

Vorlage an den Gemeindevorstand

Mündlicher Bericht

(Bürgermeister)

Thema

Aufhebung B-Plan Untere
Kirchgasse/Schwalbacher Str.

hier: Ergebnisse Offenlage

Drucksache Nr. 2817_15

Waldems, den 18.01.2017

Vorlage zur Sitzung

- ☒ des Gemeindevorstandes
- ☒ der Gemeindevertretung

☐ Ortsbeirat ist zu hören

Bezeichnung der Vorlage: Bauleitplanung der Gemeinde Waldems im Ortsteil Esch;
hier: Bebauungsplan „Untere Kirchgasse/Schwalbacher
Straße“ gem. § 13a BauGB

- a) **Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Anregungen im Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB**
- b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**
- c) **Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- d) **Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung wie folgt zu beschließen

- a) Die Beschlussempfehlungen zu den während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen, die als Anlage beigefügt sind, werden in der, vom Ingenieurbüro Marcellus Schönherr , vorgelegten Form beschlossen.
 - Liste Träger öffentlicher Belange Beteiligung
 - Abwägung Träger öffentlicher Belange
 - Abwägung Öffentlichkeit
- b) Unter Berücksichtigung der vorstehenden Abwägungsbeschlüsse wird der Bebauungsplan „Untere Kirchgasse/Schwalbacher Straße“ im Ortsteil Esch, bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange und sonstige, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis der Abwägung unter Angabe von Gründen schriftlich in Kenntnis zu setzen.
- c) Die in den Bebauungsplan gemäß § 81 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Sinne des § 5 HGO als kommunale Satzung beschlossen.

- d) Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Gemeindevorstand wird angewiesen, die entsprechenden Schritte zu veranlassen.

Begründung:

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB wurde vom 17. Oktober 2016 bis 21. November 2016 durchgeführt, parallel hierzu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit der entsprechenden Abwägung zu dem Verfahren gem. § 13 BauGB sind dieser Beschlussempfehlung als Anlage beigelegt.

Waldems, 13.01.2017

Hies, Bürgermeister

Fäth, Tech.-Angestellte

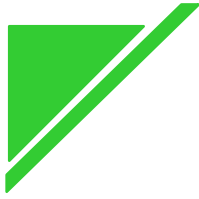
Anlagen:

Satzungsplan

Begründung

Auswertung und Abwägungsvorschlag:

- Liste Träger öffentlicher Belange Beteiligung
- Abwägung Träger öffentlicher Belange
- Abwägung Öffentlichkeit

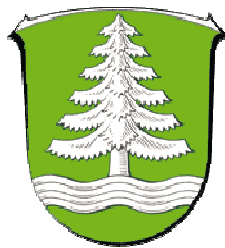


Begründung

**zum
Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
für den Bereich**

„Untere Kirchgasse/Schwalbacher Straße“

**im Ortsteil Esch
der Gemeinde Waldems**



**Planungsträger:
Gemeinde Waldems
Schulgasse 2
65529 Waldems**

Rechtsplan - Planung

Dezember 2016

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte	1
2.0	Verfahren	3
2.1	Kumulation	4
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
4.0	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.0	Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB	6
5.1	Begründung der Festsetzungen	12
6.0	Textliche Festsetzungen	13
7.0	Flächenbilanz	18
8.0	Umweltbezogene Auswirkungen	18
Anlage	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung	20

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Gemeinde Waldems hat mit Rechtskraft vom 13.10.1989 den Bebauungsplan "Kirchgasse - Dorfplatz" aufgestellt.

Zielsetzung der Planung war die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Umgestaltung des Rathausumfeldes mit dem Schwerpunkt der Neugestaltung eines Dorfplatzes als Ortsmittelpunkt.

Aufgrund der inzwischen erfolgten Entwicklungen wurden diese städtebaulichen Vorgaben bis heute nicht umgesetzt und sollen auch nicht weiter verfolgt werden. Insbesondere soll die derzeitige Ausweisung als Dorfgebiet (MD) nicht weiterverfolgt werden, da hier ein nicht unerhebliches Konfliktpotential gesehen wird.

Um auf eine bauliche Entwicklung und Nutzung im zur Rede stehenden Bereich steuernd Einfluss nehmen zu können, vor allem auch in Bezug auf die umgebende Baustruktur und die denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich wurde von der Gemeindevertretung Waldems am 24.05.2016 der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst.

Der Bebauungsplan "Kirchgasse - Dorfplatz" wird im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur Neuüberplanung des gesamten Geltungsbereiches obsolet.

Planerisch ist nun darauf zu reagieren, dass das ursprüngliche Vorhaben nicht realisiert wurde.

Aus diesem Grund betreibt die Gemeinde Waldems durch vorliegende Bauleitplanung eine städtebauliche Regelung und Ordnung des Bereiches.

