbaut werden.</i> • <i>Dennoch respektieren die Anlieger, dass die politische Willensbildung der Gemeinde und ihrer Gremien offensichtlich einen neuen Bebauungsplan im Turnhallenweg will und wenden sich nicht grundsätzlich dagegen, sofern ihre Einwände berücksichtigt werden.</i> • <i>Die Anlieger bestätigen die vom Ortsbeirat und anwesenden Vertretern der Parteien auf der Sitzung des UBPA am 19.09.2015 vorgetragenen Anmerkungen und Einwände (siehe auch Idsteiner Zeitung vom 24.09.2015) zur zu geringen Zahl der verfügbaren Parkplätze, keinen Einschränkungen/Perspektiven des Kindergartens, für den dauerhaften Erhalt des Bolzplatzes, die Nachfrage nach einer Kosten-Nutzen-Rechnung (Transparenz), Fragen der Energieversorgung und zur herrschenden Verkehrssituation.</i>	<i>Der Bebauungsplan setzt hier lediglich die von der Gemeinde, insbesondere auch vom Ortsbeirat Esch, nach eingehenden Alternativdiskussionen gewünschte Entwicklung in einen Rechtsplan um.</i> <i>Die Darstellungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht den getroffenen Aussagen im UPBA. Auch die Neuausweisung, 6-7 Häuser, stimmt mit der Plandarstellung überein.</i> <i>Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind weitere Stellplatzreserven angedacht, die jederzeit bei Bedarf ohne Bebauungsplanänderung umsetzbar wären. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Parkplatzflächen über den nachzuweisenden Bedarf für Dorfgemeinschaftshaus, Kirche und Kindergarten hinaus, als öffentliche Parkflächen ausgewiesen sind. Mittel- bis langfristig ist eine Parkflächenerweiterung jenseits des Schlabaches angedacht, wie dem Städtebaulichen Konzept in der Begründung zu entnehmen ist.</i>

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		• <i>Darüber hinaus wurde als Ziel des Vorhabens vom Bürgermeister Herrn Hies und dem Planer Herrn Horrer u.a. vorgetragen, „Bauland behutsam zu schaffen“, „orientiert an der vorhandenen Bebauung“, „ca. 6-7 Häuser“.</i> <i>Zu dem ausliegenden Plan in der Fassung vom 28.07.2015 gibt es diese Fragen und Einwände:</i> • <i>Es soll, wie auch von Teilen der Politik gefordert, die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens offen dargestellt werden: Was wird nach Kosten und Verkaufserträgen am Ende für die Gemeindekasse netto das finanzielle Ergebnis der geplanten Bebauung sein?</i> • <i>Die Anzahl der Parkplätze ist zu gering, das kann jeder leicht durch Zählung der dort schon regelmäßig stehenden Autos feststellen. Durch weitere Anwohner wird sich diese „Grundlast“ weiter erhöhen, bei Veranstaltungen sind es zusätzlich oft deutlich mehr Autos. Die Ausweisung von deutlich mehr Parkplätzen ist nötig.</i> <i>Der Bolzplatz als Überlaufläche für parkende Autos ist in dem vorliegenden Entwurf nur für 10 Jahre si-</i>	<i>Ebenso sind die Perspektiven des Kindergartens durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche nicht eingeschränkt, die Realisierung eines Bolzplatzes innerhalb dieser Flächen ebenso wenig. Bzgl. der Energieversorgung und der herrschenden Verkehrssituation sind in der Begründung Aussagen getroffen. Die Aufstellung einer Kosten- Nutzenrechnung ist nicht Teil eines Bebauungsplanverfahrens.</i> <i>Die Plandarstellung widerspricht nicht den getroffenen Aussagen. Die angedachten Grundstücksbreiten von 20 m entsprechen bei dem dargestellten Baufenster 5 Baugrundstücken.</i> <i>Wie vor beschrieben, erfolgte dies im Vorfeld. Eine weitere Stellungnahme hierzu erübrigt sich.</i> <i>Alle nach dem Plan neu zu errichtende Bauvorhaben müssen ihrer Nutzung entsprechend einen Stellplatznachweis gem. der Satzung der Gemeinde Waldems im Rahmen der Genehmigungsplanung erbringen. Ist dies nicht der Fall, kann eine Genehmigung nicht erfolgen, da voraussichtlich in zumutbarer Entfernung kein rechtlich gesicherter Nachweis erbracht werden kann.</i>

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		<i>chert. Das soll dauerhaft festgelegt werden.</i> <i>Der Plan weist Firsthöhen von bis zu 11,75 m auf, dazu ggf. plus 1 m mehr je nach Neigung der Grundstücke und dazu Sockel. Das ist überhaupt nicht im Einklang mit der tatsächlichen (nicht der theoretischen!) vorhandenen Bebauung wie versprochen und wäre ein klarer Wortbruch, gemessen an den öffentlich gemachten Zusagen und auch Textpassagen des Bebauungsplanes. Eine an der vorhandenen Bebauung orientierte Begrenzung für die neue Bebauung ist nötig, z.B. auf maximal 9,00 m Firsthöhe etc.</i> <i>Es finden sich Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden mit mehr als 20 m Länge: Das verträgt sich nicht mit der vorgesehenen offenen Bebauung mit einer geringen Zahl von am vorhandenen Bestand orientierten Einfamilien- und Doppelhäusern und lässt viel massivere Bebauung und Anzahl von Wohneinheiten möglich erscheinen. Hierzu muss es eine eindeutige Klarstellung der Absichten und ggf. Korrektur des Planes geben.</i> <i>Es soll laut dem Bebauungsplan eine „Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt“ werden. Des-</i>	<i>Die Fläche ist schon jetzt kein Parkplatz und soll auch als solche nicht ausgewiesen werden. Die Nutzung als Überlaufläche, in besonderen Fällen, wird bislang lediglich geduldet.</i> <i>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Firsthöhe auf 10,50 m, die Traufhöhe auf 6 m verringert wird. In diese Höhen sind die Sockel jeweils einbezogen, wie aus den Textlichen Festsetzungen ersichtlich. Hier liegt eine Fehlinterpretation vor.</i> <i>Nach der BauNVO ist die offene Bauweise mit bis zu 50 m Gesamtlänge zulässig. Da im Plan jedoch nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, und zudem eine Wohneinheitenbeschränkung besteht, wird eine solche Entwicklung faktisch ausgeschlossen. Der Pkt. bezieht sich lediglich auf Einzelgebäude oder Doppelhäuser, die zusammen die 20 m überschreiten würden. Was nur in Ausnahmefällen, z.B. je Doppelhaushälfte 12 m Breite, zum Tragen käme. Eine überdimensionierte Breite wird schon dadurch verhindert, dass die GR für Einzel- und Doppelhaushälften festgelegt ist.</i>

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		<i>halb die Frage: Wie viele zusätzliche Wohneinheiten zum Bestand kann/soll diese Planung maximal ermöglichen? Es war politisch von bis zu 7 Häusern die Rede, eine solche Begrenzung ist bisher nicht zu finden. Eine verbindliche Festlegung wird hierzu gefordert, z.B. maximal 10 Wohneinheiten, verteilt auf maximal 7 Gebäude.</i> <i>Der vorhandene Kanal ist in den vergangenen Jahren zwar durch Maßnahmen in der Eschtalstraße entlastet worden. Ob er nun durch die Bebauung, die dazu kommen soll, erneut überlastet würde, dazu gibt es im Plan nur allgemeine Aussagen. Die Vorgabe von Zisternen mit zeitversetzter Regelung lassen vermuten, dass da auch planerisch ein Problem gesehen wird. Eine überprüfbare Berechnung soll vorgelegt werden. Auch eine Haftungsübernahme durch die Gemeinde für den Fall, dass es doch zu Schadensereignissen kommt, kann diesbezügliches Vertrauen schaffen.</i> <i>Das seit vielen Jahren anhaltende Verkehrsproblem im Turnhallenweg wird sich durch zusätzliche Bebauung weiter verschärfen. Deshalb muss das im Rahmen dieser Planung frühzeitig und mit Blick auf den für den Baufahrzeugverkehr im schmalen südlichen Bereich völlig ungeeigneten Turnhallenweg definitiv vor Beginn der Bauphase gelöst werden. Die Erfahrung zeigt, dass der Turnhallenweg unter</i>	<i>Die Wohneinheiten sind den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan zu entnehmen. Sie beziehen sich jeweils auf 1 Gebäude bzw. 1 Doppelhaushälfte in Verbindung mit der vorherigen Darstellung sind damit die möglichen Wohneinheiten eindeutig definiert und begrenzt.</i> <i>Die letzte SMUSI des Abwasserverbands Obere Ems seit 2015 Emsbachtal ist vom November 2010. Und berücksichtigt auch das Gebiet Kautswiese. Mit dem Bau des Hauptsammler Ost im Jahr 2009 wurde ein Gebiet von rd. 5,6ha vollständig von dem Kanalsammler „Turnhallenweg“ abgehängt; das komplette Gebiet Kohlberg, Taunusstraße, Bergstraße und Eschtalstraße welches bis dato über den Sammler im Turnhallenweg dem RÜB Esch zugeleitet wurde, konnte komplett über die Eschtalstraße und dem neuen Hauptsammler Ost dem RÜB Esch zu geleitet werden. Es besteht somit keine Mehrbelastung für den Kanalsammler im Turnhallenweg durch das Erschließen von bis zu 7 Wohngebäuden.</i> <i>Vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich und der erteilten Baugenehmigung bietet sich ohne Abtretung von Privatflächen, westlich der Straße in einer Breite von 1,00 m, keine entsprechende Lösung an. Sollten die Anlieger hierzu bereit sein, wäre es möglich eine Straßenverbreiterung auf 5,50 m vorzunehmen, was eine Ver-</i>

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		<i>Missachtung der Anliegerregelung in Richtung Norden als Umgehung der Ortsmitte genutzt und in Richtung Süden gegen die Einbahnstraße befahren wird. Um das nachhaltig zu regeln, wurde u.a. vom Bürgermeister Herrn Hies eine Absperrung vorgeschlagen im Bereich des bisher vorgesehenen einen Wendekreis. Diese Sperre begrüßen die Anlieger ausdrücklich, Ausführung ggf. als elektrisch per Fernbedienung zu betätigende Anlage.</i> <i>Weitere Voraussetzung ist dann aber, dass wegen der Sackgassen aus zwei Richtungen ausreichend Platz im Bebauungsplan vorgesehen wird für zwei Wendekreise, einen aus jeder Fahrtrichtung und die Einbahnstraßenregelung aufgehoben wird. Darüber hinaus müssen wirksame Maßnahmen für die Sicherheit vorgenommen werden (Schwellen, Verbauung, Spielstraße, Spiegel).</i> <i>Der heutige Zustand der Fahrbahn und des Bürgersteiges im Turnhallenweg ist zwar nicht perfekt, aber ausreichend und auf lange Sicht in Ordnung. Im Zusammenhang mit der geplanten zusätzlichen Bebauung entstehende Kosten und (Langzeit-) Schäden, die repariert werden müssen, dürfen nicht zu Lasten der heutigen Anlieger gehen (Straßenbeiträge). Das muss vorab zugesichert und im Rahmen der Gesamtmaßnahme finanziert werden, siehe die Forderung zur Offenlegung der Wirtschaftlichkeit schon weiter oben.</i>	<i>besserung der Situation darstellen würde. Sollte keine Bereitschaft hierzu bestehen, wäre dies nur auf dem Wege der Enteignung möglich, was jedoch seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt ist.</i> <i>Die Einrichtung einer zweiten Wendemöglichkeit wird nicht vorgesehen. Bei gegenläufigem Verkehr in einer ausreichend bemessenen Straße, wäre selbst die vorhandene Wendemöglichkeit überflüssig. Die Regelungen durch Beschilderung oder Poller etc. ist im Bebauungsplan rechtlich nicht darstellbar. Dies betrifft die Ordnungsbehörde der Gemeinde.</i> <i>Die Anregung zu den Straßenbeiträgen ist nicht bebauungsplanrelevant. Straßenbeiträge werden nach dem Kommunalabgaben Gesetz (KAG) erhoben. Die Herstellung erforderlicher Verkehrsanlagen ist an das Baugesetzbuch gebunden und deren Umlage durch selbiges vorgeschrieben.</i>

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
		<i>Generell ist zu sagen:</i> <i>Falls einzelne der oben beschriebenen Maßnahmen und Festlegungen formal nicht in dem derzeit ausliegenden Bebauungsplan zu regeln sind, muss es zeitnah klare inhaltliche Festlegungen und verbindliche Zusagen seitens der Verwaltung und der Politik geben, dass an den jeweils formal richtigen Stellen so zu machen. Damit wird Sicherheit für die Anlieger geschaffen, dass die entsprechenden Schritte auch verbindlich erfolgen und so eine insgesamt zustimmende Haltung ermöglicht.</i> <i>Es darf im formalen Ablauf des Verfahrens nicht dazu kommen, dass die gemachten Einwände einfach verfallen, ohne berücksichtigt worden zu sein. Wie in der Vorbemerkung geschrieben, respektieren die Anliegen das politische Begehren dieser Bebauung und vertrauen auf die öffentlich gemachten Zusagen, auch zur Beteiligung der betroffenen Anlieger.</i> <i>Zwar bedauern wir den endgültigen Wegfall anderer, für Ortsentwicklung besserer Möglichkeiten zur Nutzung der vorhandenen Flächen mit diesem Vorhaben. Wir stellen uns aber nicht grundsätzlich dagegen in der vorläufigen Annahme, dass darauf tatsächlich ein nennenswerter Ertrag für die Gemeinde resultiert.</i> <i>Davon ausgehend wünschen wir uns eine einvernehmliche Lösung, verbunden mit der Erwartung, dass den vorgetragenen Einwänden entsprochen wird.</i>	<i>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Soweit als möglich und sinnvoll wurden die Einwände berücksichtigt. Weitergehende Erläuterungen erübrigen sich. Desweiteren findet nunmehr eine 2. Offenlage statt, innerhalb derer die vorgenannten Änderungen ersichtlich werden.</i>
5	Bruno Riemer Am Weißen Stein 2 65529 Waldems	Folgende Stellungnahme wurde abgegeben: Durch verschiedene Maßnahmen wurde nach Auffassung	

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung
	Eingang: 16.06.2016	der Gemeinde das Überschwemmungsgebiet bis vor die Verwaltung verschoben. Eine offizielle Festsetzung in den entsprechenden Plänen des RP sei bisher nicht erfolgt und sei laut Aussage von Herrn Densky, Dezernatsleiter Oberflächengewässer beim RP, auch nicht geplant. Originalton: ..da es sich nur um eine kleine lokale Veränderung des Schlabach handelt. Diese Entscheidung führt für die Erwerber der Grundstücke zu einem gravierenden Nachteil, sie werden entweder keine Versicherung finden, die das Gebäude und ihren Hausrat gegen Elementarschäden versichert oder eklatant höhere Beiträge zahlen müssen. Es ist deshalb sehr wichtig, dass die Übernahme der neuen Überschwemmungsgebietslinie in die offiziellen Pläne des RP so schnell, wie möglich, erfolgt. Nur dann besteht die Chance, dass diese Veränderung auch zeitnah in dem für die Risikoeinstufung maßgeblichen ZÜRS-System der Versicherer ihren Niederschlag findet und dann der Realität entsprechende Versicherungsverträge geschlossen werden können. Um dies zu erreichen, sei es dringend notwendig, dass die Gemeinde über entsprechende Kanäle versucht Einfluss auf den RP zu nehmen, damit eine schnellere Festsetzung des geänderten Überschwemmungsgebiets erfolgt.	Die Thematik des Versicherungsschutzes ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von Belang. Da die faktische Überschwemmungsgebietslinie (vor der Hochwasserschutzverwaltung) durch das Regierungspräsidium Darmstadt noch nicht neu festgesetzt wurde, liegt auch noch hinter der Hochwasserschutzverwaltung ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor. Zu gegebener Zeit wird in einem Änderungsverfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Schlabachs durch das Regierungspräsidium Darmstadt diese Abgrenzung 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 Bebauungen hinter der Hochwasserschutzverwaltung ist nicht notwendig, da dort faktisch kein Überschwemmungsgebiet mehr ist.

[https://stadtojektplan.sharepoint.com/STADTPLANUNG04/Waldems/Waldems-Esch/Turnhallenweg/Verfahren/2. Offenlage/Auswertung.docx](https://stadtojektplan.sharepoint.com/STADTPLANUNG04/Waldems/Waldems-Esch/Turnhallenweg/Verfahren/2.Offenlage/Auswertung.docx)

Stand: 28.06.2016-af
08.08.2016/af
10.08.2016/af
05.09.2016/RH+af

Zusammenstellung und Auswertung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie Beschluss Vorschlag zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Turnhallenweg“ der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs. 2 BauGB

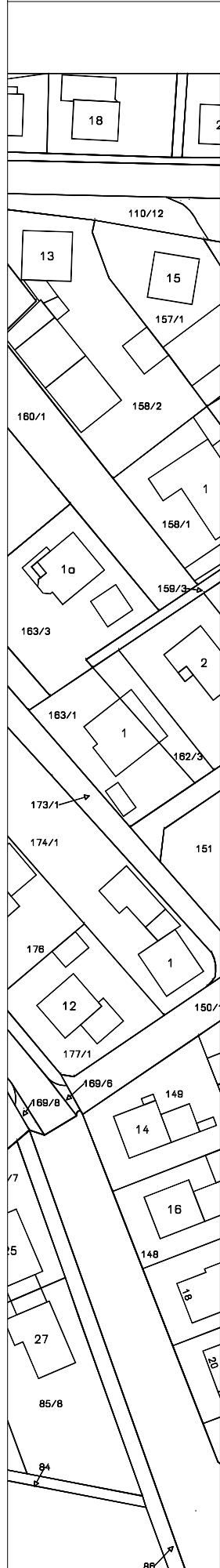
1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahme des Planers und Beschlussempfehlung

13.09.2016/rh/sr
20.09.2016/rh+af

BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG" DER GEMEINDE WALDEMS/ ORTSTEIL ESCH - SATZUNGSPLAN - M. 1-1000



BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG" DER GEMEINDE WALDEMS/ORTSTEIL ESCH - LEGENDE



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

DORFGEBIETE

max. 2 WE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,40 GRUNDFLÄCHENZAHL

GR 180 m² GRUNDFLÄCHE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

TH 6,00 m TRAUFGHÖHE ALS HÖCHSTMASS

FH 10,50 m FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

EH / DHH EINZELHAUS / DOPPELHAUSHÄLFTE

OFFENE BAUWEISE

BAULINIE

BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HAUPTFIRSTRICHTUNG

SD / KWD SATTELDACH / KRÜPPELWALMDACH

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§5 ABS.2 NR.2, §9 ABS.1 NR.5 UND §2 NR.4 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

KiGa KINDERGARTEN

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

SPIELPLATZ FÜR KINDER BIS 12 JAHRE

6. VERKEHRSLÄCHEN

(§5 ABS.2 NR.3 UND §9 ABS.1 NR.11 BauGB UND §2 NR.6 BauNVO)

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

VERKEHRSBERUHIETER BEREICH (FUSSWEG U. FAHRBEREICH, ÖFFENTLICHES PARKEN)

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

FUSSWEG

FUSS- UND RADWEG ÖFFENTLICH

BEFAHRBARER WEG

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

SCHUTZ-, PFLEGE- UND BETRIEBSWEG 1,00m

7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§5 ABS.2 NR.4 UND ABS.4, §9 ABS.1 NR.12, 14 UND ABS.6 BauGB)

TRAFU

9. GRÜNFLÄCHEN (§5 ABS.2 NR.5 U. ABS.4, §9 ABS.1 NR.15 U. ABS.6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

VERKEHRSGRÜN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1, Nr.16 und Abs.6 BauGB)

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

UMGRENZUNGSLINIE

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (AUFGEHOBen JEDOCH NOCH NICHT AUSGETRAGEN)

UMGRENZUNGSLINIE

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GRÜNLAND EXTENSIV

BACHRÖHRICHT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

PFLANZFLÄCHE A

UFERGEHÖLZ

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALT VON BÄUMEN

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§5 Abs.4, §9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

UMGRENZUNG GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (BODENDENKMALE)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

St STELLPLÄTZE/CARPORTS

Ga GARAGEN

VERWALLUNG (HOCHWASSERSCHUTZ)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG BZW. ART DER SONSTIGEN NUTZUNG

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN:

BESTANDSSCHUTZ

VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSTEILUNG

BÖSCHUNG (EINGEMESSEN)

ABGRENZUNG DER NACH § 9 ABS. 2 NR. BauGB EINGESCHRÄNKTE NUTZUNG (SPIELPLATZ / BOLZPLATZ)

SPIELPLATZ UND BOLZPLATZ FÜR KINDER BIS 12 JAHRE

EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

UMGRENZUNG GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (BODENDENKMALE)

LÄRMPELBEREICHE NACH DIN 4109 "SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU"

LÄRMPELBEREICH III 60,1 bis 65,1 dB(A)

LÄRMPELBEREICH IV 65,1 bis 70,1 dB(A)

BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG"

DER GEMEINDE WALDEMS ORTSTEIL ESCH SATZUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB

RECHTSPLAN MIT INTERGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG · FREIZEITPLANUNG · GARTENPLANUNG · LÄNDESKAPFPLANUNG
UMSULE LENA KASTNER · Freischaffendes Landschaftsarchitektin / AIA
info@kastner-landschaftsarchitektur.de www.kastner-landschaftsarchitektur.de
Bismarckstr. 28 · D-61347 Esch · T 06723-6740426 · F 06723-6740427 · mobil 0170-5157911

STADT- UND OBJEKTPLAN

HORRER DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
DAIMLERSTRASSE 11 * 612352 BAD HOMBURG V. D. H.
TEL: 0173 - 276 21 47 * reiner.horror@stadt-objektplan.de

SATZUNGSPLAN - Stand: 20.09.2016/ sr

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) in der derzeit geltenden Fassung, Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1. Im Plangebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) und gemäß § 5 Dorfgebiete (MD) festgesetzt.

1.1.1. Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete (WA 01 bis WA 02)

1.1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2
Nr. 3 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 01a unzulässig sind.
- b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 01a nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2
Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
in den allgemeinen Wohngebieten WA 02 unzulässig sind.
- b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
in den allgemeinen Wohngebieten WA 02 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.1.3. Weitere Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 02 aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 2 in dem besonders gekennzeichneten Bereich (*Abgrenzung der nach § 9 Abs. 2 BauGB eingeschränkten Nutzung*) für die Dauer von **10** Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Nutzung als Spiel- und Bolzplatz zulässig ist.

Nach Ablauf der Frist gilt die festgelegte Gebietsausweisung auch für den besonders gekennzeichneten Bereich. Die Fläche kann bis zu ihrer endgültigen Nutzung als Spiel- und Bolzplatz gem. Plandarstellung „zeitlich begrenzte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB“ genutzt werden.

1.1.2. Festsetzungen für Dorfgebiete (MD 01 und MD 02)

1.1.2.1. Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 5 Abs. 2
Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen

im Dorfgebieten MD 01 unzulässig sind.

- b) die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im Dorfgebiet MD 01 nicht zugelassen werden.

1.1.2.2. Weitere Festsetzungen für Dorfgebiete MD 01

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Dorfgebiet MD 01 aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

1.1.2.3. Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2
Nr. 5 Anlagen für sportliche Zwecke
Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen

im Dorfgebiet MD 02 unzulässig sind.

- b) die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im Dorfgebiet MD 02 nicht zugelassen werden.

1.1.2.4. Weitere Festsetzungen für Dorfgebiete MD 02

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Dorfgebiet MD 01 aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

- 2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), die max. Höhe der baulichen Anlagen und als Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2. Über dem zulässigen Vollgeschoß ist ein Dachausbau (kein Vollgeschoss) zulässig. Bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude regelt sich die Zulässigkeit nach der HBO (deckungsgleicher Anbau). Staffelgeschosse sind unzulässig

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
- 3.2. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, bergseitigen Geländes auf Höhe des geplanten Baukörpers. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaußenhaut.
- 3.3. Ausnahmsweise können für Grundstücke deren gewachsener Boden am bergseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mehr als 0,50 m unter OK Straßendecke liegt, Trauf- und Firsthöhe, zur Anhebung des Gebäudes bis max. 1,00 m überschritten werden.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND NR. 4 BauGB)

- 4.1. **BAUWEISE**
Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
 - 4.2.1. **Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen**
Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten, Balkone, usw.) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig, (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).
- 4.3. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.3.1. **NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
 - 4.3.1.1. Hier sind Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports und Rampen nur bis zu max. 50 % zulässig, ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan dafür dargestellten Flächen.

- 4.3.1.2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), Gartenhüten und Gewächshäusern bis zu einer Größe von 30 cbm auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.
- 4.3.1.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwege, Zufahrten und Terrassen zu begrünen.
- 4.3.1.4. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten.

5. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, privaten Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Ökopflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
- 5.2. Auf den gehölzfreien Bachabschnitten der „Bachzone“ (**BR**), insbesondere auf Höhe der Hochwasserschutzverwallung, soll ein Bachröhricht aus standortgerechten Hochstauden und Gräsern durch Pflanzung und Ansaat etabliert werden. Die Flächen sind abschnittsweise in 3 – 5-jährigem Turnus im Spätsommer/Frühherbst zu mähen und ansonsten der Eigenentwicklung zu überlassen.
- 5.3. Die übrigen gehölzfreien „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (**Gex**) sind extensiv als 1 – 2-schürige Wiese zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngemaßnahmen und der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sind nicht zulässig.
- 5.4 Für den dauerhaften Schutz der neuen Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwallung ist parallel zur Hochwasserschutzverwallung ein mindestens 1-Meter breiter Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen zu erstellen und freizuhalten. Der Weg ist zwischen der Hochwasserschutzverwallung und den neuen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Norden der Hochwasserschutzverwallung anzuordnen. Überdies muss der Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen im Eigentum der Gemeinde bleiben. Der 1-Meter Streifen ist wie die Hochwasserschutzverwallung extensiv zu bewirtschaften und frei von Gehölzen und Sträuchern zu halten, um ein durchwurzeln des Dammbauwerks und somit einen Dambruch vorzubeugen. Desweiteren ist als vorbeugender Schutz für die Hochwasserschutzverwallung die Grasnarbe niedrig zu halten, um einen Wühltierbefall der Hochwasserschutzverwallung einzudämmen.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzflächen **A** bzw. Ufergehölz **U**) sollen mit Arten der jeweiligen Artenverwendungslisten bepflanzt werden. Die übrigen im Plan festgesetzten Flächen des Verkehrsgrüns sind ebenfalls dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf den Pflanzflächen **A** und **U** ist je 1,5 qm Pflanzfläche mindestens ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 – 100 cm zu pflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % der Gesamtzahl verwendet werden.
- 6.2 Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 6.3. Auf den Baugrundstücken müssen mindestens 60 % der Neupflanzungen heimische Arten sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % nicht überschreiten.
- 6.4. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
- 6.5. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm Fassadenlänge.
- 6.6. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 12° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.
- 6.7. Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.8. Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 4,0 qm haben, sie sind offen zu halten und als Blühfläche zu entwickeln.
- 6.9. Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Flächen bzw. im Plan festgesetzte Bäume auf privaten Flächen müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 18 – 20 cm, Hochstamm 4 x verpflanzt mit Ballen aufweisen.
- 6.10. Für die auf den Privatgrundstücken festgesetzte Bepflanzung an den Erschließungsstraßen bzw. privaten Wegen sind jeweils eine Art der Liste "Straßen- und Platzbäume" zu verwenden.
Die entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich und Öffentliche Fußwege festgesetzten zu pflanzenden Bäume sollen aus Arten der Liste "Straßen- und Platzbäume" bestehen.
- Es sollen aber in zusammenhängenden Straßen-/ Wegeabschnitten nur jeweils Bäume einer Art bzw. Sorte verwendet werden, orientiert am Bestand.
- 6.11. Anrechnung von Gehölzen (in Bezug auf Punkt 6.1. und 6.2.

- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzung von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2.5 - 3.0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm.

6.12. Zuordnungsfestsetzung

Die im Plan dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Extensivgrünland und Bachröhricht sowie bachbegleitender Gehölzsaum) und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen zuzuordnen und gemäß Punkt 5.3 dauerhaft zu pflegen. Entlang des Gehölzrandes ist ein 5 m breiter, gestufter Waldsaum zu entwickeln, der alle 3 Jahre wie unter Punkt 5.3 dargestellt zu mähen ist.

Bei der Pflegeplanung der Ausgleichsfläche (Esch, Flur 5, Flurstück 150) darf eine erste Nutzung/Mahd jeweils erst ab dem 15. Juli eines Jahres erfolgen. Eine Dauerbeweidung ist nicht gestattet. Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings ist alle 3 Jahre über den Pflegezustand der Fläche zu berichten.

7. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1. Bei Gebäuden entlang der Schwalbacher Straße und der Eschtalstraße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile (Wände einschl. Fenster) ist anhand der Einstufungen der Gebäudefassaden/Baufläche in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

LPB IV erf. $R'_{w,res.} = 40 \text{ dB}$

LPB III erf. $R'_{w,res.} = 35 \text{ dB}$

- 7.2. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind für Wohnräume direkt entlang der Schwalbacher Straße Fensteranlagen mindestens der Schallschutzklasse 3 mit Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w} \geq 35 - 37 \text{ dB}$ und im Bereich der Eschtalstraße mit Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w} \geq 32 \text{ dB}$ vorzusehen. Eine genaue Dimensionierung der Anforderungen an den passiven Schallschutz der Fensteranlagen hat in Abstimmung mit den DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ zu erfolgen.

- 7.3. Ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente bei Schlaf- und Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden der Schwalbacher Straße und der Eschtalstraße vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungselemente müssen dabei die gleiche Schallschutzklasse gemäß der Einstufung der Fensteranlagen aufweisen und nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 ausgelegt werden.

- 7.4. Bei geeignetem Nachweis geringerer Schallwerte kann auf die aus Pkt. 7.1. und 7.2. resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen in diesem Bereich verzichtet werden. Gleiches gilt für die Forderung für schallgedämmte Lüftungselemente, wenn durch die gewählte Bauweise die Raumentlüftung durch andere technische Einrichtungen erreicht werden kann (z.B. Passivhäuser o.ä.).

8. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

- 8.1. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Waldems wird verwiesen.
- 8.2. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Zisternen sind nach Regenereignissen zur Herstellung eines wirksamen Puffervolumens zu 50% zeitversetzt zu entleeren. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
- 8.3. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie § 81 Absatz 1 HBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. S. 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

9. AUSSENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

9.1. Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

- 9.1.1. In allen Gebieten sind nur Dachformen/Dachneigungen gemäß gebietsbezogenem Planeinschrieb zulässig.
- 9.1.2. Die Dachneigung der untergeordneten Bauteile ist, mit Ausnahme der Garagen, in allen Gebieten der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen oder gemäß 9.1.3. auszuführen.
- 9.1.3. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 12° sind bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Garagen, eingeschossigen Anbauten etc. grundsätzlich zulässig, sie sind ab 8,00 qm, mit Ausnahme der Wintergärten, zu begrünen.
- 9.1.4. Die Dachneigung ist innerhalb eines Gebäudes, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe (Grenzbebauung) einheitlich zu halten.
Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe sind unzulässig.
- 9.1.5. Doppelhäuser sind nur traufständig zu den öffentlichen Flächen zulässig.
Paralleldächer sind unzulässig.
- 9.1.6. Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind anzupassen.
- 9.1.7. Dachaufbauten sind in allen Gebieten, als stehende Giebel-, Walm-, Schlepp- und Rundgauben, oder als Zwerchgiebel mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten, stehenden oder quadratischen Fenstern zulässig. Sie sind je Gebäude einheitlich zu halten.
- 9.1.8. Dachaufbauten und -einschnitte müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m, in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau/Einschnitt muss mindestens 1,00 m betragen. Der höchste Punkt des Dachaufbaus muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
Bei Dachgeschossen sind liegende Dachfenster zulässig. Die gesamte Dachfensterfläche darf 30 % nicht überschreiten, wobei je Dachfläche nicht mehr als 3 Teilflächen gebildet werden dürfen.
- 9.1.9. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Drempel sind bis maximal 0,8 m zulässig, gemessen wird ab OK Rohdecke bis Unterkante Dacheindeckung (Außen).
- 9.1.10. Die Dacheindeckung ist in den ortsüblichen Farben (braun und grau bzw. in gedeckten Rottönen) zu halten, mit Ausnahme von Glasdächern.
- 9.1.11. Die Dacheindeckung innerhalb eines Hauses bzw. eines Doppelhauses ist einheitlich zu halten, ebenso die Dacheindeckung der Nebengebäude und Anbauten mit

geneigten Dächern, zum jeweiligen Hauptgebäude. Dies gilt nicht für die Carporteindeckung, Glasdächer oder begrünte untergeordnete Gebäudeteile.

- 9.1.12. Antennen und Parabolspiegel sind nur oberhalb der Traufe zulässig. Je Gebäudeteil ist nur eine sichtbare Hausantenne zulässig. Zuleitungen dürfen nicht über die Fassade geführt werden.
- 9.1.13. Freileitungen für Telekommunikation und Stromversorgung etc. sind unzulässig
- 9.1.14. Die Einrichtung von Solardächern und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Größe von max. 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

9.2. Fassaden

- 9.2.1. Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 20 m beträgt sind nach längstens 16 m mit einem Gebäudevor- oder Rücksprung von mindestens 0,5 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.
- 9.2.2. In Gebietsteilen, in denen Ladennutzung zulässig ist, sind Schaufenster nur in den Erdgeschossen als stehende Formate zulässig. Die Breite eines Schaufensters darf 2 m nicht überschreiten. Bei maximaler Breite muss die Mindesthöhe 2,50 m betragen. Kragplatten über Schaufenster sind nicht zulässig.
- 9.2.3. Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz und Bruchstein sowie Ziegelmauerwerk.
- 9.2.4. Balkone dürfen in Ihrer Länge 2/3 der Fassade, jedoch max. 10,00 m Länge, nicht übersteigen.
- 9.2.5. Sockel sind bis max. 0,80 m über gewachsenem Gelände zulässig.

9.3. Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten

- 9.3.1. Anlagen der Aussenwerbung dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an Dächern, über Dach, Türmen und Schornsteinen. An Türen und Toren sind sie bis max. 25% der Fläche zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
- 9.3.2. Aussenwerbung in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.
- 9.3.3. Auslegeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent- bzw. Schildergröße selbst darf in Ihrer Höhe 60 cm, in Ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

- 9.3.4. Das Überkleben bzw. Überdecken von Schaufenstern von mehr als 20 % der Schaufensterfläche mit Werbeträgern ist unzulässig.
- 9.3.5. Gebäude prägende, gestalterische und konstruktive Merkmale der Bebauung dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden.

10. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

10.1. Begrünung der Baugrundstücke

- 10.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 20 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).
- 10.1.2. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 150 qm Grundstücksfreifläche ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 10.1.3. Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10.1.4. Abpflanzungen der Stellplätze
Die PKW-Abstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Artenverwendungsliste zu umpflanzen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

10.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

- 10.2.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Massnahmen sind unzulässig.
- 10.2.2. Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 6,0 m zulässig.

10.3. Einfriedungen

- 10.3.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen sind bauliche Einfriedungen nur in Form von offenen Holz-, Stahl- oder Maschendrahtzäunen bis max. 1,00 m Höhe, in Bereichen die unmittelbar an den Außenbereich anschließen bis 1,50 m Höhe, Mauern oder Sockel bis 0,40 m, Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe, zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,50 m Höhe) bleibt unberührt. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Artenverwendungsliste zulässig. Türen und Tore von Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum öffnen.
- 10.3.2. Gestaltung der Einfriedungen
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
 - durchsichtigen, maximal 1,50 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,

- geschnittenen Hecken.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste zulässig.

10.4. Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur im Ein- und Ausfahrtbereich, topographiebedingt bzw. zur Sicherung privater Stellplätze und deren Zufahrten, berg- und talwärts bis 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. Straßenniveau zulässig.

10.5. Sichtschutzwände

Die gem. § 6 Abs. 10 Nr. 7 HBO zulässigen Sichtschutzwände sind nur aus Holz, Glas oder in Materialien des Gebäudes zulässig. Im Vorgartenbereich sind sie unzulässig, mit Ausnahme in den Teilgebieten WA 01 und WA 02.

Unzulässig sind Kunststoffe, Eternit, und ähnliche Stoffe.

10.6. Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben. Offene Kompostierungsanlagen sind unzulässig.

11. ABSTANDSFLÄCHEN UND ABSTÄNDE

Gem. § 6 (11) HBO haben Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang.

<https://stadtojektplan.sharepoint.com/STADTPLANUNG04/Waldems/Waldems-Esch/Turnhallenweg/Verfahren/2. Offenlage/04 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 160919uk.doc>
Stand 15.04.2016/RH/AF
Stand 25.04.2016/RH/SR
20.09.2016/RH+AF

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BauGB) / HINWEISE

- 12.1. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 12.2. Die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Gemeinde Waldems (Stellplatz- und Ablösesatzung) ist zu beachten.
- 12.3. Der zu einem Bauantrag geforderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagen-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:200 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.
- 12.4. Die Grundwasserabsenkung ist nach § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 (2) Ziff. 1 Hess. Wassergesetz (WHG) erlaubnispflichtig.
- 12.5. In tieferliegenden Bereichen sind ggf. Maßnahmen zur Druckminderung bzw. Druckminderungsanlagen vorzusehen.
- 12.6. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen.
- 12.7. Bzgl. der Brauchwassernutzung ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführung der Regenwassernutzungsanlagen fachmännisch auf dem Stand der Technik zu erfolgen hat. Ggf. sind die Anlagen einer Abnahmekontrolle durch die Gemeindeverwaltung zu unterziehen.
- 12.8. Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik sind für Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der DIN 1989-1 zu entnehmen. Weitere Information über die Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich sind dem Technischen Regelwerk des DVGW im Arbeitsblatt W 555 zu entnehmen.
- 12.9. Die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Gesundheitsamt gem. § 13 der TrinkwV 2001 (in ihrer Neufassung von 2013) anzuzeigen, ebenso sind bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage mitzuteilen.
- 12.10. Für die Erhaltung der Bäume während der Bauphase ist DIN 18 920 zu beachten.
- 12.11. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Bepflanzung sind zu beachten.
- 12.12. Die notwendigen Grenzabstände nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (Hess. NRG) sind zu beachten.
- 12.13. Bei den geplanten Anpflanzungen ist auf die Pflanzabstände für Bäume, Hecken und Gehölze gem. Hess. Nachbarrecht zu achten.
- 12.14. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. DIN 18920 und das DVGW-Regelwerk GW 125 sind zu beachten.
- 12.15. Bei Erdarbeiten entdeckte **Bodendenkmäler**, Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 20 **HDSchG** unverzüglich dem Landesamt für Denkmal-

pflege in Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

- 12.16. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.
- 12.17. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.
- 12.18. Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist, lt. § 3a HAbfAG - erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub-/ Bauschutt -, auch sämtlicher unbelasteter Erdaushub soweit wie möglich zu verwerten.
- 12.19. Eingehende und gründliche Beratungen über individuelle Sicherungsmaßnahmen und Sicherheitseinrichtungen erfolgen kostenlos bei der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen (Wiesbaden).
- 12.20. Das Plangebiet befindet sich teilweise bis zur Hochwasserschutzverwaltung im durch Verordnung vom 24. Mai 2004 festgesetzten und im StAnz. 21/04 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Schlabach. Mit der Erteilung der Plangenehmigung vom 13. April 2011 durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 für die Hochwasserschutzmaßnahme in Waldems-Esch wurde der Bau der Hochwasserschutzverwaltung genehmigt. Da die jetzt faktische Überschwemmungsgebietslinie (vor der Hochwasserschutzverwaltung) durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 noch nicht neu festgesetzt wurde, liegt auch noch hinter der Hochwasserschutzverwaltung ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor. Zu gegebener Zeit wird in einem Änderungsverfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets des Schlabachs durch das Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV/WI 41.2 diese Abgrenzung 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 Bebauungen hinter der Hochwasserschutzverwaltung ist nicht notwendig, da dort faktisch kein Überschwemmungsgebiet mehr ist.

Der Gewässerrandstreifen und der Uferbereich sind von Bebauung freizuhalten.

Für den dauerhaften Schutz der neuen Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwaltung ist parallel zur Hochwasserschutzverwaltung ein 1-Meter breiter Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen ausgewiesen, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Schutzstreifen und Hochwasserschutzverwaltung sind extensiv zu bewirtschaften und frei von Gehölzen und Sträuchern zu halten. Desweiteren ist als vorbeugender Schutz für die Hochwasserschutzverwaltung die Grasnarbe niedrig zu halten, um einen Wühltierbefall der Hochwasserschutzverwaltung einzudämmen. Die fachlichen Auflagen des Plangenehmigungsbescheides RPDA Dez. IV/WI 41.2 für die Herstellung der Hochwasserschutzverwaltung in diesem Bereich sind zu beachten und einzuhalten.

- 12.21. Der Geltungsbereich II (Ausgleichsfläche „Am Kohlberg“) in der Gemarkung Esch (Flurstück 150, Flur 5) liegt vollständig in der Zone III des mit Verordnung vom 11.10.2007 amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen „Harbach“ der Gemeinde Waldems, veröffentlicht am StAnz. 51/2007 S. 2681. Die nach § 4 der v.g. Trinkwasserschutzgebietsverordnung geltenden Verbote innerhalb der Zone III sind bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie der weiteren Nutzung des Grundstücks zu beachten.

- 12.22 Der Bebauungsplan grenzt an nachfolgend aufgeführte Kulturdenkmäler an. Diese sind im Plan gekennzeichnet:
- Kirchgasse 12, Evangelische Pfarrkirche
 - einschl. Umfassungsmauer
 - Friedhof (nicht in das Ensemble einbezogen, jedoch im Begründungstext erwähnt/ Untersuchungsbereich)
 - Schwalbacher Straße 19, Gasthaus u. Saalbau
 - Schwalbacher Straße 21, Vorseithof
- Für die genannten Objekte gilt nach § 16 (2) DSchG s.g. Umgebungsschutz.
 Das Bodendenkmal Obergraben des Schlabachs ist gem. § 2 Abs. 2 Pkt 2 und § 19 HDSchG geschützt. Im Bereich des Bodendenkmals Esch 4 sind Bodeneingriffe einer Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG zu unterziehen.