Es soll gem. § 13 a (2) Nr. 3 BauGB *„...einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden“*.

Im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Planung soll im Zuge einer Nachverdichtung ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken und nicht störendem Gewerbe bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Insbesondere werden durch vorliegende Planung die Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB berücksichtigt.

Durch vorliegende Planung soll hierfür die gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Die Planumsetzung dient den Zielen der Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete haben soll (vgl. § 1a BauGB). Vorliegende Planung dient ebenfalls der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Flurstücke 249/1; 247/2 sind derzeit bebaut, wobei Gebäude der Schwalbacher Str. 26 (Flurstück 247/2) zum Teil denkmalgeschützt sind.

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches ist entsprechend dem zugrunde liegenden Bebauungsplan "Kirchgasse - Dorfplatz" unbebaut und als Grünfläche, hier Rasen und tlw. Nutzgärten anzusprechen. Zum Rathaus hin sind öffentliche Stellplätze vorhanden, die in vorliegende Planung übernommen werden sollen.

Entlang der Schwalbacher Straße, hier Hausnummer 26, Flur 3 Flurstück 247/2, befindet sich eine denkmalgeschützte Hofreite, die im Plan entsprechend gekennzeichnet ist und aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen nach § Abs. 1 DSchG wie folgt eingetragen wurde:

"Stattliche Hofreite in der Ortsmitte, durch die Lage in einer Biegung der Schwalbacher Straße besonders hervortretend. Unter der Verkleidung des Wohnhauses ist mit gutem Fachwerk des frühen 18. Jh., vermutlich mit Zierformen zu rechnen. Rückwärtig an-

schließendes Nebengebäude ebenfalls verkleidet. Die große Scheune und ein weiteres Wirtschaftsgebäude zeigen wohlerhaltenes Fachwerk der Zeit um 1800. Wichtiger Baukomplex mit Sichtbeziehung zu Rathaus und ehemaligem Pfarrhof Kirchgasse 1", ebenfalls denkmalgeschützt.



Wohnhaus Schwalbacher Straße Nr. 26



Scheune Schwalbacher Straße Nr. 26

Die vorgesehene Nutzung ist problemlos in die vorhandene Umgebungsnutzung zu integrieren.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems stellt im Planbereich "Dorfgebiet - Bestand" dar.

Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Angestrebte Inhalte der Planung:

Es soll gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Um dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die gesetzlich maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,6 voll ausgeschöpft werden.

Es soll darüber hinaus die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, so dass auch die gesetzlich zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 voll ausgeschöpft wird.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Erschließung durch Strom, Wasser etc. sowie der Schmutzwasserhausanschluss können durch die Planung sichergestellt werden.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. 3.145 m².

Davon sind ca. 1.260 m² der angrenzenden Straßenparzellen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

2.0 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da

- gem. § 13 a (2) Nr. 3 „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen wird“.
- im Flächennutzungsplan bereits Mischbaufläche dargestellt ist.
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.

Die städtebauliche Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadt- oder Dorfquartiere bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz.

Ein Vorteil ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur – die neuen Räume müssen nicht erst strukturell erschlossen werden. Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt; ihre Fixkosten können auf eine größere Zahl von Einwohnern bzw. Bewohnern umgelegt werden.

- Aus Perspektive der Kommune dient Nachverdichtung der Innenentwicklung, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Aus Perspektive der Eigentümer wird zusätzliche Nutzfläche in vorhandenen Immobilien wirtschaftlich erstellt durch zusätzliche Nutzung von bereits vorhandenen Erschließungen und Tragwerken.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und der Lage oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zum Änderungsbereich innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wurde unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 wird durch die Neuüberplanung des gesamten Geltungsbereichs obsolet.

Eine förmliche Aufhebung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1989 ist nicht erforderlich.

2.1 Kumulation

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

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

Dabei sind jedoch keine weiteren Planungen zu berücksichtigen:

- Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt ca. 1.170 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht erreicht.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch, Flur 3, Flurstücke Nr. 244/9 tw.(Weg); 245/2; 246; 247/2; 248/1; 249/1; 285/4; 285/3 tw. (Hofgasse); 241/3 tw. (Kirchgasse) sowie 302/5 tw. (Schwalbacher Str. mit einer Gesamtfläche von ca. 3.145 m².

Davon entfallen 1.110 m² auf die umgebenden dargestellten Erschließungsstraßen.

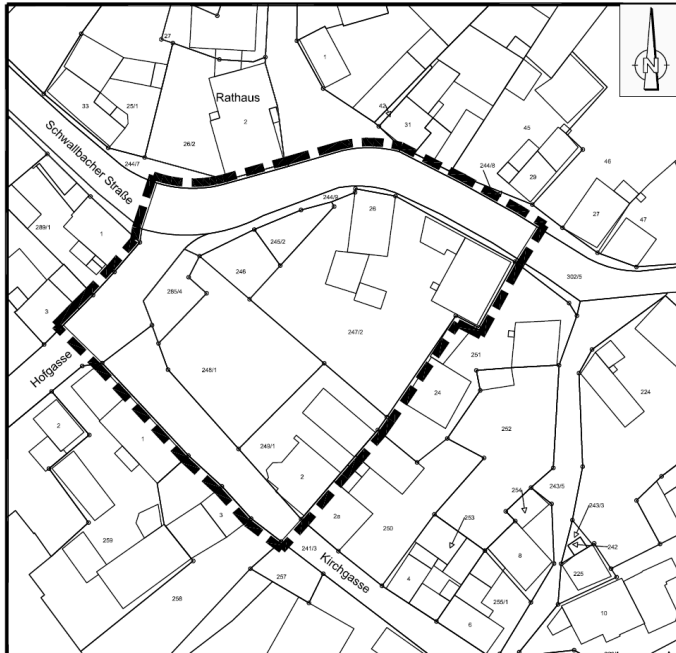
Der Geltungsbereich wird allseitig durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Waldems begrenzt und liegt unmittelbar südlich angrenzend an die Schwalbacher Straße.

Aktuelle Nutzung:

Bebaute Innerortsanlage mit entsprechenden Grünflächen, Nutzgärten und öffentlichen Stellplätzen.

Das Plangebiet ist relativ eben.

Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

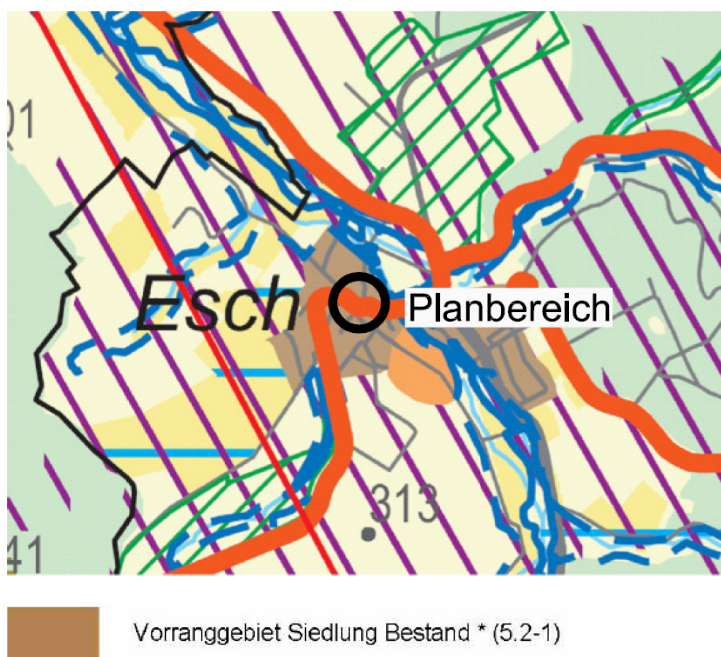


4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:
Vorranggebiet Siedlung Bestand.

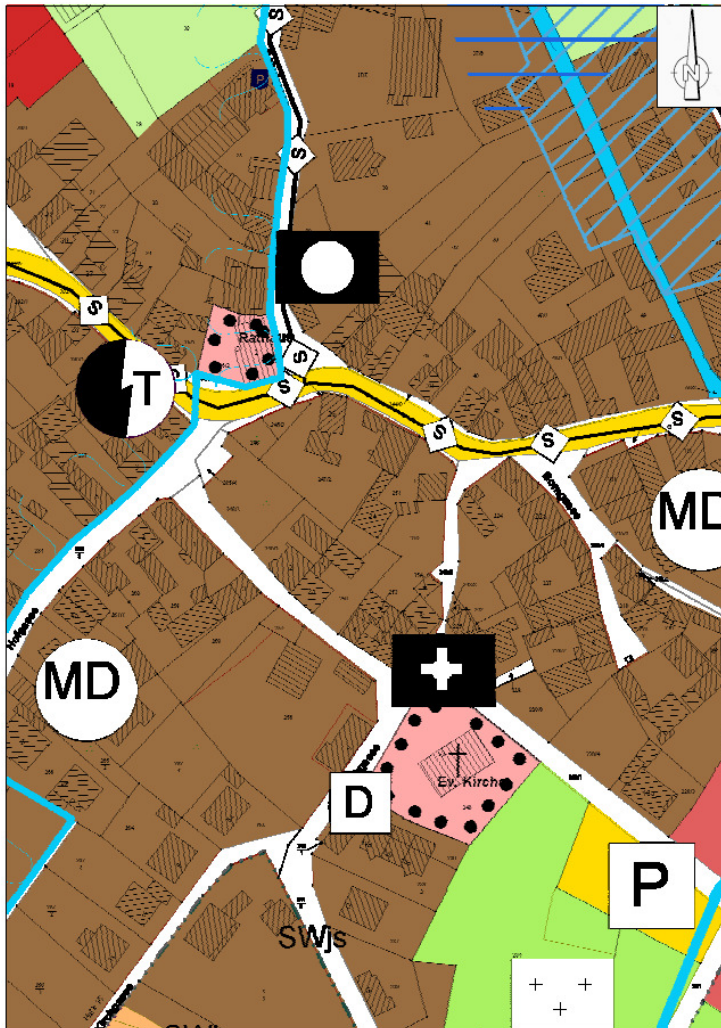
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wal-
dems als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