12.23 Aus Artenschutzgründen sollten Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar vorgenommen werden, dies gilt auch für alle gärtnerisch genutzten Flächen.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus laevigata u. monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Schwarz. Holunder	-	Sambucus nigra
Eibe	-	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Strassen- und Platzbäume

Spitzahorn	-	Acer platanoides in Sorten
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus in Sorten
Esche	-	Fraxinus excelsior in Sorten
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur in Sorten
Winterlinde	-	Tilia cordata in Sorten

Kleinkronige Arten

Hainbuche	-	Carpinus betulus in Sorten
Dorn-Bäume	-	Crataegus spec.
Stadtbirne	-	Pyrus spec.

Pflanzungen Ufergehölzsaum

Bäume

Roterle	-	Alnus glutinosa		
Silberweide	-	Salix alba		
Bruchweide	-	Salix fragilis		
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	in Einzelexemplaren	
Hainbuche	-	Carpinus betulus	"	"
Esche	-	Fraxinus excelsior	"	"
Vogelkirsche	-	Prunus avium	"	"
Stieleiche	-	Quercus robur	"	"
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia	"	"
Winterlinde	-	Tilia cordata	"	"

Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Eingr. Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Mandelweide	-	Salix amygdalina
Salweide	-	Salix caprea
Purpurweide	-	Salix purpurea
Mandelweide	-	Salix triandra
Korbweide	-	Salix viminalis
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus

Heckenpflanzen

laubabwerfend

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

immergrün

Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Immergr. Liguster	-	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Eibe	-	Taxus baccata

Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	-	Actinidia arguta
Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	-	Campsis radicans
Waldrebe in Sorten	-	Clematis spec.
Spindelstrauch	-	Euonymus fortunei
Efeu	-	Hedera helix od. hibernica
Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
Geißblatt in Arten	-	Lonicera spec.
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia und
	-	tricuspidata 'Veitchii'
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Kletterrose	-	Rosa spec.
Wisterie	-	Wisteria sinensis

Keine Giftpflanzenverwendung im Bereich von Kinderspielplätzen!

<https://stadtojektplan.sharepoint.com/STADTPLANUNG04/Waldems/Waldems-Esch/Turnhallenweg/Verfahren/2. Offenlage/05 nachrichtliche Hinweise 160919 uk.doc>
Stand: 15.04.2016/RH/AF
Stand: 25.04.2016/RH/SR
20.09.2016/RH/AF

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

PlanZV

Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

ROG

Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. S. 3154)

HAGBNatSchG:

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

HBO

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch die Neufassung des § 82, Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

HGO

Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2015, berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. I S. 188)

WHG

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

BEGRÜNDUNG

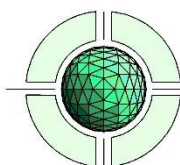
gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht
„Turnhallenweg“**

**der Gemeinde Waldems
Ortsteil Esch**

STADT - UND OBJEKTPLAN

**HORRER DIPL. - ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
DAIMLERSTRASSE 11 61352 BAD HOMBURG V. D. HÖHE
MOBIL: 0173 – 276 21 47 reiner.horrer@stadt-objektplan.de**



KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

OBJEKTPLANUNG - FREIRAUMPLANUNG - BAULEITPLANUNG - LANDSCHAFTSPANUNG

URSULA LENA KASTNER - Freischaffende Landschaftsarchitektin / AKH -

info@kastner-landschaftsarchitektur.de

www.kastner-landschaftsarchitektur.de

Burggraben 26 D-65347 Eltville T 06723 - 6740426 F 6740427 mobil 0170 - 5157911

BEBAUUNGSPLAN „TURNHALLENWEG“ GEMEINDE WALDEMS

SATZUNGSFASSUNG GEM. § 10 ABS. 3 BauGB

Träger der
Bauleitplanung: Gemeinde Waldems
Bauamt
Schulgasse 2
65529 Waldems

Verfasser: **Stadt- und Objektplan**
Daimlerstraße 11
D-61352 Bad Homburg v.d.Höhe
Mobil: 0173 276 21 47
email: reiner.horrer@stadt-objektplan.de

Bearbeitung:
Reiner Horrer, Dipl. Ing. Stadtplaner/ Architekt
Sascha Rosenkranz, Dipl. Ing.
Anne Freiwald

Bad Homburg, 21.09.2016

INHALT – KURZÜBERSICHT – TEIL 1

„BEBAUUNGSPLANENTWURF“

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite	03
1.1. Zur Ausgangssituation/ Verfahrensstand	Seite	04
1.2. Lage/ Größe/ Abgrenzung des Plangebietes/ Geltungsbereich	Seite	06
1.2.1. Geltungsbereich I	Seite	06
1.2.2. Geltungsbereich II	Seite	06
2. Übergeordnete Planung	Seite	07
2.1. Regionalplan Südhessen 2010	Seite	07
2.2. Für den Geltungsbereich der Ausgleichsfläche	Seite	09
2.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems	Seite	09
2.4. Bebauungsplan „Beulecke Schlabachau“	Seite	11
2.5. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen	Seite	12
2.6. Planerische Gestaltung	Seite	12
2.7. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen	Seite	13
2.8. Erschließung/ Ver- und Entsorgungsleitungen	Seite	14
2.9. Wasserversorgung/ Wasserbedarfsermittlung	Seite	14
2.10. Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutzgebiete	Seite	15
2.11. Bodenversiegelung	Seite	15
2.12. Abwasser	Seite	15
2.13. Altlasten	Seite	16
2.14. Energieversorgung	Seite	16
2.15. Zu den städtebaulichen Alternativen	Seite	17
2.16. Baustrukturen/ ökologisches Bauen	Seite	17
2.17. Lärmschutz	Seite	17
2.18. Denkmalschutz	Seite	18
3. Zum Bebauungsplan	Seite	18
3.1. Art der baulichen Nutzung	Seite	18
3.2. Maß der baulichen Nutzung	Seite	18
3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Seite	19
3.4. Zur Bau- und Gestaltungssatzung	Seite	19

INHALT – KURZÜBERSICHT – TEIL 2

4. Landschaftsplan/ Umweltbericht	Seite	20
4.1. Zum Landschaftsplan/ Umweltzustand und Auswirkungen	Seite	20
5. Landschaftsanalyse	Seite	20
5.1. Historische Entwicklung	Seite	20
5.2. Naturräumliche Gliederung	Seite	20
6. Bestandsaufnahme	Seite	21
6.1. Derzeitige Nutzung	Seite	21
6.2. Schutzgut Mensch	Seite	21
6.2.1. Bewertung	Seite	21
6.3. Schutzgut Pflanzen	Seite	22
6.3.1. Bewertung	Seite	22
6.4. Schutzgut Tierwelt	Seite	22
6.4.1. Bewertung	Seite	23
6.5. Bestandsanalyse und Landschaftsplanerisches Ziel	Seite	23
7. Beschreibung der geplanten Anlage	Seite	23
7.1. Boden	Seite	23
7.1.1. Bewertung	Seite	23
7.2. Wasserhaushalt	Seite	24
7.2.1. Bewertung	Seite	25
7.3. Klima	Seite	25
7.3.1. Bewertung	Seite	25
7.4. Orts- und Landschaftsbild	Seite	25
7.4.1. Bewertung	Seite	26
7.5. Schutzgut Kultur, und sonstige Sachgüter	Seite	26
7.6. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen	Seite	26
7.7. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	Seite	26
8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	Seite	26
8.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Seite	26
8.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	Seite	27
8.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	Seite	27
8.3.1. Schutzgut Mensch	Seite	27
8.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	Seite	27
8.3.3. Schutzgut Boden	Seite	28
8.3.4. Schutzgut Wasser	Seite	29
8.3.5. Schutzgut Luft und Klima	Seite	29
8.3.6. Schutzgut Landschaft	Seite	29
9. Zusätzliche Angaben	Seite	29
9.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Seite	29
9.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	Seite	29
10. Allgemeine Verständliche Zusammenfassung	Seite	30
11. Flächenaufstellung und Flächenveränderung	Seite	31
11.1. Flächenbilanz Bestand Bebauungsplan	Seite	31
11.2. Flächenbilanz Bestand Ausgleichsfläche	Seite	32
11.3. Flächenbilanz Entwurf Bebauungsplan	Seite	32
11.4. Flächenbilanz Bestand Ausgleichsfläche	Seite	32
11.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Seite	33
12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	Seite	34

TEIL 1

1. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nach §1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Waldems verfügt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2005 (genehmigt am 23.02.2005) über ausreichend große Wohnflächenreserven; um der Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden. Derzeit besteht eine verstärkte Nachfrage nach Wohnflächen meist zur Eigenentwicklung (Generationenwechsel, Familienbindung am Ort, etc.) in den Ortsteilen, so auch in Esch selbst. Nach den Grundsätzen der Baulandpolitik der Gemeinde Waldems liegt der Schwerpunkt auf der Erschließung innerörtlicher Baulücken und auf der Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen, insbesondere am zentralen Versorgungsschwerpunkt Esch. Auch dies begründet die städtebauliche Entwicklung des nach Flächennutzungsplan dem Innenbereich des Ortsteils Esch zuzurechnenden Gebietes.

Zu dem greift dies auch die Vorgaben des Regionalplans Südhessen von 2010 für die gesamte Gemeinde Waldems und den zentralen Bereich des Ortsteils Esch auf.

Mit der Bebauungsplanaufstellung, deren vorrangiges Ziel die Vorbereitung, die städtebauliche Ordnung und Ergänzung des Ortskerns von Esch um das Dorfgemeinschaftshaus und die Kirche ist, will die Gemeinde Waldems auch in geringem Umfang der Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Esch Rechnung tragen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere behutsame Entwicklung dieses Ortsteils und die Stärkung des Ortszentrums schaffen. Dabei kommt der Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen weiteren zentralen Spiel- und Bolzplatz, sowie den Gemeindegarten, der Ausweisung zentraler öffentlicher Parkflächen im Zentrum besondere Bedeutung zu. Die geplanten Maßnahmen ergänzen die vorhandenen Einrichtungen und bieten die Voraussetzung für die weitere Stärkung des Ortskerns im Bereich der Versorgung des täglichen Bedarfs durch entsprechende Gebietsausweisung. Der Plan bereitet darüber hinaus die mittel- bis langfristige Ergänzung des Ortskerns durch Siedlungsstrukturen südwestlich der Schlabachau vor, wobei er zunächst den Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft definiert, was langfristig als „grünes Band“ durch die Ortslage weiterentwickelt werden kann.

Der Plan soll dabei auf die angrenzende Nutzung eingehen und den Bedürfnissen und Gegebenheiten an heutiges Wohnen Rechnung tragen. Vorrangige Zielsetzung der Gemeinde Waldems ist daher, im Rahmen gewisser Erweiterungsmöglichkeiten den Orts- und Gebietscharakter zu wahren bzw. während zu ergänzen.

Dabei soll vor allem für die Zukunft das Ansiedeln störender Nutzungen, die sich nach Art und Maß nicht in die Umgebung einfügen, verhindert werden, um die Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich dabei an der vorhandenen angrenzenden Nutzung orientieren.

Aus vorgenannten Gründen beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldems in ihrer Sitzung am 12.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Turnhallenweg“ und in der Folge diverse städtebauliche Alternativen zunächst mit dem Ziel, senioren- und behindertengerechtes Wohnen in kleinem Umfang zu ermöglichen. Langjährige Verhandlungen mit potentiellen Trägern und eingehender Untersuchungen, ergaben, dass vor dem Hintergrund des Einzugsbereiches und vorhandener Einrichtungen in der Nachbarschaft, insbesondere in Idstein, hierfür keine Realisierungschancen bestehen, sodass die zunächst beschlossenen städtebaulichen Konzepte entsprechender Überarbeitung bedurften und letztlich zu der nunmehr vorliegenden Planung führten.

Auf Wunsch des Ortbeirates wurde die Neuanlage eines Spielplatzes in die Planungsüberlegungen einbezogen.

1.1. ZUR AUSGANGSSITUATION / VERFAHRENSSTAND

Das mit Datum vom 15.11.2006 vorgelegte städtebauliche Konzept, basierend auf der Alternative 1.3 vom März 2006 (Anlage 1), berücksichtigte die vorgenannten Anforderungen und bezog hierfür zwei weitere Teilbereiche in den Plan mit ein. Zum einen die nach FNP von Bebauung freizuhaltende Schlabachau zur Aufnahme eines zentral gelegenen Spielplatzes und zur Einbeziehung von Ausgleichsflächen in den Geltungsbereich, da die Berechnungen zu Eingriff und Ausgleich zu dem Ergebnis kamen, dass der Ausgleich vollständig im Bereich der Aue abgedeckt werden könnte, die Aue somit bauleitplanerisch gesichert und ihre Entwicklung gefördert wird. Des Weiteren bezog die Geltungsbereichserweiterung die fußläufige Anbindung zum westlichen Ortsteil (Kirche, Friedhof etc.) und Parkplatzflächen als Ergänzungsparkplätze für die zentrale Ortsmitte mit Gemeindehaus und weitere geringfügige Wohngebietserweiterungen nach FNP, die ohne aufwendige Erschließung realisierbar sind, mit ein. Hierbei sollte die Erschließung des ergänzenden Parkplatzes bis zur langfristigen Entwicklung der Wohngebietserweiterung „Schlabachau / In der Kautswies“ von der Kirchgasse aus erfolgen.

Verhandlungen der Verwaltung mit den Grundstückseigentümern bzgl. der durch Beschluss vom 15.11.2006 einbezogenen Flächen für die Anlage eines Spielplatzes und eines Bolzplatzes **für Kinder bis 12 Jahre** sowie des Parkplatzes und ergänzender und vorbereitender Erschließungsmaßnahmen zur langfristigen Entwicklung der Wohngebietserweiterung „Schlabachau / In der Kautswies“ und für Ausgleichsmaßnahmen in der Schlabachau ergaben, dass keine Bereitschaft zu Veräußerung besteht bzw. nur bei Erzielen von durch die Gemeinde nicht zu verantwortenden Grundstückspreisen, die sich im Übrigen aus der derzeitigen Nutzung und den Planungsintentionen der Gemeinde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom März 2005 nicht rechtfertigen lassen.

Da mittel- und langfristig die städtebauliche Konzeption für den Bereich im Interesse einer vorausschauenden nachhaltigen Planung für die Gemeinde nicht aufgegeben werden soll, eine Umsetzung der gesamten Planungsvorstellungen aber kurzfristig, vor dem Hintergrund der geschilderten Problematik, nicht erreicht werden kann, empfiehlt es sich, dass städtebauliche Konzept, südwestlich der Schlabachau beizubehalten, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch auf das in der Anlage 2 dargestellte Maß zu reduzieren, um sicher zu stellen, dass die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Bereich des Turnhallenweges umgesetzt bzw. die Entwicklung der zentralen Platzgestaltung und der langfristigen Gebietserweiterung vorbereitet werden kann. Zwischenzeitlich werden Spiel-, bzw. Bolzplatz **für Kinder bis 12 Jahre**, innerhalb gemeindeeigener Flächen im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes mit einer zeitlichen Begrenzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Auf eine Platzrandbebauung, wie ursprünglich vorgesehen, wird aus vorgenannten Gründen verzichtet.

Spätestens zum Zeitpunkt der Entwicklung der Wohngebietserweiterung „Schlabachau / In der Kautswies“ werden sich die Plankonzepte im Interesse des Gemeinwohles (Spielplatz/ Ausweichparkplatz/ Ortszentrum) umsetzen lassen, **wobei der 10,00 m breite Gewässerrandstreifen zu beachten und von Bebauung freizuhalten ist.**

Für die städtebauliche Entwicklung bedarf es daher nunmehr eines geeigneten Ausgleiches, der vor dem Hintergrund der vorgenannten Probleme an anderer Stelle durchzuführen ist. Hier boten sich diverse im Besitz der Gemeinde befindliche Flächen in der Ortslage Esch an, die im Rahmen der Vorbereitung der vorgezogenen Beteiligung durch die Verwaltung überprüft wurden.

Letztendlich entschied man sich für eine Fläche nördlich des Harbach „Am Kohlberg“, in der Gemarkung Esch, Flur 5, Flurstück 150, mit einer Größe von 4.874 m² (Anlage 3).

Vor dem Hintergrund der Gesetzesänderung zum Januar 2007 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung durchgeführt. Das Ergebnis der Offenlage zum Planentwurf erbrachte, dass das Verfahren im Normalverfahren durchzuführen ist. Somit wurde die Offenlage als vorgezogene Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB ausgewertet und eine erneute Offenlage (2. Offenlage) durchgeführt.

Bereits im Rahmen der Aufstellung nach § 13a BauGB hatte ein Umweltbericht vorgelegen, sodass dies, nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, unproblematisch erscheint.

Nachdem alternative städtebauliche Konzepte, orientiert an den Vorgaben durch die Gemeinde, hier insbesondere durch die Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses orientiert am Bestand des Gebietes und den Zielstellungen der Gemeinde im Gemeindevorstand und dem Bau- und Planungsausschuss diskutiert und die Ergebnisse in das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept (Anlage 4) eingearbeitet wurden, wurde aus vorgenannten Gründen eine Korrektur des Geltungsbereiches vorgenommen.

Nach Überprüfung des bestehenden und seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Beul-ecke-Schlabachau“ wurde die nicht überplante Teilfläche Flurstück 191/1 in den Geltungsbereich aufgenommen, sodass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Turnhallenweg“ dieser Plan lediglich im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses (DGH), der Kirche und einem Teil der Mischbebauung entlang der Schwalbacher Straße Bestand behält.

Nachdem erkennbar war, dass Voraussetzung für den Erfolg der Bauleitplanung die hochwasserschutzrechtliche Genehmigung für den Schlabach in den Bereichen „Im Brühl“ und „Turnhallenweg“ sein würde, durch deren Umsetzung die Ortslage, insbesondere innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes künftig geschützt werden soll, wurde der Plan bis zur Realisierung dieser Maßnahme zurückgestellt.

Sowohl Planung als auch Genehmigung nahmen weit mehr Zeit in Anspruch, als dies ursprünglich von dem planenden Ingenieurbüro angedacht war, sodass Ende April 2011, nach Wechsel des Planungsbüros, die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden erfolgte.

Zwischenzeitlich erfolgten der Rückbau der Wehre und die Anlage des Retentionsraumes sowie der Verwallungen, sodass die Voraussetzungen für die Verfahrensfortführung des Bebauungsplanes gegeben waren. Vor diesem Hintergrund wurde die Offenlage im Verfahren nach § 13a „Innenentwicklung“ gemäß BauGB durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlichen Entwicklung wurden erneut Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern aufgenommen, um deren Mitwirkungsbereitschaft für eine langfristige Entwicklung (Stufe 2) auch schon zum jetzigen Zeitpunkt zu eruieren. Auch diese Verhandlungen führten zu keinem Ergebnis, sodass der Bebauungsplan, wie hier vorgelegt, zur Rechtskraft geführt werden soll, ohne dabei die langfristige Siedlungsentwicklung nach wirksamem Flächennutzungsplan zu behindern.

Die Planung wurde in der Zeit vom 09.11.2015 bis 09.12.2015 im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Waldems (Schulgasse 2, Zimmer 08) öffentlich ausgelegt und die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Die Auswertung der Anregungen aus diesem Verfahrensschritt machte eine erneute Offenlage (2. Offenlage) notwendig. Wie bereits erwähnt, konnte in Abstimmung mit dem RP Darmstadt, die 1. Offenlage als Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB bewertet werden, da bereits ein Umweltbericht vorlag. Diese Offenlage wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am

24.05.2016 in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschl. 08.07.2016 durchgeführt. Die hier vorgebrachten Anregungen stellten keine inhaltlichen Änderungen des Planes dar, sodass der Plan lediglich redaktionell zu ergänzen bzw. zu überarbeiten war.

Vor diesem Hintergrund kann der Plan nunmehr als Satzung gem. § 10 (3) BauGB beschlossen werden.

1.2. LAGE / GRÖSSE / ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES / GELTUNGSBEREICH

1.2.1. Geltungsbereich I

Das Plangebiet umfasst ca. 2,86 ha, welche durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfasst sind und wird wie folgt begrenzt:

Durch die Flurstücksgrenzen 203/1, 203/3, 205/3, 208/1 und 196/3 welche nicht zum Plangebiet gehören und durch die Flurstücke 192/3 tlw. Im Plangebiet (Teilung entlang des Dorfgemeinschaftshauses) welches in seinem südlichen Teil zum Plangebiet gehört, die Flst. 194, 193/1, 169/10, 169/11, 185, 184, 183, 181/1, 180/1 179/1, welche nicht zum Plangebiet gehören und der gedachten Verlängerung durch die Flst 178 und 188/2 (Turnhallenweg) welche tlw. zum Plangebiet gehören.

Durch die Flurstücksgrenzen 85/7, 85/9, 73/2 (Schlabach), 42 welche selbst nicht zum Plangebiet gehören, den Flurstücken 26/1, 28, 33 welche teilweise (5 m Uferrandstreifen) zum Plangebiet gehören.