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

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

Da der ursprüngliche Bebauungsplan „Kirchgasse - Dorfplatz“ nicht umgesetzt wurde und auch zukünftig nicht umgesetzt werden soll, wird zur Wiedernutzbarmachung der Bereich anhand vorliegender Planung neu überplant, während der ursprüngliche Bebauungsplan obsolet wird.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Planung die Errichtung von Wohn- und Geschäfts-/Bürogebäuden ermöglichen. Der erforderlich werdende

Stellplatzbedarf für Anlieger kann gem. § 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Nachfolgende Abbildungen geben einen Überblick über die Umgebungsbebauung:



Hofgasse 1



Hofgasse 3



Kirchgasse 2 (innerhalb Plangebiet)



Kirchgasse 1



Kirchgasse 3



Rathaus



Schwalbacher Straße 31



Schwalbacher Straße 29

Durch vorliegende Planung soll im Zuge einer Nachverdichtung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden, das die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken und nicht störendem Gewerbe bietet und immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Um dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll die gesetzlich maximal mögliche Grundflächenzahl GRZ von 0,6 voll ausgeschöpft werden. Es soll darüber hinaus die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, so dass auch die gesetzlich zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 voll ausgeschöpft wird.

Um die Übersichtlichkeit und Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs im Bereich der Schwalbacher Straße / Einmündung Hofgasse zu gewährleisten, sind bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten auf dem Flurstück 285/4 nicht vorgesehen und auf den Flurstücken 246 und 245/2 nur sehr zurückgesetzt vorgesehen. Vielmehr bleiben die öffentlichen Stellplätze erhalten. Im Übrigen werden Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, so dass die genannten Flurstücke zur Stellplatznutzung zur Verfügung stehen.

Ansonsten sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erstellt.
Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen Schwalbacher Straße, Hofgasse und Kirchgasse, die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems nachzuweisen. Die Grundstückszufahrten sind bereits vorhanden.

Um eventuell erforderlich werdende Maßnahmen zur Herstellung der Zufahrten im Bereich des Gehwegs Schwalbacher Straße bzw. Kirchgasse und Hofgasse baurechtlich abzudecken, erstreckt sich der Geltungsbereich der Planung auch teilweise auf die entsprechenden Straßenparzellen.

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung.

Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung entspricht in vollem Umfang der Umgebungsbebauung. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) ist die Ansiedlung von Landwirtschaft ausgeschlossen, so dass sich hier kein Konfliktpotential ergibt.

Um eine adäquate Einpassung der Anlagen zu gewährleisten und eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen, sind Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie getroffen. Kriterien sind vor allem die Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum sowie Material und Farbe. Die Anlagen sollen in gestalterisch sinnvoller Weise und wohl proportioniert in das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes integriert werden. Bevorzugt werden sollen nach Möglichkeit die Flächenanteile der Dachgauben, der Nebengebäude und die Verschattungselemente wie Wintergärten und Vordächer.

Die Entwässerung kann über das vorhandene Kanalnetz im Bereich sichergestellt werden.

Die weiteren Hausanschlüsse erfolgen von der jeweiligen Erschließungsstraße aus. Die Trinkwasserversorgung kann über die gemeindlichen Trinkwasseranlagen sichergestellt werden.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. **Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandschutzdienststelle abzustimmen. Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.**

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ heran zu ziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
Zahl der Vollgeschosse (N)						–
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	

Klein: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

mittel: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung von

groß: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein, **mit einem Maximal-Abstand untereinander von 150 m.** Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. **Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.**

Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

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

Im Geltungsbereich befindet sich ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex, der im Plan entsprechend gekennzeichnet ist. (Vgl. hierzu Ziff 1.0 der Begründung). Die entsprechenden Vorgaben sind einzuhalten.