Dem Flurstück 27/3 welches nicht zum Plangebiet gehört und den Flurstücken 231, 233, 234 und 230/1 welche tlw. zum Plangebiet gehören.

Den Flurstücken 240, 228/4, 228/3, 222/2, 220/3, 217/1 und 216 welche selbst nicht zum Plangebiet gehören.

Den Flurstücken 30/2, 31 und 213/4, welches teilweise (5 m Uferrandstreifen) zum Plangebiet gehören.

Den Flurstücken 244/10, 210/4, 302/6 (Schwalbacher Str.), 244/13 welche selbst nicht zum Plangebiet gehören.

Es umfasst die Flurstücke 178 (teilw.), 39, 40, 179/2, 38, 37, 26/1 (teilw.), 28 (teilw.), 33 (teilw.), 34/1, 36/1, 180/2, 181/2, 182/1, 182/3, 186/1, 188/2 (teilw.), 191/1, 192/3 (teilw.), 207/1, 205/1, 244/11, 210/1, 209/2, 209/1, 210/3, 213/4 (teilw.), 73/1, 30/2 (teilw.), 31 (teilw.), 32, 29, 28 (teilw.), 27/2, 30/1, 221, 231 (teilw.), 233 (teilw.), 232, 234 (teilw.), 230/1 (teilw.) der Fluren 3 und 5 der Gemarkung Esch.

1.2.2. Geltungsbereich II

Ausgleichsfläche „Am Kohlberg“

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Esch, Flur 5, Flurstück 150.

Die Grundstücksfläche beträgt nach Grundbuch: 4.874 m².

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 der im 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt wurde, trat mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) in Kraft.

Er weist für den Geltungsbereich des B-Planes

- Vorranggebiet Siedlung (Bestand und Planung- westlich Schlabachau)
- Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

aus.

Bzgl. der Siedlungsentwicklung sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

- Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren.
- Siedlungserweiterungen sollen im Rahmen der Eigenentwicklung vorrangig im zentralen Ortsteil erfolgen. Die wesentlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen dort vorhanden sein
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Siedlungsentwicklung ist am Landschafts- und Umweltschutz zu orientieren. Kulturlandschaftselement und Landschaft ist zu berücksichtigen.
- Dem Bedarf aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe ist Rechnung zu tragen. Die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus soll mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang stehen.
- Eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte ist anzustreben. Eine Verdichtung der Wohnbebauung sollte insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖV erfolgen.
- Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wiederverwendet werden. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.
- Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden. Eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen.
- In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen, Verbindungsfunktionen im Rahmen eines größeren Grünsystems erfüllen oder für den Zugang zur freien Landschaft von Bedeutung sind. Die Wechselwirkung zwischen Kulturlandschaftselement und Landschaft ist zu berücksichtigen.
- Der Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und historische Ortsbilder sollen bei der Ausweisung von Baugebieten keine vermeidbaren Veränderungen erfahren.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:
 - im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha
- Der maximale Bedarf an Siedlungsflächen in Waldems im Zeitraum von 2002 – 2020 liegt bei 7 ha nach RPS-Vorgabe. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen im Bebauungsplan erhöht sich der Dichtewert auf 19 WE/ha, gegenüber bislang 5 WE/ha. Somit kann das Ziel 25 WE/ha nicht ganz erreicht werden. Dies resultiert aus dem hohen Anteil an Gemeinbedarfsflächen.

Bezüglich der Freiraumsicherung sind nachfolgende Kriterien zu beachten:

- Der Freiraum soll insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung gesichert werden.
- Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen soll entgegengewirkt werden.
- Freiraumbeanspruchende Nutzungen und Maßnahmen sollen so verwirklicht werden, dass die Flächeninanspruchnahmen und Trennwirkungen auf ein Minimum beschränkt und die Freiraumfunktionen sowie deren räumliche Vernetzung nicht beeinträchtigt werden. Funktionen des Siedlungsbereichs sollen mit denen angrenzender Freiräume für Ausgleich und Ergänzung verknüpft werden.
- Vor allem im Verdichtungs- und Ordnungsraum sollen zusammenhängende Freiräume in einem Freiraumverbund entwickelt werden. Die Vernetzung mit den Freiflächen innerhalb der Siedlungsbereiche ist herzustellen
- Oberirdische Gewässer einschließlich ihrer Talauen sind in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand zu erhalten und vor Verunreinigungen zu schützen. Ein guter ökologischer und chemischer Zustand ist wiederherzustellen.
- Der Schutz der oberirdischen Gewässer soll ganzheitlich unter Einbeziehung stofflicher, struktureller und hydraulischer Aspekte erfolgen.
- Der Lebensraum oberirdischer Gewässer soll durch Benutzungen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Anthropogene Schadstoffeinträge sind auf ein ökologisch verträgliches Maß zu beschränken.
- Naturfern ausgebaute Gewässer und zerstörte Auen sollen im Rahmen einer Renaturierung oder durch naturnahen Rückbau in einen naturnäheren Zustand rückgebildet werden, damit sich ihre naturraumtypische Eigendynamik und die Fähigkeit zur Selbstregulation (natürliche Selbstreinigungskraft) in hohem Maße entfalten können. Die Planungen sollen einzugsgebietsbezogen erfolgen und sich am naturraumtypischen Leitbild orientieren.
- Im innerörtlichen Bereich der Städte und Gemeinden, insbesondere im Verdichtungsraum, sollen naturferne oder verrohrte Fließgewässer, soweit möglich, zurückgebaut, naturnah gestaltet und in das Siedlungsbild eingefügt werden.
- Die Durchgängigkeit der Gewässer ist wiederherzustellen bzw. sicherzustellen.
- Die Bewirtschaftung der Fließgewässer richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Bewirtschaftungsplänen sowie Maßnahmenprogrammen gemäß (§4) HWG.
- Die Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer ist hinsichtlich der stofflichen Belastung und des strukturellen Zustands an der Zielvorgabe der Erreichung des im WHG und HWG konkretisierten guten ökologischen und chemischen Zustandes auszurichten. Hierzu ist entlang des Fließgewässers ausreichend Raum vorzuhalten, um eine natürliche oder naturnahe Entwicklung des Gewässers zu ermöglichen.
- Bei Baugebiets-, Verkehrs- und sonstigen Flächen beanspruchenden Planungen ist Abflussverschärfungen durch Schaffung von Rückhaltemaßnahmen vorzubeugen
- Die in der Karte dargestellten „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Die Kriterien wurden soweit als möglich bei der Planung berücksichtigt. Insbesondere wird durch die zwischenzeitlich realisierte Hochwasserschutzmaßnahme dem in erheblichem Maße entgegengewirkt.

2.2. FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER AUSGLEICHSLÄCHE SIND NACHFOLGENDE ZIELSTELLUNGEN FORMULIERT:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Ausgehend von der aktuellen Situation der natürlichen und naturnahen Lebensräume, der Pflanzen- und Tierwelt sollen die für den Naturschutz wichtigen Biotoptypen, Landschaftsräume und Biotopkomplexe geschützt, gepflegt und so entwickelt werden, dass
 - die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gewahrt bleibt,
 - die Medien Luft, Wasser, Boden, Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken nicht beeinträchtigt werden,
 - die natürlichen und naturnahen Landschaftsstrukturen, das charakteristische Landschaftsbild sowie die historischen Kulturlandschaften erhalten bleiben und
 - die Freiräume mit ihrer raumbedeutsamen Ausgleichs- und Erholungsfunktion auch für die dichter besiedelten Regionen geschützt oder qualitativ verbessert werden können.
- Im Regionalplan / RegFNP-Karte sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WALDEMS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems vom März 2005 weist für das Bearbeitungsgebiet Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten und Sporthalle), nördlich daran anschließend gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) Bestand, und südwestlich des Bachlaufes Wohnbauflächen Bestand (Allgemeines Wohngebiet) aus. Zwischen den Gemeinbedarfsflächen grenzt, an die Bachparzelle, eine öffentliche Grünfläche Bestand (Spielplatz). Wohngebietserweiterungsfläche grenzt südwestlich an ein vorhandenes MD gemischte Baufläche Dorfgebiet. Am Turnhallenweg befinden sich zwei öffentliche Parkflächen sowie eine öffentliche Grünfläche –Spielplatz. Am Friedhof liegt eine weitere Parkfläche.

Die Auenbereiche südlich des Baches sind als „Fläche für die Landwirtschaft – Grünland“ dargestellt. Südlich der Hangkante befinden sich „Wohnbauflächen – Planung“. Oberhalb der Hangkante ist ein „Feldgehölz –standortfremd“ dargestellt, das aber an diesem Standort nicht existiert. Nördlich des Weges am Friedhof ist ein nicht parzelliertes Fließgewässer (Flutgraben) dargestellt.

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele des Flächennutzungsplans in der zentralen Ortslage umgesetzt, jedoch teilweise neu zugeordnet. Lediglich der Standort einer Turnhalle wurde vor dem Hintergrund das diese zwischenzeitlich in das DGH integriert wurde aufgegeben.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, **welches im Plan, im Bereich der Bachparzelle, eingetragen ist. Hinter der neuangelegten Verwaltung ist das Gebiet noch immer Überschwemmungsgebiet, wenngleich faktisch nicht mehr vorhanden. Dies resultiert aus der Tatsache, dass letztendlich eine offizielle Festsetzung in**

den Plänen des RP bislang noch nicht erfolgt ist und in absehbarer Zeit auch nicht erfolgen kann. Daher ist es hier noch darzustellen.

Parallel zum Bachverlauf ist ein Abwassersammler eingetragen und in der etwa parallel hierzu nordöstlich gelegenen Verkehrsfläche eine Gasleitung (SÜWAG).

Als Grünflächen sind der Spielplatz und ein Teilbereich der Friedhofsflächen ausgewiesen.

Durch die vorgenannten **Hochwasserschutzmaßnahmen** wurde das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches **faktisch verändert**. Es wird jedoch unter Nachrichtliche Hinweise noch **gesamtheitlich** erwähnt, da die Maßnahme vom RP noch nicht neu festgesetzt wurde, wenngleich eine wasserrechtliche Zulassung nach § 45 Hessisches **Wassergesetz** (HWG) für die Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwaltung nicht notwendig ist **und zudem das Gebiet vor der Verwaltung und jenseits des Schlabachs weiterhin** besteht.

Im integrierten Landschaftsplan sind für verschiedene Landschaftspotentiale Leit- und Entwicklungsziele dargestellt.

Leitziele des Bodenschutzes sind z. B.

- Sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Beschränkung des Versiegelungsgrads baulicher Anlagen
- Bepflanzung von Freiflächen baulicher Anlagen

Der integrierte Landschaftsplan nennt als Entwicklungsziele für das Klima: "Verbesserung der Durchlüftung der Siedlungsbereiche" und "Verhinderung von Kaltluftstaus". Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele sind "Entfernen von besonders kaltluftstauenden Gehölzstrukturen" und "Beachtung von Transportbahnen beim Bau von Gebäuden und der Pflanzung von Gehölzen".

Als Entwicklungsziele für den Schlabach werden genannt:

- Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers
- Sicherung und Entwicklung eines durchgehenden Biotopverbundes
- Sicherung und Entwicklung wertvoller Grünlandbiotope im Umfeld
- Erhöhung der Strukturvielfalt am Gewässer
- Verbesserung der Gewässerqualität
- Erhaltung des Retentionspotentials.

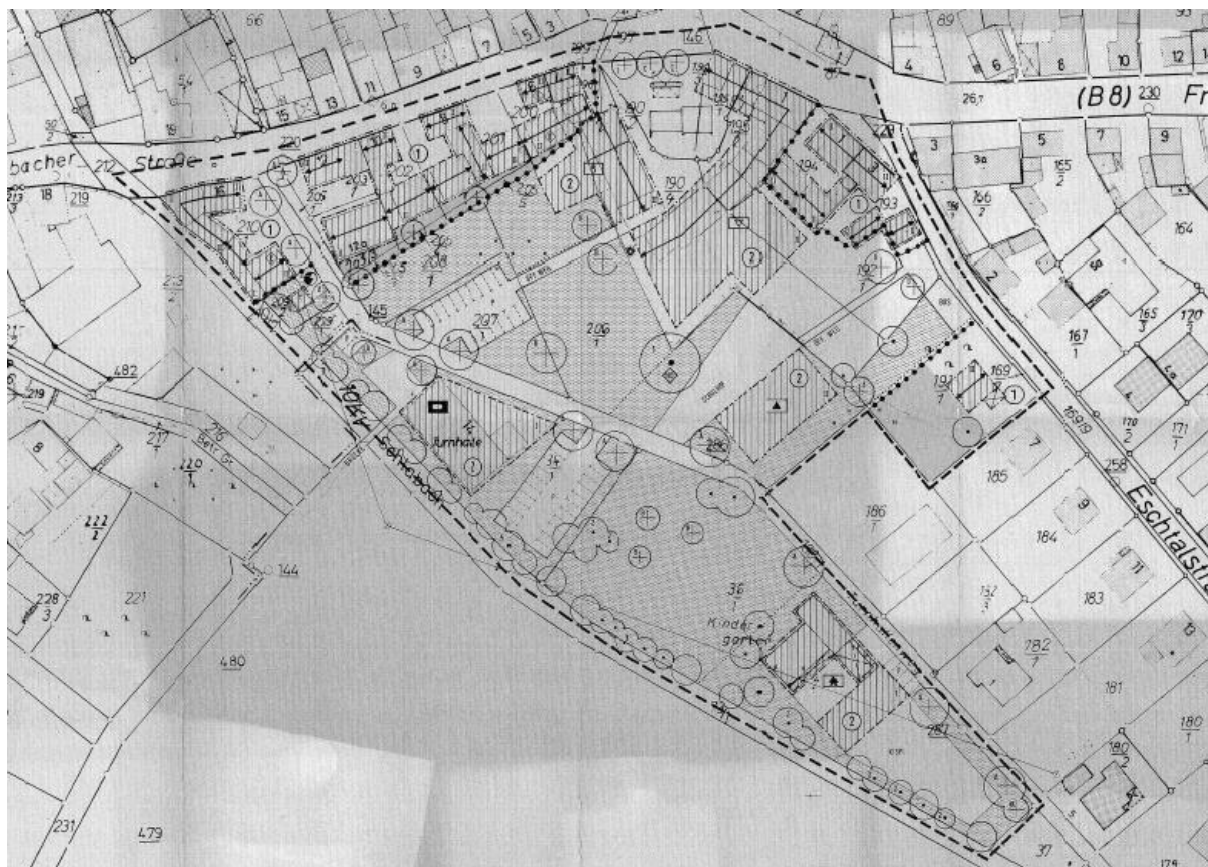
Für die Ausgleichsfläche trifft der FNP folgende Aussagen:

Das Grundstück befindet sich in WSG Zone III des Brunnen Harbach.

Im südlichsten Bereich grenzt eine Überschwemmungsgebietsfläche an, sowie eine Signatur der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion und die Vermeidung von Einträgen gefährdender Substanzen. Der größte Anteil ist

- Grünland GMnr Grünland frischer Standorte artenreich
- östlich grenzen
- Gebüsche an HM Gebüsch frischer Standorte.

2.4. BEBAUUNGSPLAN „BEULECKE-SCHLABACHAU“ RECHTSGÜLTIG SEIT 14.10.1989

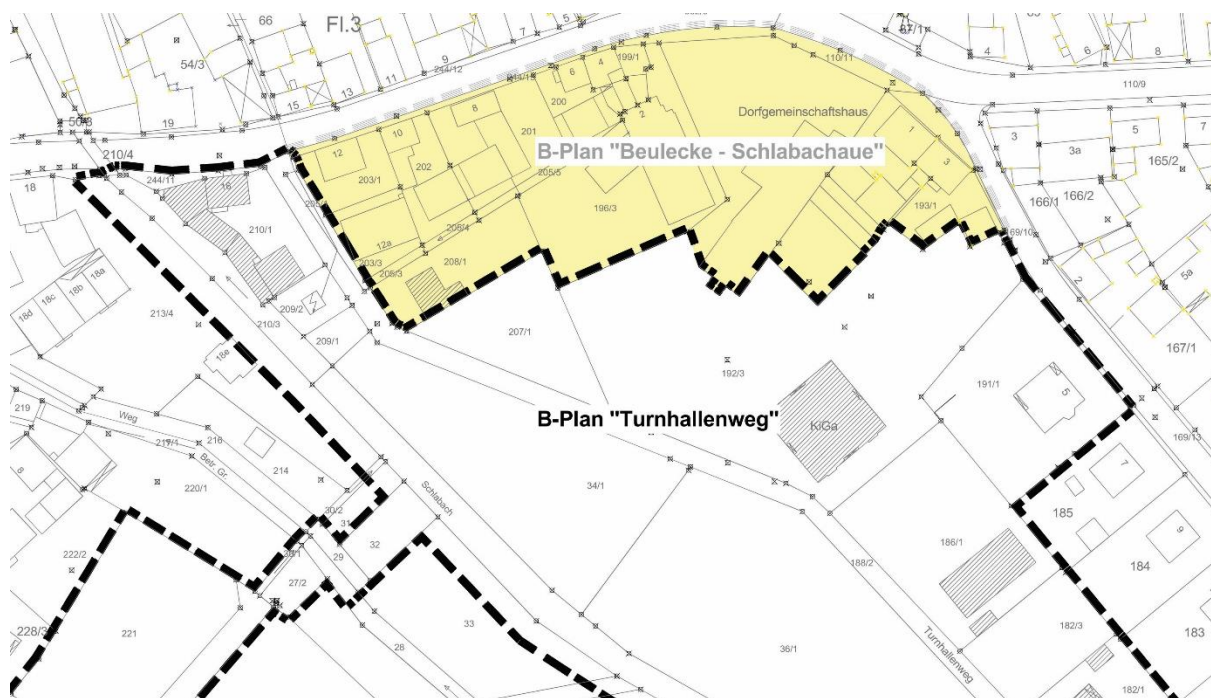


Im zentralen Bereich weicht die in den letzten Jahren umgesetzte Bebauung von der B-Plandarstellung ab. Dies bezieht sich nicht nur auf Baukörperstellung und **Freiflächnennutzung**, sondern teilweise auch auf die Art der Nutzung. Insbesondere war eine bauliche Entwicklung südlich des Turnhallenweges bislang nicht vorgesehen.

Die Überarbeitung dieser Bereiche orientiert sich daher an der tatsächlichen Entwicklung und den regionalplanerischen Zielvorgaben, sowie dem örtlichen Bedarf. Dabei wurden insbesondere die Festsetzungen für Freiflächen, Durchgrünung und Klimaschutz neu definiert, die bestehenden Festsetzungen heutigen Ansprüchen angepasst. Die schon im B-Plan „Beulecke Schlabachau“ geforderte und festgesetzte Durchgrünung und deren Ausgestaltung wurden beibehalten und weiter aufgewertet.

Insbesondere im zentralen Bereich des Turnhallenweges und südlich von DGH und Kirche weicht die künftige Entwicklung von der Flächennutzungsplandarstellung daher ebenso wie von den Zielen des B-Planes „Beulecke Schlabachau“ maßgeblich ab, sodass hierfür ein neuer, dem heutigen Bedarf angepasster und die vorhandenen Nutzungen ergänzender B-Plan aufzustellen ist.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Beulecke Schlabachau“ liegt daher überwiegend innerhalb, der hier neu überplanten Flächen und wird hier durch den neuen Plan ersetzt. Lediglich eine Teilfläche um das DGH und die Kirche entlang der Schwalbacher Straße und der Eschtalstraße bleibt in ihrer Substanz bestehen. Nachfolgende Abbildung stellt die Rechtslage nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Turnhallenweg“ dar.



2.5. VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Das Plangebiet ist nahezu vollständig erschlossen. Zur Erschließung gehören neben der verkehrstechnischen Erschließung, die Wasserversorgung, die Entwässerung im Mischsystem und die Erschließung durch Versorgungsunternehmen (Gas/ Strom) und Telekommunikation.

Das Gebiet kann an den Hauptabwassersammler in der Schwalbacher Straße (Mischsystem) über die Straßen Turnhallenweg (Mischsystem DN 300), innerhalb des Plangebietes, sowie in der Kirchgasse, außerhalb des Plangebietes, angeschlossen werden. Ebenso kann hier an die übrigen Versorgungsleitungen (Gas/ Strom/ Telekommunikation) angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch vorhandene Wasserleitungen innerhalb des Plangebietes (NW 150), die Versorgung wird durch Anlagen der gemeindeeigenen Wasserversorgung über den Hochbehälter Esch sichergestellt.

Weder 110 KV noch 220 KV Freilandleitungen queren das Gebiet noch verlaufen sie in einem Abstand der auf das Plangebiet unmittelbaren Einfluss haben könnte.

2.6. PLANERISCHE GESTALTUNG

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf resultiert aus einem städtebaulichen Konzept, welches sich vorrangig den Zielen der regionalen Flächennutzungsplanung und an dem Bedarf der Gemeinde an infrastruktureller Ergänzung orientiert. Dabei finden die topografischen Gegebenheiten, die Rahmenbedingungen aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie Forderungen aus dem Umfeld -Randlage zum Landschaftsschutzgebiet (LSG)-, die Darstellung des derzeitigen Ortsrandes durch das Baugebiet, den Übergang zur freien Landschaft, die Ausnutzungsmerkmale aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie die vorgenannten übergeordneten Fachplanungen Berücksichtigung.

Für den vorliegenden Plan wurde daher davon ausgegangen, dass die Vorgaben nicht überschritten werden können. Die Planung sieht vor, mit einer zweigeschossigen, intensiv eingegrünten, offenen Bebauung ggf. mit ausbaubaren Dachgeschossen an die umgebende Bebauung anzuschließen und durch eine Ortsrandeingrünung entlang der Schlabachau, die

später die Grünachse durch den Ort bilden und diesen mit dem Außenbereich verbinden wird, den Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und damit den derzeitigen Ortsrand neu und anspruchsvoller zu definieren.

Die Planung berücksichtigt die gebietstypischen Baustrukturen, das Landschaftsbild und die exponierte Lage an der Schlabachau, dennoch in zentraler Ortslage, was sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch vernünftig erscheint, zum einen um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzutreten, zum anderen, um auf den Siedlungsbedarf im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde zu reagieren und auf die anschließende Bebauung Bezug zu nehmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannten Ziele geschaffen werden.

2.7. VERKEHRERSCHLIESSUNG, VERKEHRSFLÄCHEN

Das Gebiet ist über die Erschließungsstraßen Turnhallenweg und Kirchgasse unmittelbar an die B 275 und somit in westlicher Richtung über Idstein an die A 3, in nördlicher und südlicher Richtung über die B 8 nach Bad Camberg bzw. Königstein überörtlich angebunden. Langfristig kann durch eine geplante Westumgehung des Ortsteiles Esch künftig eine erhebliche Entlastung der Gemeinde, insbesondere des Ortsteiles Esch erreicht werden.

Der Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gebiet kann somit ungestört auf überörtlichen bzw. innerörtlichen Verkehrswegen geführt werden. Lediglich die tangierende „Schwalbacher Straße“ (Ortsdurchfahrt der B 275) ist aufgrund ihrer Dimensionierung innerhalb der Ortslage als nicht optimal anzusehen. Hier soll jedoch mittel bis langfristig die vorgenannte Ortsumfahrung Abhilfe leisten. Die geplante Ortsumfahrung ist grundsätzlich sinnvoll und notwendig und steht in keiner Weise im Zusammenhang mit dem ausgewiesenen und zur Entwicklung vorgesehenem Ortszentrum. Die zusätzliche Belastung ist aufgrund der geringen Nutzungsverdichtung und vor dem vorgeschilderten Hintergrund als verträglich einzustufen. Am Ende der Kirchgasse wurde eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgewiesen. Diese Ausweisung ist als mittelfristige Maßnahme zu sehen, da nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems im Anschluss ein Siedlungsgebiet „In der Kautswies“ vorbereitet ist.

Die Versorgung durch den ÖPNV kann als ausreichend angesehen werden. Durch die Linie 231 Rundverkehr Idstein-Waldems des Omnibusverkehrs Rhein-Nahe, sowie die Linie 223 Waldems-Idstein Heftrich ist der Ortsteil Esch wochentags optimal angeschlossen. Über Idstein wird die Anbindung an das überregionale ÖPNV -Netz gewährleistet. Eine Ausweitung ist aufgrund der B-Planentwicklung nicht notwendig.

Die gebietsinterne Erschließung soll überwiegend über den Turnhallenweg erfolgen. Im nordwestlichen Teil über den Dorfplatz/ Parkplatz hinaus bis zum Wendehammer (**Typ C gem. RAST 06, geeignet für 3-achsige Müllfahrzeuge**) erfolgt die Fahrerschließung im Trennsystem (Fahrbahn/ Bürgersteig). Ab dem Wendehammer in südöstlicher Richtung innerhalb einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Zone innerhalb derer sich ein Wendehammer und geringfügige öffentliche Parkflächen befinden. Die detaillierte Aufteilung dieser Fläche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. **Eine Fahrbahnverbreiterung von 4,00 m auf 5,50 m wird hier in Teilen vorbereitet.**

In der Kirchgasse erfolgt sie ebenfalls im Trennsystem bis einschließlich zum Friedhof, **wo zwischenzeitlich eine Wendemöglichkeit vorbereitet wird, die bei Anschluss des Plangebietes „In der Kautswies“ entbehrlich wird.** Ihre geplante Fortsetzung in nordöstlicher Richtung ist als nachhaltige Planungsmaßnahme zu sehen. Sie soll den möglichen Anschluss der Kirchgasse an den Turnhallenweg über die Schlabachau vorbereiten und sicherstellen und wird hier zunächst nur als befahrbarer Weg ausgewiesen. In der östlichen Fortsetzung als Fuß- & Radweg

zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung des Ortszentrums, mit Kirche, Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten, Spielplatz sowie zur Anbindung des Friedhofes.

Sie ist so angelegt, dass in ferner Zukunft sowohl eine weitere Wohngebietserweiterung, wie nach Flächennutzungsplan vorbereitet, in südwestlicher Richtung nicht verbaut wird, ebenso die grundsätzliche Anbindung des vorhandenen Gebietes in südlicher Richtung aufgewertet werden kann, wodurch erhebliche Verbesserungen bzgl. der Gesamterschließung des Gebietes langfristig erzielbar wären. Entsprechende Ergänzungen bzw. Änderungen sind derzeit nicht vorgesehen, durch die vorbereitende Bauleitplanung jedoch langfristig ins Auge gefasst. Sie finden daher im Sinne der Nachhaltigkeit als vorbereitende Maßnahme für künftige Generationen Berücksichtigung und bei der Aufstellung der Planung, insbesondere durch die konzeptionelle Vorstudie „Städtebauliches Konzept/ südlich der Schlabachau“ Anlage 1 Berücksichtigung.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt in Garagen und auf oberirdischen Stellplätzen, die den Objekten unmittelbar zugeordnet werden. In zentraler Lage der Ortsmitte befinden sich öffentliche Parkflächen teils resultierend aus dem Stellplatzbedarf von Dorfgemeinschaftshaus und Kirche. Des Weiteren innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die genaue Lage bei Letzteren bleibt dabei der Ausbauplanung vorbehalten. **Durch die Plandarstellung wird über den nachzuweisenden Stellplatzbedarf des Dorfgemeinschaftshauses hinaus weiterer Parkraum geschaffen.**

Die Verkehrserschließung ist im Prinzip vorhanden, bedarf jedoch des Weiteren Ausbaus und der Aufwertung. Lediglich die vorerwähnte Fußweganbindung über die Schlabachau muss hergestellt werden.

2.8. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz, wie oben dargestellt, weitestgehend verkehrs-, sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Die Gebieterschließung muss teils hergestellt werden. Zur Erschließung gehören die Entwässerung im Mischsystem, die Wasserleitungen in den Straßen sowie die Erschließung mit Energieversorgung (Gas/ Strom) und Telekommunikation.

Im Planungsgebiet ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nur mit einer geringen Erhöhung der Einwohner- bzw. Beschäftigtenzahl zu rechnen. Der generelle Entwässerungsentwurf der Gemeinde Waldems aus dem Jahre 1992 berücksichtigt das Plangebiet bereits insofern, dass es die geringen Erweiterungsflächen generell erfasst. Zudem wurde der Mischwasserkanal im Turnhallenweg durch einen neuen Kanalsammler in der Eschtalstraße und der damit verbundenen Reduzierung des Anschlussgebietes um 5,6 ha erheblich entlastet. Aus o.g. Gründen bestehen keine weiterreichenden Anforderungen an die Erschließung.

2.9. WASSERVERSORGUNG/ WASSERBEDARFSERMITTLUNG

Die Wasserversorgung ist für die geplante Gebietsverdichtung ausreichend. Der gemessene Versorgungsdruck liegt an der Oberkante des Gebietes bei ca. 6 bar (Ruhe- druck).

Die Löschwasserversorgung ist durch eine vorhandene Ringleitung DN 150 bzw. **DN 200 sowie bestehende Hydranten im Turnhallenweg** gesichert.

Sofern bei einer Bebauung durch Grundstückseigentümer/ Nutzer ein höherer Wasserdruck gefordert/ benötigt wird, so hat der Nutzer diesen über eine eigene Druckerhöhungsanlage sicherzustellen.

2.10. TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE/ HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE/ ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Das Plangebiet liegt weder innerhalb vorhandener, noch in Aufstellung befindlicher Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutzgebiete. Durch intensive Hochwasserschutzmaßnahmen in den letzten Jahren kann der Hochwasserschutz für die zentrale Ortslage, wie für das Plangebiet gewährleistet werden. Teile dieser Maßnahmen finden ihren Niederschlag in der Plandarstellung.

Dennoch **wird** auf das Überschwemmungsgebiet in der Planfassung **zum Satzungsbeschluss** unter Nachrichtliche Hinweise verwiesen, **da es vor der Verwallung und westlich des Schlaba-ches weiterhin existiert, hinter der Verwallung, wenngleich genehmigt und umgesetzt, ist es faktisch nicht mehr vorhanden.** Da die **Überschwemmungslinie** vom RP noch nicht neu festgesetzt wurde, **gilt es dennoch weiter,** wenngleich eine wasserrechtliche Zulassung nach § 45 Hessisches **Wassergesetz** (HWG) für die Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwallung **aus vorgenannten Gründen,** nicht notwendig ist.

2.11. BODENVERSIEGELUNG

Regelungen zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1 (5) BauGB wurden im Rahmen der planungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen getroffen.

Die Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurde soweit wie möglich innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Über die Verwendung als Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung hinaus, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser bedingt möglich.

2.12. ABWASSER

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Situation wird davon ausgegangen, dass es keines gesonderten Genehmigungsverfahrens bzgl. der Abwasserentsorgung bedarf.

Die Gemeinde Waldems ist dem Abwasserband „Emsbachtal“ zugeordnet. Die im Ortsteil Esch anfallenden Abwässer werden zur Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes übergeleitet und dort gereinigt.

Das Plangebiet ist flächenmäßig in den vorliegenden generellen Entwässerungsentwürfen sowie deren Berechnungen bereits enthalten.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über Hausanschlusskanäle, innerhalb des Gebietes im Turnhallenweg unmittelbar an das vorhandene Mischsystem. Die Erweiterungsflächen in der Kirchgasse erhalten einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal, ggf. sind für die östlich gelegenen Grundstücke Abwasserhebeanlagen vorzusehen. Die Regenwasserbeseitigung sollte möglichst über vorgeschaltete objektbezogene Zisternen (Dach- und Terrassenflächen) erfolgen.

Jedes einzelne Gebäude sollte zur Grundstücksbewässerung und zur Brauchwasserentnahme eine Zisterne mit einem nutzbaren Speicherraum für ca. 25 l/qm projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm erhalten.

Durch die Zwischenschaltung von Zisternen (1 je Gebäude) kann die Abflussspitze von Regenereignissen reduziert werden. Die Überläufe der Zisternen **sind gedrosselt an den Mischwasserkanal anzuschließen.**

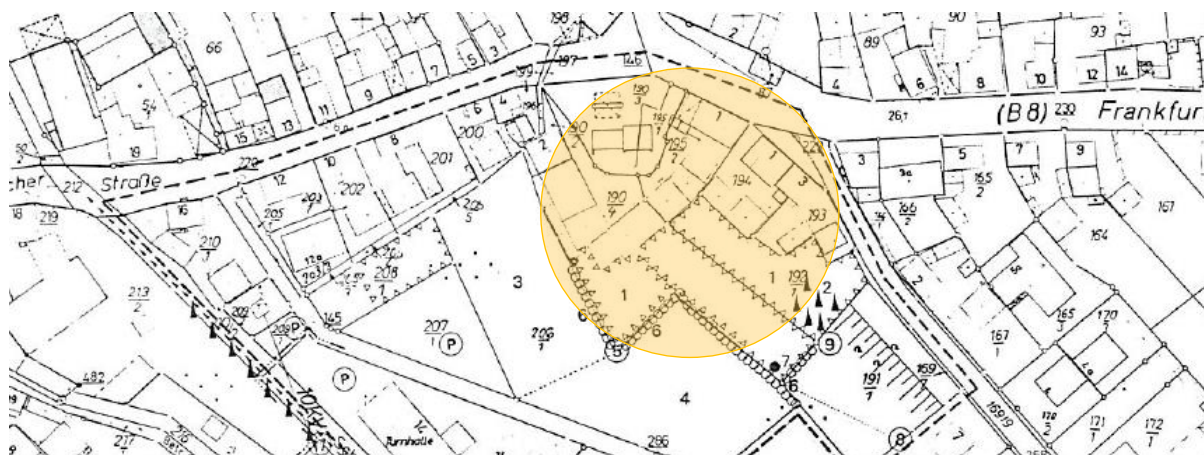
Die Straßenentwässerung wird an die Kanalisation angeschlossen.

Aus vorgenannten Gründen wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft, ob ein gesonderter hydraulischer Nachweis erforderlich ist.

Die „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Verbandsgebiet des AV „Obere Ems“ (jetzt Emsbachtal) vom November 2010 beinhaltet bereits die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Erweiterungsgebiet, für die Entlastungsanlage „RÜB Esch“ wird eine Überrechnung nicht erforderlich.

2.13. ALTLASTEN

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind nach Auskunft der Verwaltung im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen. Im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses (außerhalb des Plangebietes) befand sich ehemals eine Lederfabrik. In unmittelbarer Nachbarschaft auch eine Tankstelle. Diese lagen jedoch außerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet selbst liegt lediglich eine verbliebene Grundstückseinfriedung. In wieweit Verunreinigungen in das Plangebiet erfolgten ist unbekannt. Bei Realisierung von Kirche und DGH wurde die Tankstelle gänzlich abgetragen und das Teilgebiet entsorgt. **Über den RP Darmstadt wurde der Kampfmittelräumdienst am Verfahren beteiligt, Ergebnisse liegen bislang nicht vor. Soweit erforderlich finden sie bei der Umsetzung der Maßnahmen Berücksichtigung.**



2.14. ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Elektrizität/ Gas) und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Energiesparende Maßnahmen, wie Solaranlagen, sind nicht nur zulässig; sie sind soweit wie möglich erwünscht.

2.15. ZU DEN STÄDTEBAULICHEN ALTERNATIVEN

Bedingt durch die bereits erwähnten Vorbedingungen bleibt für Bebauungsalternativen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der vorhandenen angrenzenden Nutzung und Bebauung und der Ortsrandlage, insbesondere jedoch des ergänzenden Infrastrukturellen Bedarfs außer unterschiedlicher Verdichtungsintensität, wenig Spielraum. Insofern ist der Inhalt des Bebauungsplanes weitgehend vorbestimmt. Lediglich bzgl. der langfristigen Erschließung boten sich alternative Überlegungen an. Vor dem Hintergrund auch langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten für spätere Generationen wurde das städtebauliche Konzept Alternative 02.2 dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf zugrunde gelegt. Es gewährleistet zum einen die Entwicklung des Ortszentrums, in geringem Masse die Neuansiedlung von Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs und von Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung und bereitet langfristig die Erweiterung der Ortslage südwestlich des Schlabaches vor. Des Weiteren schafft es die Voraussetzung für eine Optimierung der Erschließung des Gebietes.

Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Nutzung und Baustruktur sowie der Entwicklungsziele schließt sich eine eingeschossige Bebauung ebenso wie massivere höhere oder Verdichtung der Bebauung im Hinblick auf die städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Interessen gleichermaßen aus.

Die ergänzende Bebauung beschränkt sich aufgrund der Zwangspunkte daher auf zweigeschossige offene Bebauung.

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes entwickelten Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale bauen allesamt auf dieser Erkenntnis auf und schlagen sich in dem dargestellten Bebauungsplan nieder.

2.16. BAUSTRUKTUREN/ ÖKOLOGISCHES BAUEN/ ENERGIESPARENDES BAUEN

Durch die gewählte Darstellung der überbaubaren Flächen sowie die zulässigen Dachneigungen sind die Voraussetzungen für ökologisch orientiertes, energiesparendes Bauen gegeben. Die überbaubaren Flächen lassen sowohl eine Orientierung der Gebäude nach Südwest, als günstige Lage für Sonnennutzung, als auch quadratische Grundrisse mit geringstem Außenhüllenaufwand (Außenwände, Dach) zu. Somit kann optimalste Flächennutzung gewährleistet, und eine Reduzierung der Erstellungs- und Unterhaltungskosten erzielt werden.

Durch die Lage am Ende eines nur leicht west-ost orientierten Hanges ist der Einsatz von Solarflächen möglich und sollte sinnvollerweise in Erwägung gezogen werden.

In Verbindung mit den Festsetzungen bezüglich der Freiflächennutzungen, des Versiegelungsgrades, der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Regenrückhaltung, etc. sind Voraussetzungen für kostengünstige, ökologische, Energiesparende Bebauungen gegeben, ohne die Realisierung von herkömmlichen Bauvorhaben im konventionellen Stil auszuschließen.

2.17 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmbelästigung im Plangebiet wurde Geräuschimmissionsprognose mit Darstellung der Geräuschbelastung des Planungsgebietes aus dem öffentlichen Straßenraum „Schwalbacher Straße“ und „Eschtalstraße“ sowie der aus dem Parkierungsverkehr des „öffentlichen Parkraumes“ zu erwartenden Geräuschbelastungen im Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet, die Prognose wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

2.18 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, außer einem Bodendenkmal (Mühlenausleitung aus dem Schlabach), keine denkmalgeschützten Objekte bzw. Ensemble. Der Bebauungsplan grenzt jedoch an Kulturdenkmäler an. Diese sind im Plan gekennzeichnet und unter Nachrichtliche Hinweise aufgeführt. Für die genannten Objekte gilt nach § 16 (2) Denkmalschutzgesetz Umgebungsschutz. Veränderungen in unmittelbarer Nähe könnten Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Kulturdenkmäler haben. Dies bedarf besonderer Beachtung. **Siehe hierzu auch Schemaschnitt für Denkmalpflege (Anlage 5).**

3. ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan legt grundlegend das Erschließungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung in Form von GR und Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes sowie den Übergang zur freien Landschaft (Schlabachau) und die gestalterischen Merkmale fest.

3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, dass die Art der Nutzung durch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP), orientiert an der gemeindlichen Gesamtentwicklung, vorgegeben ist. Daher wird das Plangebiet überwiegend als aus Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, wenn gleich partielle Verschiebungen der angedachten Nutzungen aufgrund der Ist-Situation notwendig sind. Das Plangebiet wird überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Dorfgebiet“ ausgewiesen, wobei ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters überwiegend im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen wurden.

Der zentrale Bereich ist seiner vorhandenen Nutzung und Bedeutung entsprechend als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen.

3.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vertretbaren Dichten und nimmt Bezug auf das angrenzende Gebiet und die Ortslage.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen, die Festlegung der Grundfläche (GR) und der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen, orientiert an den Gegebenheiten der umliegenden Bebauung, ist das künftige Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Dabei wurde auf die angrenzende Bebauung des Ortes insoweit Bezug genommen, als sowohl Gebäudehöhe, als auch Dachform und Dachneigung das ortsübliche Maß nicht überschreiten.

Die Grundfläche (GR) und die Grundflächenzahl (GRZ) beziehen sich ausschließlich auf die Gebäude. Stellplätze, Garagen und weitere Versiegelungen durch Zuwegungen wurden hier nicht eingerechnet.

3.3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Bei den nicht überbaubaren Flächen werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Befestigung getroffen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist hier, in Teilen (nicht überbaubare Flächen mit Einschränkung) nicht, die Anordnung von Zufahrten nur eingeschränkt zulässig. Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken; Flächenversiegelung darf nur begrenzt vorgenommen werden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden Mindestgrünanteile, Mindestanteile nicht zu versiegelnder Flächen und Pflanzgebote für die Freiflächen gesichert.

3.4. ZUR BAU- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Durch die vorhandene Bau- und Gestaltungssatzung, die parallel entwickelt wurde, und die ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan Anwendung findet, soll ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden. Die Satzung wurde parallel zu dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren „Turnhallenweg“ im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in den Plan aufgenommen.

TEIL 2

4. LANDSCHAFTSPLAN / UMWELTBERICHT

4.1. ZUM LANDSCHAFTSPLAN / UMWELTZUSTAND UND AUSWIRKUNGEN

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan und Umweltbericht, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft etc. Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Nachfolgend die Bestandsaufnahme, Landschaftsanalyse und Zielstellung aus der Sicht der Landschaftsplanung.

5. LANDSCHAFTSANALYSE

LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN

5.1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Ort Esch wurde 1292 zum ersten Mal erwähnt. Die Bevölkerung betrug im Jahr 1666 42 Familien, dies entspricht ca. 190 Einwohnern, 1630 waren es bereits 36 Behausungen.

Seit 1972 ist Esch Verwaltungssitz der Gemeinde Waldems.

Ausgedehnte Wiesen und sanft ansteigende Felder und Wälder bilden den äußeren naturräumlichen Rahmen, in dem Landwirtschaft und kleine Handwerksbetriebe wuchsen und gediehen. Heimatkundler nennen den Ort auch das „Tor zum Goldenen Grund“.

Im 6. Jahrhundert nach Christus wurde bereits die fruchtbaren Lössböden für die Landwirtschaft genutzt und damit zum Unterhalt und zur Ernährung. Die Siedlung selbst entwickelte sich aus zwei adeligen Herrenhöfen.