Denkmalgeschützte Gebäude im Bereich und Umgebung:

In dem Bebauungsplan:

Schwalbacher Str. 26, Hofreite des 18.Jh., wichtiger Baukomplex mit Sichtbeziehung zu Rathaus und ehemaligem Pfarrhof (Kirchgasse 1), bestehend aus 4 Gebäuden.

Angrenzend:

Kirchgasse 1, ehemaliger Pfarrhof von 1686

Schulgasse 1 (Haus mit Tor) +42 (Nebengebäude), Hofreite des 18.Jh.

Schwalbacher Str. 22, Hofreite des 18.Jh.

Für alle oben aufgeführten Kulturdenkmäler bzw. für die gesamten Grundstücke gilt das s.g. Umgebungsschutz i.S. des §2 in Verbindung mit §9 (1) Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und unterliegen den Vorschriften des 2. Abschnittes des DSchG.

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist nach Aktenlage dem Bergamt zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb ausgewiesener Wasserschutzzonen.

Oberflächengewässer, sowie Uferschutzzonen, Überschwemmungsgebiete und Abflussgebiete sind nicht betroffen. Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Marschbach. Der Marschbach kommt aus der Hofgasse, fließt weiter unter der Schwalbacher Straße und dann in die Schulgasse. An der Verkehrsfläche soll nichts verändert werden.

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

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmiteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5.1 Begründung der Festsetzungen

Es wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan zeigt für das Plangebiet und seine Umgebung ein Dorfgebiet (MD). Die Störanfälligkeit des neu ausgewiesenen Mischgebietes entspricht in vollem Umfang der Störanfälligkeit der Umgebungsnutzung, hier Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe. Aus diesem Grund ist nicht mit Konflikten zu rechnen und es ist daher kein Anspruch auf Nachbarschaftsschutz abzuleiten.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist in erster Linie über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert, aber auch durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50%, jedoch maximal bis GRZ 0,8 überschritten werden.

Vorliegende Planung nutzt für das dargestellte MI mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 die Möglichkeiten nach § 17 BauNVO voll aus. Dies entspricht der Intention der Planung (Nachverdichtung im Innenbereich).

Im Änderungsbereich wird die Höchstgrenze der Firsthöhe in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auf 11,5 m festgesetzt.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet. Auf die Höhenentwicklung wird bereits durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe hinreichend Einfluss genommen.

Nach der Rechtssystematik ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz. Wenn er nicht von der Kommune als Träger der Planungshoheit aufgehoben oder durch einen Verwaltungsrechtsstreit zu Fall kommt, gilt er ohne zeitliche Begrenzung. Er kann seine Aufgabe auch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung aber nur dann angemessen erfüllen, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität innewohnt. (vgl. Volker Schwier: Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen).

Zum Beispiel können sich Änderungen in der Landesbauordnung auf die Definition der Zahl der Vollgeschosse auswirken. Durch eine relativ einfach normierte Regelung, hier Höhenfestsetzung, lässt sich zukunftsicher der gewünschte Einfluss auf die zulässige Bebauung nehmen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt. Die auf dem Flurstück 247/2 dargestellte östliche Baugrenze berücksichtigt mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück mit der Flurstücksnummer 251 (hier Grenzbebauung mit Fenster an der grenzseitigen Wand) den, hinsichtlich des Brandschutzes gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand. Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Länge und Breite befestigt werden.

6.0 Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	§ 19	§ 20	§ 20		
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2		o (offene Bauweise) Laut Planzeichnung (Baugrenzen) ist in Teilbereichen Grenzbebauung zulässig.	Nachfolgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO sind ausgeschlossen: Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO alle sonstigen störenden Gewerbebetriebe.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Firsthöhe $F_{hmax} = 11,5 \text{ m}$

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

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

3. Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze sowie Gartenterrassen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Garagen- und Carport-Neubauten sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. zu befestigen.

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

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

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

6.2 Nicht versiegelten Grundstücksflächen

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

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a. Auf mind. 20% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 400 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

b. Die Anpflanzung von Gehölzen hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Solarenergieanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b)

Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

Solar- und Voltaikanlagen sollen bei Wohngebäuden nur für den Eigenbedarf ausgelegt werden.

Je Dachflächenseite ist eine Inanspruchnahme von max. 50 % für die Module zulässig.

Die Module sind ohne Aufständigung oberflächenbündig, möglichst in der unteren Dachfläche oder dachparallel einzubauen. Es ist ein nicht glänzendes anthrazitfarbenes Material für Glas und Rahmen zu verwenden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, oder Walmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25° - 60° zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 1/2 der Dachlänge zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Eine Begrenzung der Kniestockhöhe wird nicht festgesetzt.