5.2. NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, GEOLOGIE, BODEN, POT. NAT. VEGETATION

Das Plangebiet befindet sich am Südrand der Ortslage von Waldems-Esch.

Im Norden grenzt die Frankfurter Straße (B 275) mit Mischbebauung an das Gebiet an.

Im Osten innerhalb des Plangebietes befinden sich das Dorfgemeinschaftshaus und Wohnbebauung.

Im Süden grenzt das Gelände der Riesenmühle und südwestlich grenzen intensiv genutzte Wiesen- bzw. Weideflächen unmittelbar an den Bach an, die auch große Teile der hohen Hangböschung einschließen. Im Südwesten grenzt der Friedhof an. Südlich dieser Bereiche befinden sich Ackerflächen, die auch den gesamten anschließenden Hangbereich einnehmen.

Im Westen wird das Gebiet wiederum von Mischbebauung begrenzt.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 250 – 260 m ü. NN. und fällt im Nordteil leicht von Nordosten nach Südwesten zum Schlabach hin ab. Südlich des Schlabaches befindet sich eine bis ca. 7,0 m hohe Hangkante, die die Flächen am Friedhof von der Schlabachau trennt. Der Geltungsbereich (ohne Ausgleichsfläche) hat eine Größe von ca. 2,86 ha.

Die Gemeinde Waldems befindet sich nach KLAUSING (1988) im naturräumlichen Komplex des Taunus. Das Gebiet gliedert sich in die Bereiche der Idsteiner Senke und des nördlichen anschließenden östlichen Hintertaunus.

Der Bereich der Idsteiner Senke lässt sich in den weitgehend ebenen und waldfreien Escher Grund und den westlich anschließenden Bereich des Idsteiner Waldes gliedern. Im Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich naturlandschaftlich der Östliche Hintertaunus überwiegend als Luzula-Buchenwaldgebiet anzusehen, in dem die Eiche durch mittelalterliche Waldwirtschaft begünstigt wurde und heute noch hohe Anteile einnimmt. Seit dem 17. Jahrhundert hat die Fichte Eingang gefunden und an Verbreitung gewonnen; sie ist heute die fast ausschließlich zur Aufforstung von Brachflächen verwendete Baumart.

Boden: Die größtenteils lößbedeckte, 3 bis 4 km breite und nach Süden aufgespaltene Senke zwischen Westlichem und Östlichem Hintertaunus ist als Grabensenke und somit als Fortsetzung des Limburger Beckens in das Gebiet des Hintertaunus hinein aufzufassen. Ihr unterster Abschnitt, der Goldene Grund (303.0 naturräumliche Einteilung nach Klausen), steht als waldfreie Ackerlandschaft dem weiten Limburger Becken ökologisch sehr nahe. Weitere Einheiten sind der Idsteiner Grund (303.1), der Escher Grund (303.2) und der zwischen beiden liegende Idsteiner Wald (303.3).

Ziel dieser Entwicklung sollte es sein:

- Das naturräumliche Potential soweit wie möglich zu schonen
- Die Biotopvielfalt zu erhalten und eine abwechslungsreiche Landschaft dauerhaft zu sichern.

6. BESTANDSAUFNAHME

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS

6.1. DERZEITIGE NUTZUNG

Die derzeitige Nutzung gliedert sich in mehrere unterschiedliche Teilbereiche. Im Norden befinden sich ältere Gebäude. Daran schließen Parkplatzflächen an.

Nach Süden folgen verschieden genutzte Bereiche wie Spielplatz, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus an. Im Süden befinden sich nordöstlich des Turnhallenweges überwiegend 1 – 2-Familienhäuser mit Hausgärten.

Am Südwestrand des Gebiets verläuft der Schlabach.

An der nördlichen Plangrenze befinden sich wohnungsferne Gärten.

Nördlich und westlich grenzen Friedhofsflächen an.

6.2. SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen sind in Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Auswirkungen) und auf die Erholungswirkung von Bedeutung.

Von der Bebauung unmittelbar betroffen durch Veränderungen im Ortsbild sind die vorhandenen Baugebiete nördlich des Turnhallenweges und am Friedhof.

Vorbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete bestehen in den Lärmemissionen, die von diesen Anlagen ausgehen können. Vorbelastungen für das Baugebiet am Friedhof bestehen in Lärmemissionen von dem 125 – 200 m entfernt liegenden Aussiedlerhof (Ackerbaubetrieb, keine Viehhaltung), insbesondere in der Erntezeit.

6.2.1. BEWERTUNG

Derzeit handelt es sich um ein optisch eher schwach strukturiertes Gebiet mit einer Aneinanderreihung von asphaltierten und geschotterten Flächen sowie von Rasenflächen. Durch das geplante Baugebiet wird das typische Ortsbild nicht beeinträchtigt. Zusätzliche Lärmemissionen entstehen lediglich während der Bauphase, jedoch nicht nach Fertigstellung der Gebäude. Im Bestand existiert keine fußläufige Anbindung zu dem westlich gelegenen Gebiet mit Wohnbebauung und Friedhof.

6.3. SCHUTZGUT PFLANZEN

Das Plangebiet weist nur wenige potentiell höherwertige Biotopstrukturen auf, die aber überwiegend nicht in einem befriedigenden Entwicklungszustand sind. Die meisten Bereiche werden intensiv gärtnerisch gepflegt. Große Teile sind versiegelt.

Die derzeitige Nutzung gliedert sich in mehrere unterschiedliche Teilbereiche. Im Norden befinden sich teilweise hochgradige Versiegelungen der Grundstücksfreiflächen. Daran schließen sich asphaltierte Parkplatzflächen an, die im Bereich der ehemaligen, jetzt abgebrochenen Turnhalle in Schotterflächen übergehen.

Nach Süden folgen umfangreiche Rasenflächen. Auf den Flächen des ehemaligen Kindergartens zwischen Turnhallenweg und Bach herrschen ruderalisiert, lückige Rasenflächen vor. Im Süden befinden sich nordöstlich des Turnhallenweges überwiegend Hausgärten, die sich teilweise auf der westlichen Wegseite fortsetzen und fast durchgängig als arten- und strukturarm einzustufen sind.

Am Rand des Gebiets verläuft der Schlabach mit einem schwach ausgeprägten Bachsaum aus Gehölzen und krautigem Bewuchs sowie dem östlich gelagerten Damm mit Grasansaat.

Westlich des Baches an der nördlichen Plangrenze befinden sich im Auenbereich wohnungsferne Gärten mit hohem Anteil von prägenden Nadelgehölzen.

Die höherliegenden Bereiche zwischen Friedhof/Kirche und der Böschung werden von Rasenflächen mit Obstniederstammkulturen bzw. einer aufgelassenen Niederstammkultur eingenommen. Nördlich und westlich grenzen Friedhofsflächen an. Südlich dieser Bereiche befinden sich Ackerflächen, die den gesamten anschließenden Hangbereich einnehmen.

Die intensive Nutzung ist als Vorbelastung anzusehen. Die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen ist daher ebenfalls eingeschränkt.

6.3.1. BEWERTUNG

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren. Potentiell höherwertige Bereiche sind von baulichen Maßnahmen nur in geringem Maße betroffen.

Lediglich die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff zu beurteilen, da potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht.

Durch die mit der baulichen Entwicklung einhergehenden Maßnahmen zur Aufwertung des Baches und der Bachaue und von den Gärten zeichnen sich aber Möglichkeiten zur Schaffung neuer Lebensräume ab.

6.4. SCHUTZGUT TIERWELT

Detaillierte faunistische Erhebungen waren kein Bestandteil der aktualisierten Planung, folgende Aussagen, der früheren Fassung des Büros Rademacher, werden unten aufgeführt:

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Gemäß Landschaftsplan zum Bebauungsplan kommt im Gebiet die blauflügelige Prachtlibelle als „besonders geschützte Art“ nach Bundes-Artenschutzverordnung vor, die in der „Roten Liste von Hessen –Libellen“ als gefährdete Art eingestuft wird. Die Blauflügel-Prachtlibelle lebt vor allem an kleinen bis mittelgroßen Bachläufen und anderen Fließgewässern. Diese zeichnen sich durch eine relativ niedrige Wassertemperatur sowie durch eine mäßige bis schnelle Strömung aus. Die Gewässer dürfen dabei nicht zu nährstoffreich (eutroph) sein.

6.4.1. BEWERTUNG

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe führen aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren. Potentiell höherwertige Bereiche sind von baulichen Maßnahmen nur in geringem Maße betroffen. Lediglich die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1a Baugesetzbuch i. V. mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht.

Durch die mit der baulichen Entwicklung einhergehenden Maßnahmen zur Aufwertung des Baches und der Bachaue und von den Gärten zeichnen sich aber Möglichkeiten zur Schaffung neuer Lebensräume ab.

6.5. BESTANDSANALYSE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHES ZIEL

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und auch die westlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden durchgehend sehr intensiv genutzt und sind als naturfern einzustufen. Auch die wenigen Gehölzbestände sind nur bedingt als naturnah anzusehen, da es sich um sehr schmale, allseitig von Intensivnutzung umgebene Flächen handelt, die von der umgebenden Nutzung beeinträchtigt werden.

Ziel der Landschaftsplanung ist eine möglichst schonende Einpassung des geplanten Baugebietes in die Umgebung unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes. Die westliche Grenze entlang des Schlabaches sollte zugleich als Ortsrandeingrünung fungieren.

7. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ANLAGE

7.1. BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als überwiegend sehr intensiv genutzt einzustufen. In der Talaue findet sich der Bodentyp "Gley" mit der Bodenart schluffiger Lehm, teils auch sandig oder schwach steinig-grusig. Ausgangsmaterial ist ein zum Teil kolluvial überdeckter Hochflutlehm. Die Böden sind tiefgründig mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht meist höher als 80 - 100 cm unter Flur an. Die Böden sind karbonatfrei und mit saurer bis stark saurer Bodenreaktion.

Der höherliegende Westteil des Gebietes wird von Parabraunerden, die aus Solifluktionsschutt mit hohem Lößanteil über Schiefer hervorgegangen sind, gebildet. Bodenarten sind hier sandiger Schluff bis schluffiger Lehm, in tieferen Schichten auch schwach toniger Lehm. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis gering, das Grundwasser steht tiefer als 1,20 m unter Flur an.

Erhebliche Vorbelastungen bestehen in großflächigen Flächenbefestigungen für Parkplätze sowie in der früheren Bebauung südlich des Turnhallenweges und den damit und mit den derzeitigen Nutzungen einhergehenden Bodenverdichtungen.

Durch die Bebauung und Nutzung weiter Teile des Gebietes und die damit einhergehenden Maßnahmen ist von einer weitgehenden Veränderung der obersten Bodenschichten mit gestörtem Bodenprofil und Bodeneigenschaften auszugehen.

7.1.1. BEWERTUNG

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive Nutzung liegt in den Bebauungsgebieten eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die Vorbelastungen, die frühere Bebauung und die Lage innerhalb der Ortslage leitet sich

jedoch nur ein geringes Kompensationserfordernis ab, obwohl die zusätzliche Überbauung und Flächenbefestigung ca. 0,56 ha beträgt.

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können zur Eingriffsminimierung getroffen werden

7.2. WASSERHAUSHALT

Oberflächengewässer

In der Mitte des Plangebietes verläuft der Schlabach von Südosten nach Nordwesten. Der Bach selbst ist relativ schmal, der Abstand zwischen den Oberkanten der beiden Bachböschungen beträgt nur ca. 1,5 m, stellenweise bis zu ca. 2,5 m.

Der Bachlauf ist sowohl im Sohlbereich als auch auf großen Teilen der Böschungsflächen durch einen Steinsatz stark verbaut. Sandig-kiesige, oder schlammige Substrate oder unterschiedliche Strukturen des Gewässerbettes finden sich kaum. Im Norden befinden sich an die Böschungen anschließend zur Bebauung hin Mauern. Stellenweise treten im Bereich des Spielplatzes Uferabbrüche auf. Ein ca. 1,0 m hohe Kombination aus Rampe und Wehr, von dem früher Wasser in den heute vor Ort nicht mehr sichtbaren Betriebsgraben auf Flurstück 28 abgeleitet wurde, stellt ein Wanderungshindernis für Tierarten dar. Im Zuge des Dammbaues wurde das Wehr mittlerweile beseitigt (Sommer 2011).

Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich seitlich des Friedhofs verläuft ein temporär wasserführender Graben. Der ab der Straßenquerung verrohrt ist.

Entlang des Schlabaches besteht ein Überschwemmungsgebiet, das etwa bis zum Turnhallenweg reicht. Durch den Bau einer Verwallung entlang des Schlabaches im Bereich des Bebauungsplangebietes sowie einer weiteren bachabwärts und eines Regenrückhaltebeckens unterhalb der Ortslage (Genehmigungsbescheid RP Darmstadt vom 13.04.2011; AZ: IV/WI – 41.2 – 79 i 08), verkleinert sich das Überschwemmungsgebiet **faktisch** auf die Bereiche zwischen Verwallung und Bach. Da das Gebiet, wie bereits erwähnt, zwar genehmigt und ausgeführt, aber durch den RP noch nicht festgesetzt ist, **ist es hier nach wie vor in Gänze dargestellt, wobei die künftig entfallende Fläche im Plan farblich heller abgesetzt ist.**

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Gegebenheiten und der Vorbelastungen (siehe Schutzgut Boden) als gering einzustufen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist mittel bis gering.

Vorbelastungen bestehen auch hinsichtlich des Nährstoffeintrages in den Bach von den angrenzenden Weideflächen und Gärten aus.

Für den dauerhaften Schutz der neuen Bebauung hinter der Hochwasserschutzverwallung ist parallel zur Hochwasserschutzverwallung ein 1-Meter breiter Schutz-, Pflege- und Betriebsstreifen dargestellt und freizuhalten. Der Weg ist zwischen der Hochwasserschutzverwallung und den neuen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Norden der Hochwasserschutzverwallung angeordnet. Überdies muss er im Eigentum der Gemeinde bleiben. Er ist, wie die Hochwasserschutzverwallung, extensiv zu bewirtschaften und frei von Gehölzen und Sträuchern zu halten, um ein durchwurzeln des Dammbauwerks und somit einen Dambruch vorzubeugen. Desweiteren ist als vorbeugender Schutz für die Hochwasserschutzverwallung die Grasnarbe niedrig zu halten, um einen Wühltierbefall der Hochwasserschutzverwallung vorzubeugen und einen Dambruch zu vermeiden. Die fachlichen Auflagen des Plangenehmigungsbescheides RPDA Dez. IV/WI 41.2 für die Herstellung der Hochwasserschutzverwallung in diesem Bereich sind zu beachten und einzuhalten.

Entlang des Schlabachs ist ein Gewässerrandstreifen dargestellt, der sich auf eine Gesamtbreite von 10,00 m erstreckt. Im Bebauungsplan werden hiervon 5,00 m planungsrechtlich gesichert. Die weiteren 5,00 m werden bei Beplanung des Gebiets „In der Kautswies“ zu gegebener Zeit, ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Sie sind derzeit, da landwirtschaftliche Fläche und nicht bebaubar, nicht gefährdet.

7.2.1.BEWERTUNG

Im Bebauungsplangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die intensive Nutzung und die frühere und derzeitige Bebauung und Befestigung von Flächen teilweise gestört; der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist als nicht erheblich einzustufen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung soweit möglich durch Gehölze, Begrünung und wasserdurchlässig Beläge entgegnet werden.

Beeinträchtigungen des Schlabaches entstehen durch den Bebauungsplan nicht, im Gegenteil rücken alle derzeit beeinträchtigenden Nutzungen vom Bach ab, so dass mit Verbesserungen gegenüber der derzeitigen Situation zu rechnen ist. Insbesondere stellt der Rückbau des Wehres im Zusammenhang mit den Hochwasserschutzmaßnahmen für die Durchgängigkeit des Baches eine große Verbesserung dar.

7.3. KLIMA

In der Schlabach-Aue sammelt sich die Kaltluft, die auf den meist landwirtschaftlich genutzten Hangflächen westlich und östlich des Tals gebildet wird und zum Schlabach hin abfließt. Der Kaltluftstrom folgt dem Talverlauf nach Norden. In Waldems-Esch kommt es durch die topographisch bedingte Verengung des Talraums und durch die Bebauung am Ortsrand zu einer Aufstauung der Kaltluft. Ein Abflusshindernis wird von der Riesenmühle und der gegenüberliegenden Bebauung südöstlich des Plangebiets gebildet. Eine stärkere Hinderniswirkung ergibt sich durch die Bebauung an der Frankfurter Straße und nördlich davon.

Vorbelastungen bestehen darin, dass sich größere Teile des Gebietes im Einflussbereich eines Kaltluftstaus befinden mit Spätfrostgefährdung. Vorbelastungen bestehen auch in dem großen Anteil versiegelter oder befestigter Flächen, da diese nicht beschattet werden und es bei Sonneneinstrahlung zu Aufheizungen kommt.

Beeinträchtigungen hinsichtlich der Luftqualität bestehen nicht.

7.3.1.BEWERTUNG

Aufgrund der Vorbelastungen treten nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Überbauung sowie durch die zusätzlichen Emissionen (Verkehr, Heizanlagen) auf. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können diese kompensiert werden.

7.4. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet ist stark differenziert gegliedert. Nördlich des Baches steigt das Gelände erst leicht, dann etwas stärker nach Nordosten hin an.

Südlich des Baches schließt an eine ca. 20 m breite, schwach geneigte Fläche eine bis ca. 7 m hohe Hangkante an. Südwestlich der Böschung steigt das Gelände wiederum schwächer nach Südwesten hin.

Das Gebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 250 – 260 m ü. NN.

Das Landschaftsbild gliedert sich ebenso in 3 unterschiedliche Teilbereiche. Nördlich des Baches wird das Gebiet geprägt von den großflächigen offenen Flächen (Rasenflächen von Spiel- und Bolzplatz, Schotterflächen, Asphaltparkplatz) beiderseits des Turnhallenwegs. Der Schlabach tritt als Gewässer aufgrund des nur sporadisch vorhandenen standortgerechten Bewuchses weniger in Erscheinung.

Südlich des Baches herrscht Grünland vor und oberhalb der Hangkante ackerbaulich bzw. als Gärten genutzte Flächen. Der „Ortsrand“ wird derzeit vom Schlabach und der Südgrenze von Friedhof und Gärten gebildet.

7.4.1. BEWERTUNG

Da im Flächennutzungsplan eine langfristige Wohngebietserweiterung nach Südwesten hin dargestellt ist, macht der Plan zur Gestaltung des Ortsrandes im Bereich des Bebauungsplanes auch keine Aussagen. Gerade im Hinblick auf die im FNP vorgesehene Entwicklungsplanung, im Südwesten, übernimmt der Schlabach mit seinen Uferlandstreifen eine wichtige Funktion als Grünachse, Biotopvernetzungsstruktur und stadtklimatische Frischluftschneise.

7.5. SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Diese Schutzgüter sind von der Planung nur bedingt berührt, da sie, abgesehen von dem Bodendenkmal Obergraben, allesamt außerhalb des Plangebietes liegen und hier im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 16 (2) DSchG Berücksichtigung finden.

7.6. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN

Da sich die einzelnen Schutzgüter gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen, sollen auch diese Einflüsse untersucht werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Bodenbefestigungen können auch den Verlust von Bodenfunktionen und die Verringerung der Grundwasserneubildung wie auch eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizungseffekte bewirken. Durch die Vorbelastungen sind diese Effekte aber geringer als auf weitgehend unbeeinflussten Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Wechselwirkungen aber weitgehend unterbunden, so dass es nicht zu einer negativen Verstärkung der Beeinflussungen kommt.

7.7. ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Wohn- und Dorfbauung. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind größtenteils bereits vorhanden. Ein großer Teil der zukünftigen Bauflächen befindet sich auf bereits früher bebauten Flächen oder bereits versiegelten Bereichen.

Die Umweltauswirkungen liegen hauptsächlich in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenbefestigungen und damit verbunden in einer etwas verringerten Grundwasserneubildungsrate und etwas gesteigertem Oberflächenwasserabfluss.

Aufgrund der Vorbelastungen hat die hinzuziehende Bevölkerung am Friedhof mit möglichen erhöhten Lärmbelastungen, die von dem Aussiedlerhof am Ortsrand ausgehen, zu rechnen.

Bezüglich des Landschaftsbildes sind nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten.

8. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

8.1. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Mit der Planung sind die vorgenannten, ermittelten Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen führen bei Umsetzung der Planung zu einer weitest gehenden Kompensation der Beeinträchtigungen der obengenannten Schutzgüter. Bei einzelnen Schutzgütern wie Pflanzen und Tiere, Landschaft,

Auswirkungen auf den Menschen, Erholungsfunktionen und Wechselwirkungen zwischen Ortslage und Landschaft können auch Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden. Dies betrifft den Bereich der Schlabachau, die durch Uferrandstreifen, Ufergehölz- und Bachröhrichtneuanlage aufgewertet wird.

8.2. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Umsetzung des Bebauungsplans würden die starken Belastungen durch die intensive Nutzung, insbesondere auch die Beeinträchtigungen der Bachbereiche bestehen bleiben.