1.2. Fassaden

Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind in großflächiger Ausführung ($\geq 10 \text{ m}^2$) nicht zulässig.
Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1 m^2 begrenzt.
Dynamische Werbeanlagen, sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

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

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

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

1. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
2. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Alle Veränderungen von Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen i.S. des § 2 in Verbindung mit § 9 (1) Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind gem. § 16 Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig. Die gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Das Anwesen Schwalbacher Straße 26 ist denkmalgeschützt.

2. Verlegen von Leitungen

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

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

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

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen.

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

4. Verwendung von Bodenaushub

Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

5. Energieeinsparung/Lufthygiene

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

6. Retentionszisternen

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

7. Entwässerung

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

Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalnetz im Bereich der Erschließungsstraßen gewährleistet.

Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.

8. Erdwärme

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

9. Artenschutz

Die §§ 14 – 17 BNatSchG sind nicht anzuwenden. Vor Beginn von evtl. Abbrucharbeiten ist das Baufeld jedoch auf das Vorkommen von geschützten Tieren bzw. deren Lebensstätten zu überprüfen und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

10. Altlasten

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

7.0 Flächenbilanz

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

Fläche Bebauungsplan „Untere Kirchgasse/Schwalbacher Straße“ = 3.145 m²

<u>Baufläche MI</u>	=	1.950 m ²	
Bebaubar gem. GRZ 0,6		=	1.170 m ²
Freifläche		=	.780 m ²
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 390 m ²			
Davon Freifläche min. 390 m ²			

<u>Verkehrsfläche</u>	=	1.195 m ²	
Verkehrsfläche		=	1.110 m ²
Stellplätze		=	85 m ²

8.0 Umweltbezogene Auswirkungen

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

In Anspruch genommen wird ein bebauter Bereich innerhalb der Ortslage mit entsprechenden Nutzungen (bebaute Flächen, Freiflächen) mit Zufahrten. Besonders hervorzuhebende Laubbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aus diesem Grund werden vorhandene Grünstrukturen nicht als zu erhalten festgesetzt.

Vielmehr setzt der Bebauungsplan fest, dass auf mind. 20% der Grundstücksfreifläche standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen sind. Hierbei ist je angefangener 400 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten zu erwarten. Die Habitategenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind als gering einzustufen.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier innerhalb der bebauten Stadtlage auch Bebauung vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht von einer Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ausgegangen werden.

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kann durch Realisierung der Planung nicht ausgegangen werden.

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

Die Änderungsplanung bezieht sich auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann.

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Schutzzone eines Trinkwasserschutzbereiches.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

Insofern ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:

Weinbach, im Dezember 2016

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlage: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anlage Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Salix aurita	- Ohrweide		fr	fe
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme		fr	

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle
Geisepitter
Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Birnen

Pastorenbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Cherneu
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle

Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Philippsbirne
Williams Christbirne

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Hanita
Bühler Zwetschge

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

e) **Sonstige Bäume**

Speierling
Walnuss

Ross- und Esskastanie

(nicht heimisch, in Ausnahmefällen)

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens *	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

* heimisch im Südwesten Deutschlands

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr
Clematis vitalba	- Waldrebe	fr

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr
Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe	

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

**Bebauungsplan für den Bereich
„Untere Kirchgasse / Schwalbacher Straße“
der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch**

**aus der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2
BauGB vom 17.10.2016 bis 21.11.2016**

insgesamt eingegangene Anregungen: 10
davon mit Anregungen oder Bedenken: 5
davon ohne Anregungen oder Bedenken: 5

Stand: 28.11.2016

TÖB-(Bürger)Liste der Eingänge				Anregungen			
Nr.	Verteiler	Ja	Nein	Datum Schreiben vom	Datum Eingegangen	Nicht geantwortet	
1.	Landkreises Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz Landentwicklung und Denkmalschutz Gymnasiumstraße 4 65589 Hadamar		x	04.11.16	09.11.16		
2.	Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises Fachdienst III.4 Bauleitplanung Heimbacher Straße 7 65307 Bad Schwalbach	x		18.11.16	18.11.16		
		Ja	Nein				
	1. Büro für Gleichstellungsfragen		x				
	2. Kreisentwicklung		x				
	3. Fachdienst I.7 – Schule, Sport, Kultur und Vereinsförderung		x				
	4. Fachdienst II.7 – Gesundheitsverwaltung		x				
	5. Fachdienst III.2 – Umwelt		x				
	6. Fachdienst III.3 – Brandschutz	x					
	7. Fachdienst III.4 – Bauaufsicht		x				
	8. Fachdienst III.4 – Denkmalschutz	x					
	9. Fachdienst III.5 – Ordnungs- u. Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen		x				
	10. Fachdienst III.6 – Verkehr		x				
	11. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		x				
3.	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung AZ III 31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	x		21.11.16	21.11.16		
4.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Mitte, PTI 12 Münsterplatz 2 55116 Mainz	x		22.11.16	22.11.16		