8.3. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Landschaftsplan zum Bebauungsplan wird deutlich, dass durch eine Vielzahl von Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe durch Überbauung und Flächenbefestigungen weitestgehend kompensiert werden.

Die einzelnen vorgesehenen Maßnahmen mit ihren Zielsetzungen, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, werden im Folgenden dargestellt.

8.3.1. SCHUTZGUT MENSCH

Mögliche visuelle Beeinträchtigungen durch neue Baulichkeiten werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke insbesondere auch mit Gehölzen kompensiert. Das Gebiet wird durchgrünt und strukturiert.

Weiterhin sollen Fußwegeverbindungen zu den höhergelegenen Bereichen um die Kirche und südlich des Baches geschaffen werden, die als Spazierwege zur Naherholung dienen.

Das optische Erscheinungsbild und die Attraktivität des Auenbereiches wird durch die Anlage eines Bachröhrichts, das in Ansätzen stellenweise bereits angedeutet ist, die Anpflanzung von Einzelbäumen wie auch durch die Umwandlung des intensiv genutzten Grünlandes in Bachnähe in eine 1 – 2-schürige Wiese verbessert.

Unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

8.3.2. SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen wird im Landschaftsplan zum Bebauungsplan und den entsprechenden Festsetzungen dokumentiert.

Als potentieller Lebensraum auf den derzeit intensiv genutzten Flächen gehen durch Überbauung oder Flächenbefestigungen zusätzlich zum Bestand maximal 3.245 qm verloren.

Der Anteil höherwertiger Biotopstrukturen ist derzeit nur gering. Vorhandene Elemente sollen aufgewertet werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollen durch folgende Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, kompensiert werden:

- Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzungen von Einzelbäumen und der Anlage von Grünflächen in öffentlichen Bereichen sowie der Festsetzung von einem bestimmten Anteil der Grundstücksfreiflächen, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist.

- Anlage eines standortgerechten bachbegleitenden Ufergehölzsaumes sowie im Bereich der Hochwasserschutz-Verwallung von einem Saum aus Bachröhricht/feuchteliebenden Hochstauden (hier ist eine Gehölzpflanzung aus Gründen des Schutzes der Verwallung nicht möglich).
- Extensivierung des Grünlandes entlang des Baches.
- Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern, von Carports und von Fassadenflächen.

Durch die vorgesehenen umfangreichen Anpflanzungen des Ufergehölzsaumes, der Begrünung der Platzflächen, Wegebegleitpflanzungen sowie der Anpflanzungen zur Durchgrünung der Baugebiete stehen einem derzeitigen Bestand von 0 qm Gehölzfläche Neupflanzungen von insgesamt 3.007 qm flächenhafter Anpflanzungen gegenüber (Ufergehölz 885 qm, heckenartige Pflanzungen 182 qm, Verkehrsgrün 43 qm, Anpflanzungen im Bereich der Baugebiete oder zur Eingrünung baulicher Anlagen bei 10% der gärtnerisch gepflegten Anlagen ca. 1.097 qm.) Dies bedeutet eine zusätzliche Gehölzfläche von ca. 3.007 qm und vieler Einzelbäume, die als Lebensraum insbesondere für verschiedene Tierarten dienen.

Die Anlage bzw. Entwicklung der standortgerechten Bachröhrichte / Hochstauden ist besonders auch für Insekten (z. B. Libellen) und die bachbewohnenden Kleinstlebewesen von Bedeutung, die auf krautigen Gewässerbewuchs angewiesen sind, der in geschlossenen Gehölzsäumen nur ansatzweise zu finden ist.

Die Extensivierung und Ausmagerung der Auewiesen in unmittelbarer Bachnähe fördert wiederum eine Vielzahl von Pflanzen und Kleintieren, so dass insgesamt zwischen der geplanten Bebauung am Turnhallenweg und den Böschungs- bzw. den Ackerflächen im Süden ein abwechslungsreiches Mosaik vieler unterschiedlicher Biotopstrukturen entsteht, die eine Einheit bilden.

Die in vorherigen Kapiteln genannten Entwicklungsziele für den Schlabach werden mit dieser Planung weitgehend umgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von potentiellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ist durch das Entwicklungsziel einer Wohn- bzw. Mischbebauung unvermeidbar.

8.3.3. SCHUTZGUT BODEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Überbauung oder Befestigung von Flächen von bis zu 5 815 qm möglich, abzüglich der vorhandenen Bebauung, stellt dies somit eine zusätzliche Überbauung von ca. 4.594 qm dar.

Der Bebauungsplan reagiert auf die mit einer Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse mit folgenden Festsetzungen zur Eingriffsminimierung:

- Anlage von Flächenbefestigungen (mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen) in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise
- Weitgehende Nutzung vorhandener Verkehrsflächen

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung und anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar, da diese Flächen aufgrund der Lage im Ortsbereich und der in Teilbereichen früheren Bebauung sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einem neu zu entwickelnden Standort in Ortsrandlage vorzuziehen ist sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht.

8.3.4.SCHUTZGUT WASSER

Entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen stellen sicher, dass das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke oder der Fußwegeflächen versickert wird oder in angrenzende Grün-, Garten- und Pflanzflächen abgeleitet wird. Das Niederschlagswasser bleibt mit Ausnahme der auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Menge im Wasserkreislauf erhalten.

Die Überbauung und damit verbundene geringe Reduzierung der Versickerung von Oberflächenwasser sind an dieser Stelle unvermeidbar (s. o.).

Die Situation des Schlabaches wird sich durch das Abrücken der Intensivnutzungen mit Nährstoffeintrag und durch den Aufbau eines standortgerechten Uferbereiches aus Gehölzen oder Bachröhricht verbessern.

8.3.5.SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Aus kleinklimatischer Sicht ist in erster Linie die Erhöhung des Anteiles überbauter Flächen von Bedeutung, die zu einer größeren Aufheizung führen können. Zur Minimierung des Eingriffs und als Ausgleich dienen hier in erster Linie die wasserdurchlässigen Bauweisen der befestigten Flächen wie auch die umfangreichen zusätzlichen Anpflanzungen, die durch Verdunstungswirkung und Beschattung günstig auf das Kleinklima einwirken. Auch die Baumpflanzungen unterstützen diese Wirkungen.

Zusätzliche Aufstauungen von Kaltluft entstehen durch die geplante Bebauung und Bepflanzung nicht.

Unvermeidbare Belastungen entstehen nicht.

8.3.6.SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen von insgesamt 3 007 qm (Gehölzpflanzungen) sowie von 61 Laubhochstamm-Neupflanzungen (zusätzlich 46 Laubbau-merhaltung ohne Obsthoch-/halbstamm) werden die geplanten Bauwerke eingebunden. Die landschaftliche Attraktivität des Bachauenbereiches wird durch Anpflanzungen, Anlage eines Bachröhricht-Saumes und die Umwandlung von Intensivweide in eine extensiv genutzte Wiesenfläche in der Nähe des Baches erhöht.

Unvermeidbare Belastungen entstehen nicht.

9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

9.1. TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erstellt, der fachlich auf den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2005 zurückgreift.

9.2. HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Da, nach Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beschränkt sich die Umweltüberwachung auf die Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung der zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Umweltauswirkungen dienenden Begrünungs- und Befestigungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Dies soll auf den Baugrundstücken in Abstimmung mit der für die Überwachung der Festsetzungen zuständigen Bauaufsichtsbehörde durch Ortsbesichtigung 1 – 2 Jahre nach Erstellung der Gebäude durchgeführt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren 3 Jahren überprüft.

10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Bebauungsplangebiet stellt die Möglichkeit einer Wohn- bzw. Dorfgebietserweiterung unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen im Bereich schon früher teilweise bebauter Flächen dar, um Neueingriffe so gering wie möglich zu halten.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise der benachbarten Bauflächen. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden mit seinen spezifischen Funktionen durch Überbauung und bodenbefestigende Maßnahmen, damit verbunden ein geringfügig erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine etwas reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Maßnahmen umfassen:

- Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzungen von Einzelbäumen und der Anlage von Grünflächen in öffentlichen Bereichen sowie der Festsetzung von einem bestimmten Anteil der Grundstücksfreiflächen, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist.
- Anlage eines standortgerechten bachbegleitenden Ufergehölzsaumes sowie im Bereich des Hochwasser-Schutzwalles eines Saumes aus Bachröhricht/feuchteliebenden Hochstauden.
- Extensivierung des Grünlandes entlang des Baches.
- Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern, von Carports und von Fassadenflächen.
- Anlage von Flächenbefestigungen (mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen) in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise
- Festsetzung zur Erhaltung wertvoller Gehölzstrukturen

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume von Pflanzen und Tieren kann im Bebauungsplan durch die Anlage von Gehölzneupflanzungen von 3.007 qm, der Neupflanzung von 61 Bäumen, der Anlage eines Bachröhrichts sowie von der Extensivierung bisher intensiv genutzter Grünlandbereiche kompensiert und verbessert werden.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen über luft- und wasserdurchlässige Befestigungsweisen und die oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser minimiert werden.

Die Gestaltung des Landschaftsraums kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verbessert werden, da eine optische Abgrenzung der Bebauung durch die Anlage eines Ufergehölzsaumes und die Erhöhung der Attraktivität des Bachauenbereiches geschaffen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden könnten, letztendlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das rechnerisch in der Biotopwertbilanzierung resultierende Defizit von 13.335 Biotopwertpunkten beträgt ca. 3,18 % des Ausgangsbestandes, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft fast als ausgeglichen angesehen werden können, zumal Ausgleichsmaßnahmen wie die Begrünung von

flachgeneigten Dächern, Fassaden und Carports in diesem Planungsstadium nicht beziffert werden können und daher nicht in die Bilanzierung einfließen können.

Um das errechnete Defizit ganz ausgleichen zu können muss eine Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle herangezogen werden. Hierfür kann eine Frischwiese der Gemeinde Waldems im Harbachtal herangezogen werden. Ausgleichsfläche ‚AM KOHLBERG‘

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Esch, Flur 5, Flurstück 150. Die Grundstücksfläche beträgt nach Grundbuch: 4.874 m². Die Wiese ist bereits in relativ gutem Zustand und artenreich entwickelt, kann aber durch gezielte Pflegemaßnahmen noch verbessert werden und wäre als Ausgleichsmaßnahme für diesen Bebauungsplan langfristig sicherzustellen. Hier ist ein Ausmagerung anzustreben sowie die Entwicklung von gestuften Stauden- und Krautsäumen entlang der Gehölzbestände. Am Böschungsfuß sind heute bereits stickstoffanzeigende Pflanzengesellschaften entwickelt (Brombeere und Brennnessel). Durch eine 1-2 schürige Mahd, mit Abtransport des Mähgutes und strikte Vermeidung jeglichen Düngemiteleinsetzes sowie im 5 m Abstand entlang der Gehölzränder zum Waldrand eine 1-3jährige Mahd mit Abtransport des anfallenden Grünschnitts. **Bei der Pflegeplanung der Ausgleichsfläche darf eine erste Nutzung/Mahd jeweils erst ab dem 15. Juli eines Jahres erfolgen. Eine Dauerbeweidung ist nicht gestattet. Im Rahmen des gemeindlichen Monitorings ist alle 3 Jahre über den Pflegezustand der Fläche zu berichten.**

Hierdurch kann eine Aufwertung der Fläche erfolgen und langfristig eine Entwicklung zum Magerrasenstandort erfolgen. Da dies jedoch einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, wird derzeit für die Entwicklung eine gemittelte Punktbewertung von extensiver Frischwiese zu Magerrasen angesetzt. Laut Kompensationsverordnung Frischwiese extensiv genutzt 06.310 = 44 Punkte, Magerrasen 06.400 = 69 Punkte, typischer, voll, entwickelter Waldrand 01.153 = 59 Punkte. Hierwürden wir als kurz- bis mittelfristig zu erreichende Optimierung einen Wert von 50 Punkten ansetzen. Hierdurch kann eine Verbesserung von 18.660 Punkten erreicht werden und dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planverfahrens errechnete Defizit von 13.335 Biotopwertpunkten vollständig ausgleichen.

11. FLÄCHENAUFSTELLUNG UND FLÄCHEN-VERÄNDERUNGEN

11.1. FLÄCHENBILANZ BESTAND BEBAUUNGSPLAN:

Bearbeitungsgrenze ohne Ausgleichsfläche	- ca. 28.683 m ²
Bachlauf 05.212 / 47 P	- ca. 546 m ²
Befestigte Fläche 10.510 / 3 P	- ca. 4.393 m ²
Gebäude 10.710 / 3 P	- ca. 1.905 m ²
Frischwiese intensiv gepflegt 06.320 / 27 P	- ca. 1.188 m ²
Ruderalflur, extensiv gepflegt 09.120 / 23 P	- ca. 148 m ²
Gärtnerisch gepflegt arten- / strukturarm 11.221 / 14 P	- ca. 12.792 m ²
Gärtnerisch gepflegt, arten- / strukturreich 11.222 / 25 P	- ca. 1.715 m ²
Schotterfläche / offener Boden 10.530 / 6 P	- ca. 1.171 m ²
Ufer, Feuchtwiese vorw. intensiv gepflegt 06.010 / 27 P	- ca. 1.422 m ²
Wiese / Rasen im besiedelten Bereich 11.225 / 21 P	- ca. 3.403 m ²

11.2. FLÄCHENBILANZ BESTAND AUSGLEICHsFLÄCHE:

Bearbeitungsgrenze nur Ausgleichsfläche - ca. 4.874 m²

Gehölze, Hecken 02.400 / 27 P	- ca. 1.764 m ²
Frischwiese extensiv 06.320 / 44 P	- ca. 3.110 m ²

11.3. FLÄCHENBILANZ ENTWURF BEBAUUNGSPLAN:

Bearbeitungsgrenze ohne Ausgleichsfläche - ca. 28.683 m²

Neuanlage Ufergehölz 01.137 / 36 P	- ca. 885 m ²
Heckenpflanzung heimisch 02.400 / 27 P	- ca. 182 m ²
Gehölzpflanzung Verkehrsgrün 02.500 / 23 P	- ca. 43 m ²
Bachlauf 05.212 / 47 P	- ca. 546 m ²
Befestigte Fläche 10.510 / 3 P	- ca. 2.867 m ²
Gebäude 10.710 / 3 P	- ca. 4.850 m ²
Dachfläche mit Versickerung TG/GA 10.715 / 6 P	- ca. 1.825 m ²
Frischwiese intensiv gepflegt 06.320 / 27 P	- ca. 1.060 m ²
Bachröhricht 05.420 / 53 P	- ca. 1.126 m ²
Gärtnerisch gepflegt arten- / strukturarm 11.221 / 14 P	- ca. 10.977 m ²
Versickerungsfähige Wegefläche 10.530 / 6 P	- ca. 2.560 m ²
Ufer, Feuchtwiese vorw. intensiv gepflegt 06.010 / 27 P	- ca. 1.762 m ²

11.4. FLÄCHENBILANZ BESTAND AUSGLEICHsFLÄCHE:

Bearbeitungsgrenze nur Ausgleichsfläche - ca. 4.874 m²

Gehölze, Hecken 02.400 / 27 P	- ca. 1.764 m ²
Frischwiese Sicherstellung Ausmagerung 06.320 / 50 P	- ca. 3.110 m ²

11.5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Bebauungsplan Turnhallenweg, Waldems-Esch Entwurf														
Sp	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz		
				je qm	vorher		nachher	vorher		nachher				
	Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10		
	1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Bitte gliedern in:													
	1. Bestand	Eigene Blätter für:	Übertrag von Blatt:											
	2. Planung	Zusatzbewertung												
		getrennte Ersatzmaßnahmen												
	1.	Bestand und Planung												
	01.137	Neuanlage von Ufergehölz		36	0		885		0		31.860		-31.860	
	02.400	Heckenpflanzung, heimisch		27	0		182		0		4.914		-4.914	
	02.500	Gehölzpflanzung Verkehrsgrün		23	0		43		0		989		-989	
	05.212	Schnellfließende Bäche Klasse II		47	546		546		25.662		25.662		0	
	05.420	Bachröhricht		53	0		1.126		0		59.678		-59.678	
	06.010	Ufer Feuchtwiese int.		27	1.422		1.762		38.394		47.574		-9.180	
	06.320	Frischwiese, Intensivnutzung		27	1.188		1.060		32.076		28.620		3.456	
	09.120	Ruderalflur Bankett		23	148		0		3.404		0		3.404	
	10.510	völlig versiegelte Fläche		3	4.393		2.867		13.179		8.601		4.578	
	10.530	Schotterweg, Fläche mit Versickerung		6	1.171		2.560		7.026		15.360		-8.334	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt		3	1.905		4.850		5.715		14.550		-8.835	
	10.715	Dachfläche mit Versickerung		6	0		1.825		0		10.950		-10.950	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Flächen		14	12.792		10.977		179.088		153.678		25.410	
	11.222	Gärten, arten- und strukturreich		25	1.715		0		42.875		0		42.875	
	11.225	Wiese im besiedelten Bereich		21	3.403		0		71.463		0		71.463	
	04.110	Einzelbaum, heim., ohne Niederst. 58 *		31	290		230		8.990		7.130		1.860	
	04.110	Einzelbaum, heimisch neu 61, *		31	0		183		0		5.673		-5.673	
	04.120	Einzelbaum, nicht heimisch 9, *		26	27		0		702		0		702	
									418.882		402.436			
		*: wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet												
		Summe/Übertrag nach Blatt Nr.		2		28.683	28.683							
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)													
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)													
	Summe												13.335,0	Defizit

Bebauungsplan Turnhallenweg, Waldems-Esch Ausgleichsmaßnahme														
Sp	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		je qm	vorher		nachher		vorher		nachher			
	1	2		3	4	5	6	7	Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10	
	Bitte gliedern in:	Eigene Blätter für:	Übertrag											
	1. Bestand	Zusatzbewertung	von											
	2. Planung	getrennte Ersatzmaßnahmen	Blatt:											
	1.	Bestand und Planung												
	02.400	Heckenpflanzung, heimisch		27	1764		1.764		47.628		47.628			0
	06.320	Frischwiese, extensiv		44	3.110		0		136.840		0			136.840
	06.300	Frischwiese Ausmagerung extensiviert		50	0		3.110		0		155.500			-155.500
									184.468		203.128			
		*: wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet												
		Summe/Übertrag nach Blatt Nr.		2	4.874		4.874							
	Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.)													
	Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr.)													
	Summe													-18.660,0 Defizit

12. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Lediglich im neu zu bebauenden Bereich „Verlängerte Kirchgasse“ bedarf es zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen, wenn gleich diese zunächst als befestigter, befahrbarer Weg hergestellt werden kann. Langfristig - bei Realisierung der Wohnbebauung „Kautswiese“ – kann diese ausgebaut werden. In der Fortsetzung befindet sich eine Fuß- Radwegverbindung über den Schlabach mit Anbindung an das Ortszentrum.

Bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind nur bedingt notwendig.

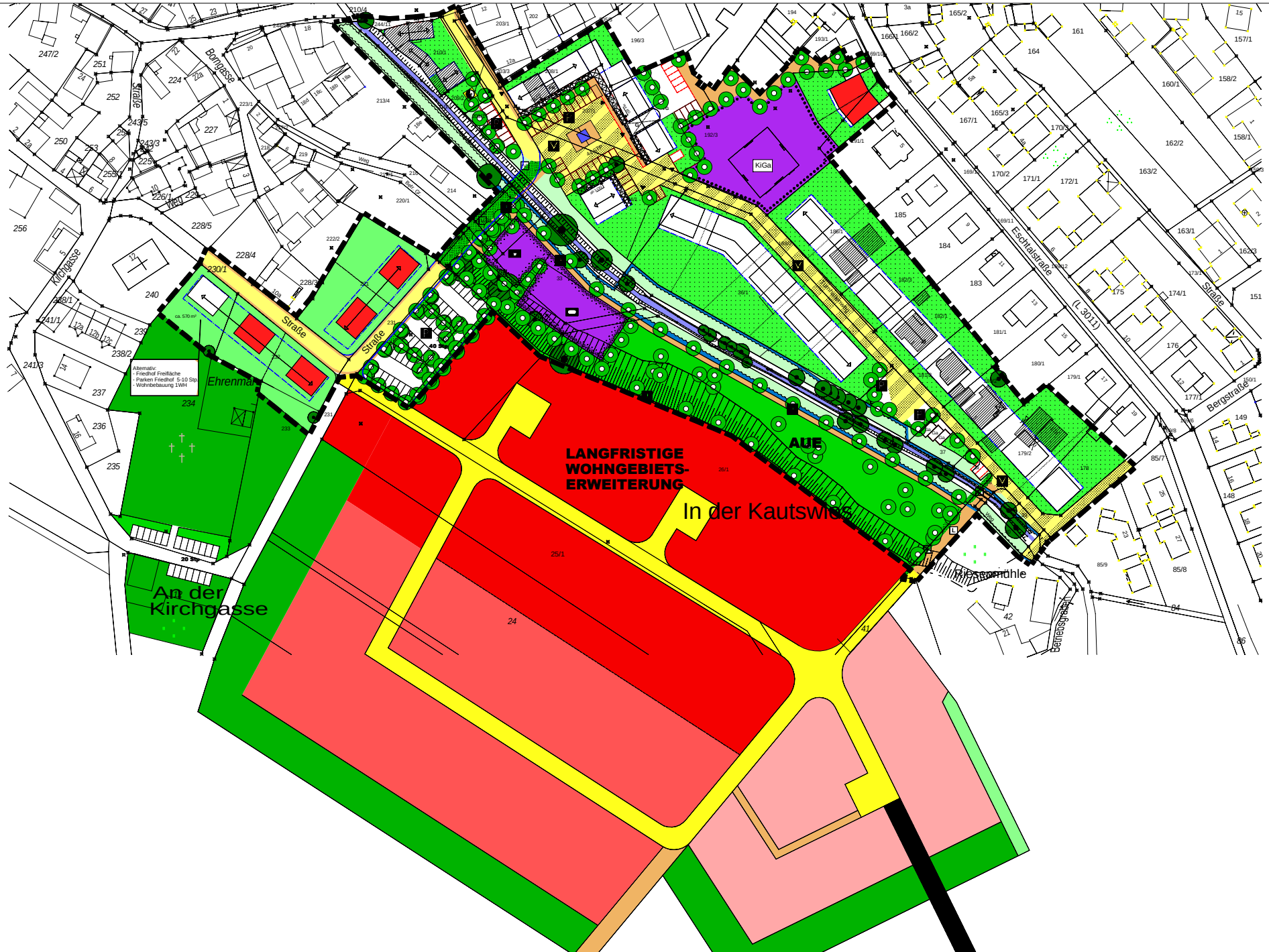
Waldems, den

.....
Markus Hies
(Bürgermeister)

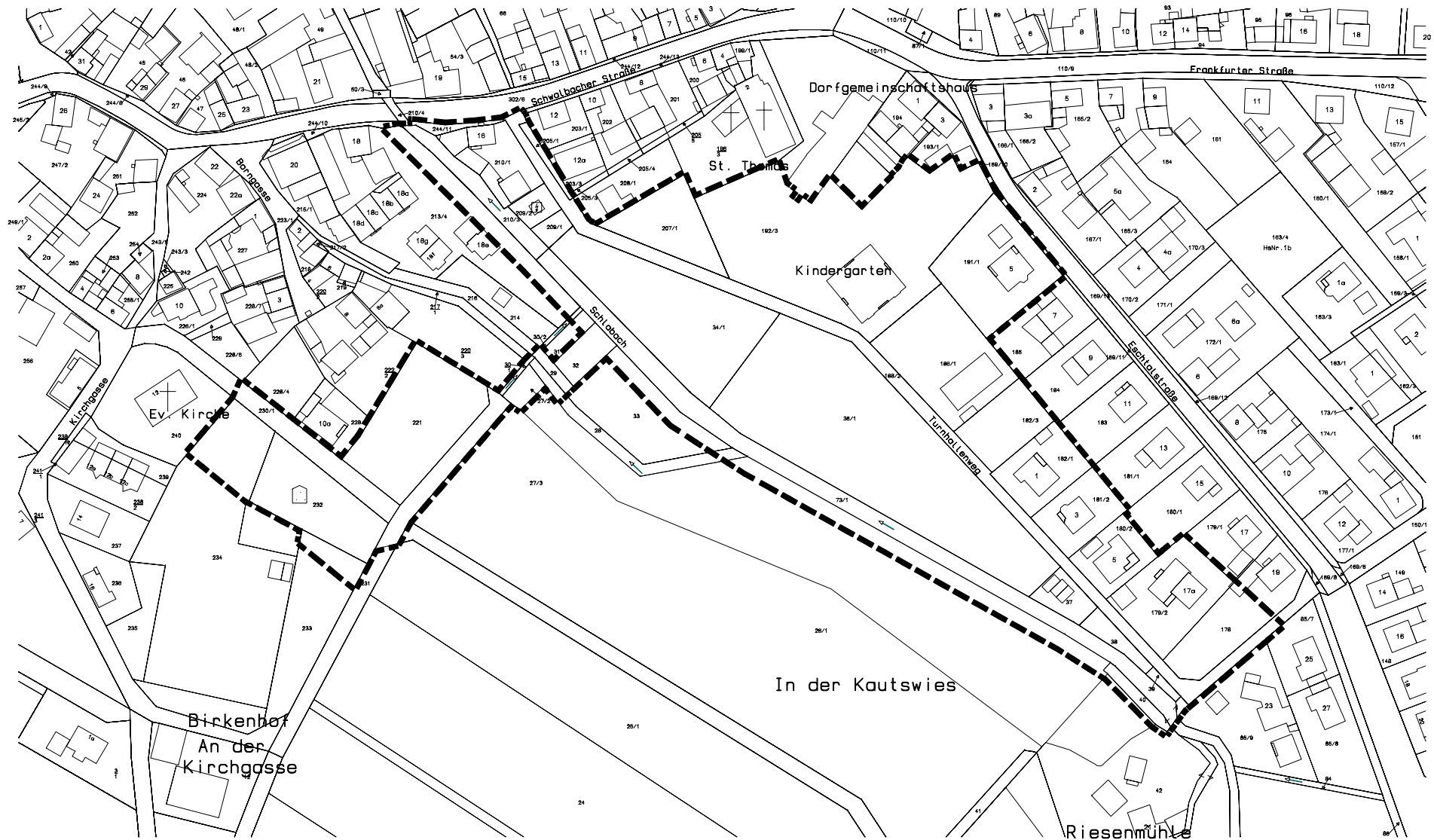
Die nachfolgenden Anlagen sind bindend Bestandteil der Begründung Teil 1 und 2

- Anlage 1 Alternative 1.3
- Anlage 2 Geltungsbereich
- Anlage 3 Ausgleichsfläche „Bestand“
- Anlage 4 „Städtebauliches Konzept“
- Anlage 5 Schemaschnitt für Denkmalpflege
- Anlage 6 Geräuschimmissionsprognose der GSA Ziegelmeyer GmbH v. 28.12.2015
- Anlage 7 Bestandsplan mit Pflanzliste (ohne Maßstab)
- Anlage 8 Entwurf Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Anlage 1 - M.: 1 : 2000



Anlage 2 - Geltungsbereich - M.: 1 : 2000 25.04.2016



AUSGLEICHSFÄCHE ZUM BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG" / GEMEINDE WALDEMS / ORTSTEIL ESCH AUSGLEICHSFÄCHE "AM KOHLBERG" - BESTANDSPLAN

Legende

Geltungsbereich 4.874 m2

Mischwald

Feldweg mit Rudersaum

WSG Zone II Brunnen Harbach

großkronige Bäume

Wiese mit Gehölzen

Ausgleichsfläche „Am Kohlberg“

Laubwald

Wiese frisch, artenreich - ca. 3.110 m2

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Esch, Flur 5, Flurstück 150. Die Grundstücksfläche beträgt nach Grundbuch: 4.874 m².

Gehölze / Sträucher - ca. 1.764 m2

Agrarfläche

Grundwasserver-schmutzungsrisiko

Unbefestigter Weg Rudersaum

Bachlauf

Bachlauf

Wiese:
Rumex acetosella
Stellaria holostea



Wiese:
Veronica chamaedrys
Ranunculus



Rudersaum:
Urtica dioica
Rubus rubus
Gallium verum



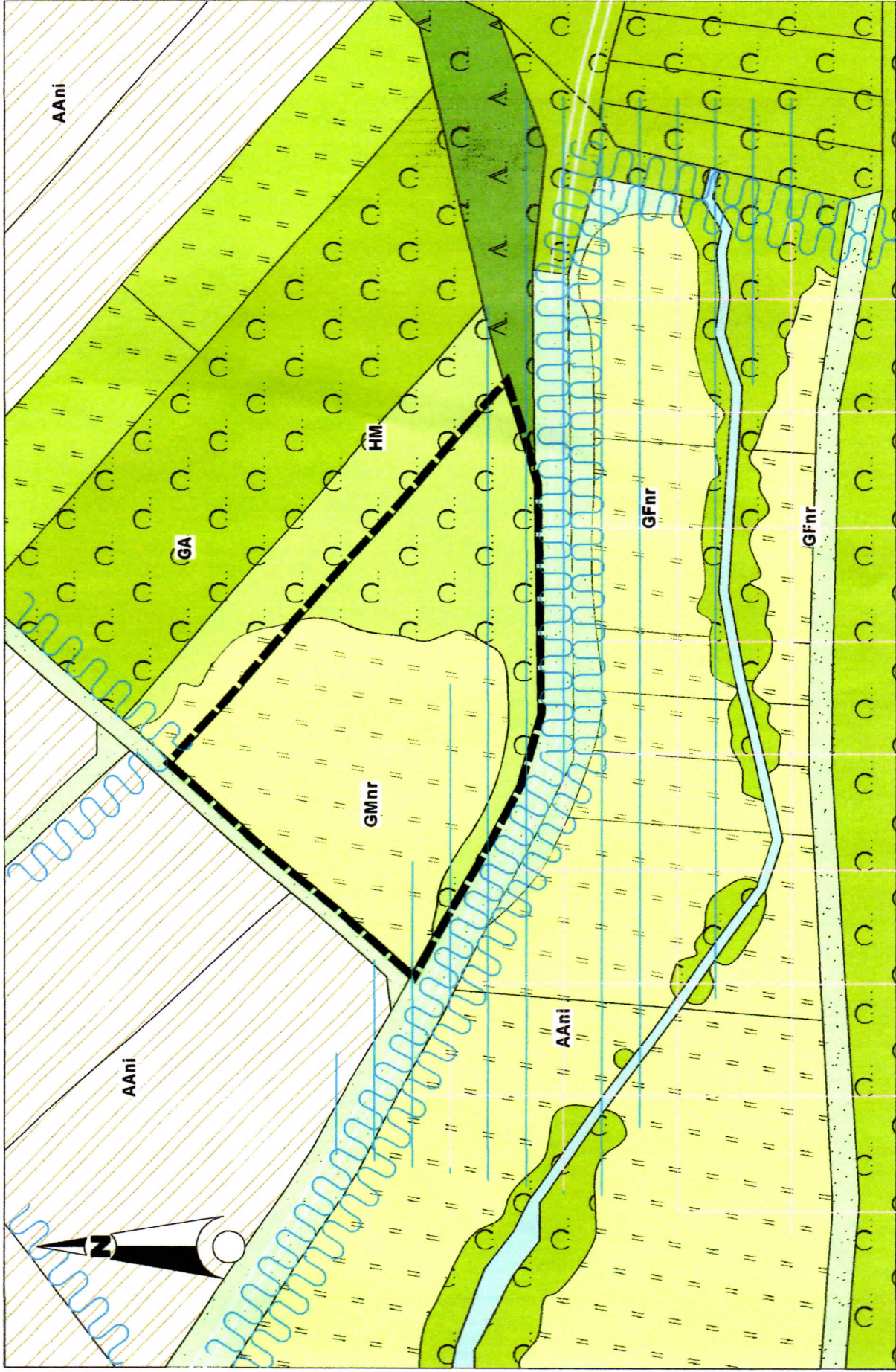
Rudersaum:
Sambucus nigra
Hedera helix
Rosa canina



Gehölze:
Prunus spinosa
Viburnum opulus



Bäume:
Buche



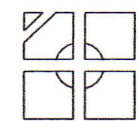
AUSGLEICHSFÄCHE BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG" DER GEMEINDE WALDEMS ORTSTEIL ESCH

BESTANDSPLAN FÜR FACHBEITRAG NATURSCHUTZ



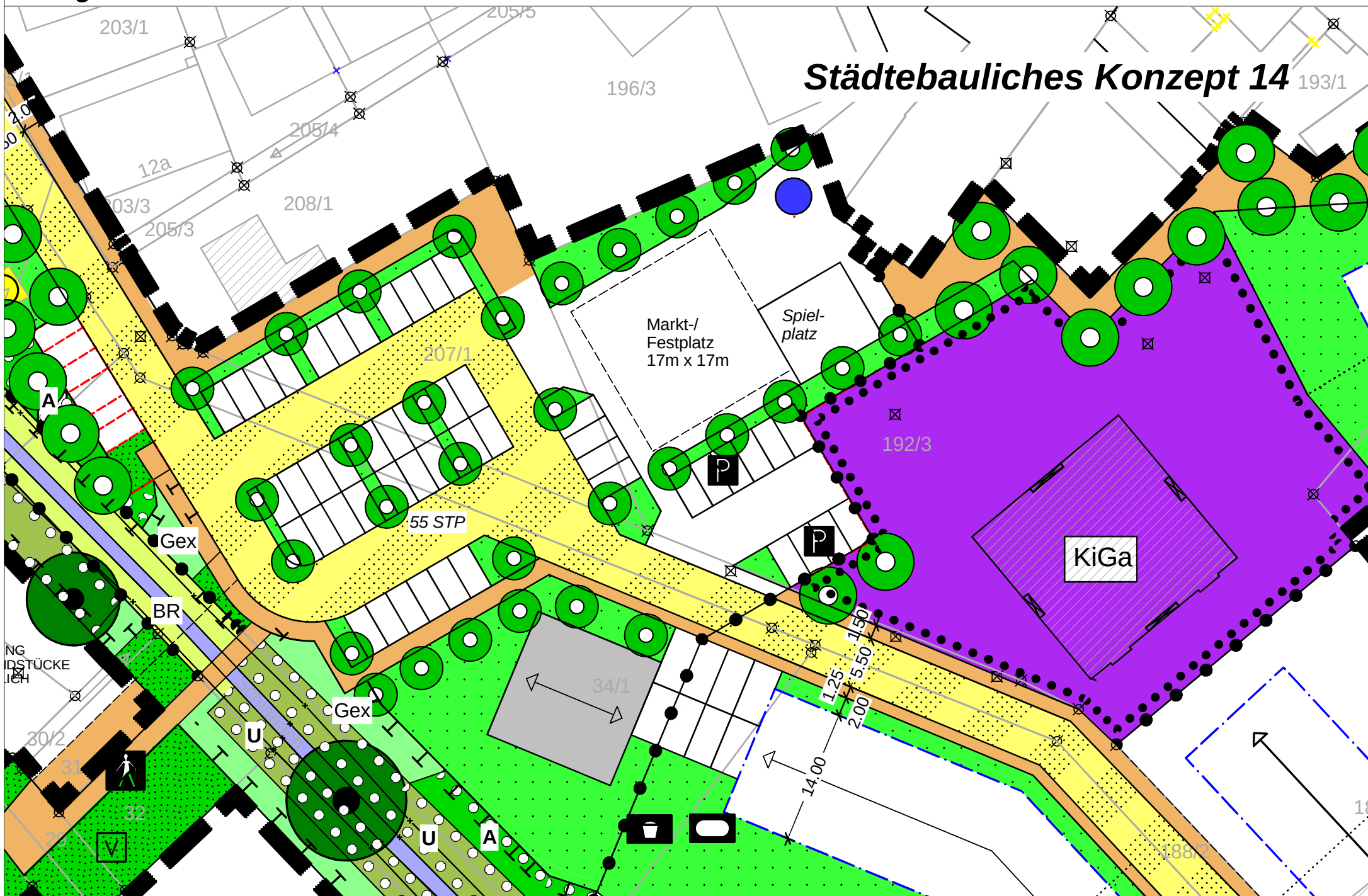
KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
OBJEKTPLANUNG · FREIRAUMPLANUNG · BAULEITPLANUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG

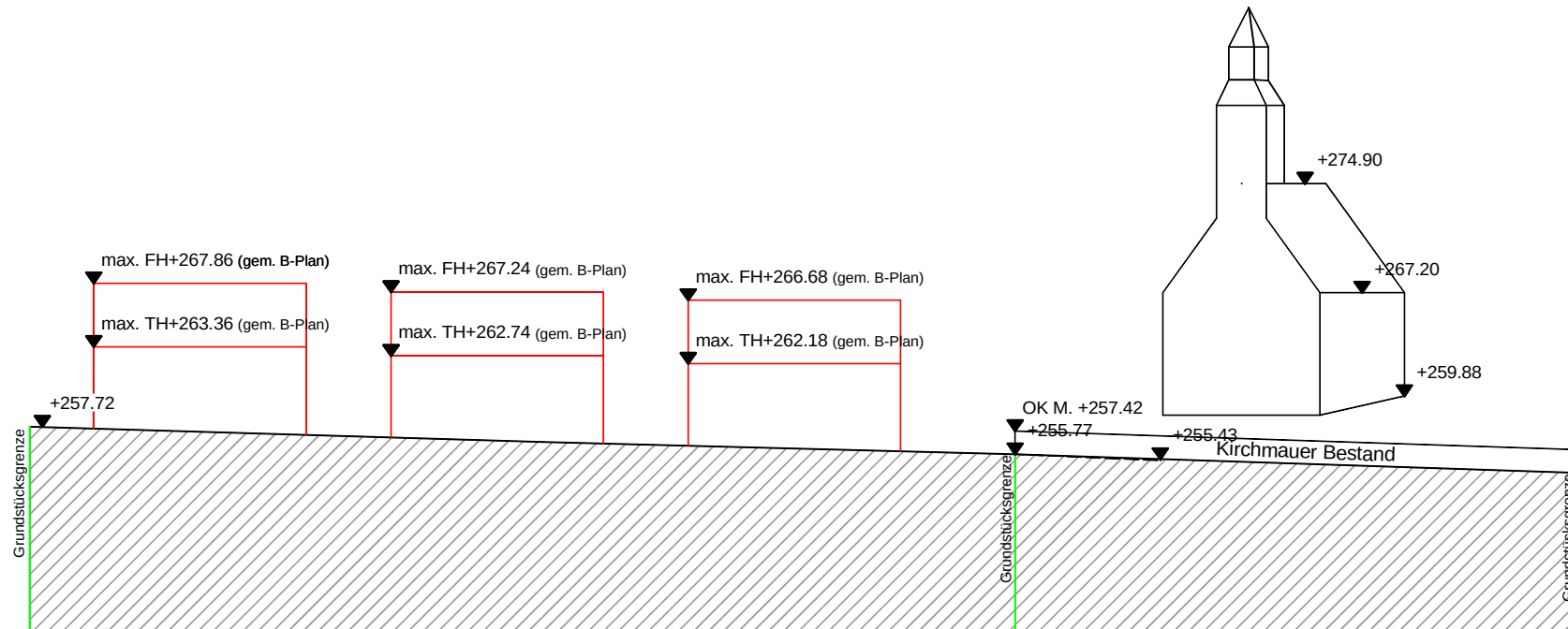
URSULA LENA KASTNER · Freischaffende Landschaftsarchitektin / AKH-
Info@kastner-landschaftsarchitektur.de
Bürograben 26 · D-65347 Elville · T 06723 - 6740426 · F 6740427 · mobil 0170 - 5157911



STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN AM TS.
TEL: 06196/65 201-10 FAX: 06196/65 201-19 Info@stadt-objektplan.de

Städtebauliches Konzept 14 193/1





Höhenchnitt Kirchgasse mögliche Neubauten Fl.St. 232 zu Kirche (Fl.St. 240)

AUSGLEICHSFÄCHE ZUM BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG" / GEMEINDE WALDEMS / ORTSTEIL ESCH AUSGLEICHSFÄCHE "AM KOHLBERG" - ENTWURFSPLAN

Legende

	Geltingbereich 4.874 m2		Mischwald		Feldweg mit Ruderalraum		WSG Zone II Brunnen Harbach
	großkronige Bäume		Wiese mit Gehölzen		Unbefestigter Weg Ruderalraum		Ausgleichsfläche "Am Kohlberg" Das Grundstück befindet sich in der Ge- markung Esch, Flur 5, Flurstück 150. Die Grundstücksfläche beträgt nach Grundbuch: 4 874 m².
	Laubwald		Wiese Grünland frisch, artenreich - ca. 3.110 m2		Bachlauf		M1
	Gehölze / Sträucher - ca. 1.764 m2		Agrarfläche		Grundwasserver- schmutzungsrisiko		M2



13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 UND ABS.6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Wiese Grünland frisch, artenreich - Ausmagerung - Extensivierung max. 1-2 x mähen / Jahr mit Abtransport des Mahdgutes, keinerlei Düngemittel, Bodenverbesserung oder sonstige Pflanzenschutzmittelsatz zulässig!

- ca. 3.110 m²

Wiese mit Gehölzen, Entwicklung von 5 m breiter Saumgesellschaft, hier nur alle 3-5 Jahre mulchen, ansonsten wie in M1 entwickeln

AUSGLEICHSFÄCHE BEBAUUNGSPLAN "TURNHALLENWEG" DER GEMEINDE WALDEMS ORTSTEIL ESCH

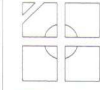
ENTWURFSPLAN FÜR FACH-
BEITRAG NATURSCHUTZ



KASTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

OBJEKTPLANUNG · FREIPLANUNGEN · BAULEITPLÄNE · LANDSCHAFTSPLANUNG

URSULA LEVA KASTNER · Freischaffende Landschaftsarchitektin / AHN-
info@kastner-landschaftsarchitektur.de
Burggraben 26 · D-55347 Eifelville · T. 06723 - 6740426 · F. 06723 - 6740427 · mobil 0170 - 5157911



STADT- UND OBJEKTPLAN

HORRER DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ZUM QUELLENPARK 10 * 65812 BAD SODEN AM TS.

TEL: 06196/65 201-10 FAX: 06196/65 201-19 info@stadt-objektplan.de