TÖB-(Bürger)Liste der Eingänge		Anregungen				
Nr.	Verteiler	Ja	Nein	Datum Schreiben vom	Datum Eingegangen	Nicht geantwortet
5.	Vorstand des Wasserbeschaffungsverband Tenne Schulgasse 2 65529 Waldems		x	12.10.16	12.10.16	
6.	hessenARCHÄOLOGIE Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel 65203 Wiesbaden		x	14.11.16	14.11.16	
7.	Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmäler Schloß Biebrich/Westflügel 65203 Wiesbaden	x		17.10.16	17.10.16	
8.	Syna GmbH Wiesbadener Straße 39-41 65510 Idstein		x	09.11.16	10.11.16	
9.	Kläranlagenbetriebsverband Mittlere Ems Frankfurter Straße 28 65520 Bad Camberg					x
10.	Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion Rheingau-Taunus Emser Straße 27 65307 Bad Schwalbach					x
11.	Ortsbeirat Esch		x	02.11.16	04.11.16	
12.	Frau Bärbel Waldschmidt	x		10.11.16	10.11.16	

Zusammenstellung der Anregungen
aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB
vom 17.10.2016 bis 21.11.2016 zum
Bebauungsplan für den Bereich
„Untere Kirchgasse / Schwalbacher Straße“
der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch

Stand: 28.11.2016

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	Anregungen	Beschlussempfehlung
12.	Frau Bärbel Waldschmidt Aus der Niederschrift vom 10.11.2016	Die Anregung aus dem Gesprächstermin vom 05.09.2016 zur Errichtung von Stellplätzen oder Carport/Garagen des Grundstückes 248/1 (Schönborn) an der Grundstücksgrenze zu dem Anwesen Kirchgasse 2, Flurstück 249/1 und die damit verbundene Veränderung der Baugrenze bis an das Nachbargrundstück heran wurde nicht berücksichtigt. Frau Wilma Schönborn, vertreten durch Ihre Tochter Frau Bärbel Waldschmidt, regt an die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze zu erweitern, damit eine Garage bzw. Carport dort errichtet werden kann. Als Begründung wird die Vermeidung eines nicht nutzbaren Bereichs, der durch Verschattung der Nachbarmauer entsteht, genannt.	Der Hinweis wird berücksichtigt- Für die Grundstücke 248/1 und 249/1 wird ein Bau- fenster dargestellt. Es gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Zusammenstellung der Anregungen
aus der Beteiligung der berührten Behörden und
Sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
vom 17.10.2016 bis 21.11.2016 zum
Bebauungsplan für den Bereich
„Untere Kirchgasse / Schwalbacher Straße“
der Gemeinde Waldems, Ortsteil Esch
Stand 28. November 2016

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
2.	Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises Heimbacher Str. 7 65307 Bad Schwalbach Schreiben vom 18.11.2016		
	2.6 Stellungnahme des Fach- dienstes III.3 Brandschutz	<p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden.</p> <p><u>1. Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. ➤ Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung 	<p>Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.</p> <p>Unter Ziff. 5.0 der Begründung der Planung ist der Belang des Brandschutzes bereits berücksichtigt. Zum besseren Verständnis werden einzelne Passagen redaktionell ergänzt.</p> <p><u>1. Verkehrsanbindung:</u></p> <p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung unter Ziff. 5.0 enthalten.</p> <p>Nebstehender Hinweis ist zur Verdeutlichung in die</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brand- schutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrand-Inspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzu- stimmen.</p> <p>➤ Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaf- fen werden.</p> <p>2. Löschwasserversorgung:</p> <p>➤ Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 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 Mindest- wassermengen zur Verfügung stehen müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebau- ung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wasser- menge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung ste- hen, die Brandreserve im Hochbehälter muss min- destens 96 m³ betragen. <p>3. Hydranten</p> <p>➤ Die Löschwassermenge muss aus genormten Hyd- ranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforder- 	<p>Begründung Ziff. 5.0 aufzunehmen.</p> <p>2. Löschwasserversorgung:</p> <p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung unter Ziff. 5.0 enthalten.</p> <p>Nebestehender Hinweis ist zur Verdeutlichung in die Begründung Ziff. 5.0 aufzunehmen.</p> <p>3. Hydranten</p> <p>Die Hinweise sind bereits in der Begründung unter Ziff. 5.0 enthalten.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>lichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler 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. <p>4. Planung Löschwasserversorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. 	<p>Nebestehender Hinweis ist zur Verdeutlichung in die Begründung Ziff. 5.0 aufzunehmen.</p> <p>4. Planung Löschwasserversorgung:</p> <p>Es handelt sich um eine Planung innerhalb der bebauten Ortslage. Die Löschwasserversorgung ist bereits sichergestellt und abgestimmt.</p>
	2.8 Stellungnahme des Fachdienstes III.4 Denkmal-schutz	<p>Bezüglich der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht folgende Bedenken:</p> <p>In dem Bebauungsplan befinden sich nachfolgend aufgeführte Kulturdenkmäler. Weiter grenzt der Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Kulturdenkmäler an. Diese sind im Plan zu kennzeichnen und mit in den Text des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p> <p>In dem Bebauungsplan: Schwalbacher Str. 26, Hofreite des 18.Jh., wichtiger Baukomplex mit Sichtbeziehung zu Rathaus und ehe-</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Kulturdenkmäler innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind bereits entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Die bezeichneten Kulturdenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Rechtsplan entsprechend zu bezeichnen und in der Begründung kurz zu benennen.</p> <p>Der Hinweis zum Umgebungsschutz ist bereits unter</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>maligem Pfarrhof (Kirchgasse 1), bestehend aus 4 Gebäuden</p> <p>Angrenzend: Kirchgasse 1, ehemaliger Pfarrhof von 1686 Schulgasse 1 (Haus mit Tor) +42 (Nebengebäude), Hofreite des 18.Jh. Schwalbacher Str. 22, Hofreite des 18.Jh.</p> <p>Für alle oben aufgeführten Kulturdenkmäler bzw. für die gesamten Grundstücke gilt das s.g. Umgebungsschutz i.S. des §2 in Verbindung mit §9 (1) Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und unterliegen den Vorschriften des 2. Abschnittes des DSchG.</p> <p><u>Hinweise:</u> Der Abteilung hessenArchäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.</p>	Lit. D, Ziff. 1.0 der textlichen Festsetzungen enthalten.
3.	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung AZ III 31.2 Luisenplatz 2 64283 Darmstadt</p> <p>Schreiben vom 21.11.2016</p>	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird; der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des bebauten Innenbereichs. Zu den weiteren naturschutzrechtlichen Belangen verweise ich auf die untere Naturschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o.g. Be-</p>	<p>Regionalplanung Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgebracht werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor.</p> <p>Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>bauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Oberflächengewässer Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Mersbach. Der Mersbach kommt aus der Hofgasse fließt weiter unter der Schwalbacher Straße und dann in die Schulgasse. Da an der Verkehrsfläche nichts verändert werden soll, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/WI 41.2 keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.</p> <p>Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tä-</p>	<p>Oberflächengewässer Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgebracht. Die Begründung ist unter Ziff. 5.0 redaktionell hinsichtlich des verrohrten Baches zu ergänzen. <u>Hinweis:</u> Laut Unterlagen der Gemeinde handelt es sich hier um den Marschbach.</p> <p>Bergaufsicht Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist nach Aktenlage dem Bergamt zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>tigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Kampfmittelräumdienst Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p>
4.	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Mitte, PTI 12 Münsterplatz 2 55116 Mainz</p> <p>Schreiben vom 22.11.2016</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die Telekommunikations-Trassen wurden bereits bei der Telekom angefordert und sind bereits nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist</p>	<p>Die betroffenen Erschließungsstraßen: Kirchgasse, Schwalbacher Straße und Hofgasse weisen bereits Trassen der Telekom auf.</p> <p>Der Hinweis ist bereits unter Lit. D Ziff. 2 enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Benennung von Straßen fehlt im Schreiben der Telekom.</p> <p>Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich und sind nicht vorgesehen.</p>

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen 	

1	2	3	4
Lfd. Nr.	Anschrift Schreiben vom	(Kurzform der) Anregungen	Beschlussempfehlung
		<p>und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	
7.	<p>Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmäler Schloß Biebrich/Westflügel 65203 Wiesbaden</p> <p>Schreiben vom 17.10.2016</p>	<p>Der Vollständigkeit halber bitten wir darum, dass auch der traufständig zur Schwalbacher Straße stehende Scheunenteil das "D" erhält, um als Teil der denkmalgeschützten Hofanlage kenntlich gemacht zu werden. Unter Punkt D.1 Denkmalschutz haben Sie nur auf den § 20 des HDSchG abgehoben.</p> <p>Der von Ihnen genannte Änderungsparagraph sowie der Umgebungsschutz sind jedoch im § 16 HDSchG geregelt. Er greift hier besonders im südlichen Nahbereich des Kulturdenkmals "Schwalbacher Straße 26", insofern hier eine Neubebauung in unmittelbarer Umgebung des Kulturdenkmals angedacht sein sollte.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen. Die textlichen Festsetzungen unter Lit. D, Ziff. 1 sind entsprechend redaktionell anzupassen.</p>