

Gemeinde Waldems, Ortsteil Wüstemms

Begründung

Bebauungsplan

„Wehrholz II“

Vorentwurf

Planstand: 16.04.2026

Projektnummer: 25-3086

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung	5
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Inhalt und Festsetzungen	11
2.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	12
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)	12
2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	12
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
2.4 Verkehrsflächen	13
2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
3.1 Dach- und Fassadengestaltung	14
3.2 Gestaltung von Einfriedungen	15
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	15
3.4 Grundstücksfreiflächen	15
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	16
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
4.4 Schutzgebiete	17
4.5 Klimaschutz	17
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
5.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer	17
5.2 Wasserversorgung	18
5.3 Abwasserbeseitigung	18
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20

8. Vorsorgender Bodenschutz	21
9. Kampfmittel	22
10. Immissionsschutz	22
11. Denkmalschutz	22
12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	22
12.1 Bodenordnung	22
12.2 Stellplatzsatzung	22
12.3 DIN-Normen	23
13. Anlagen und Gutachten	23

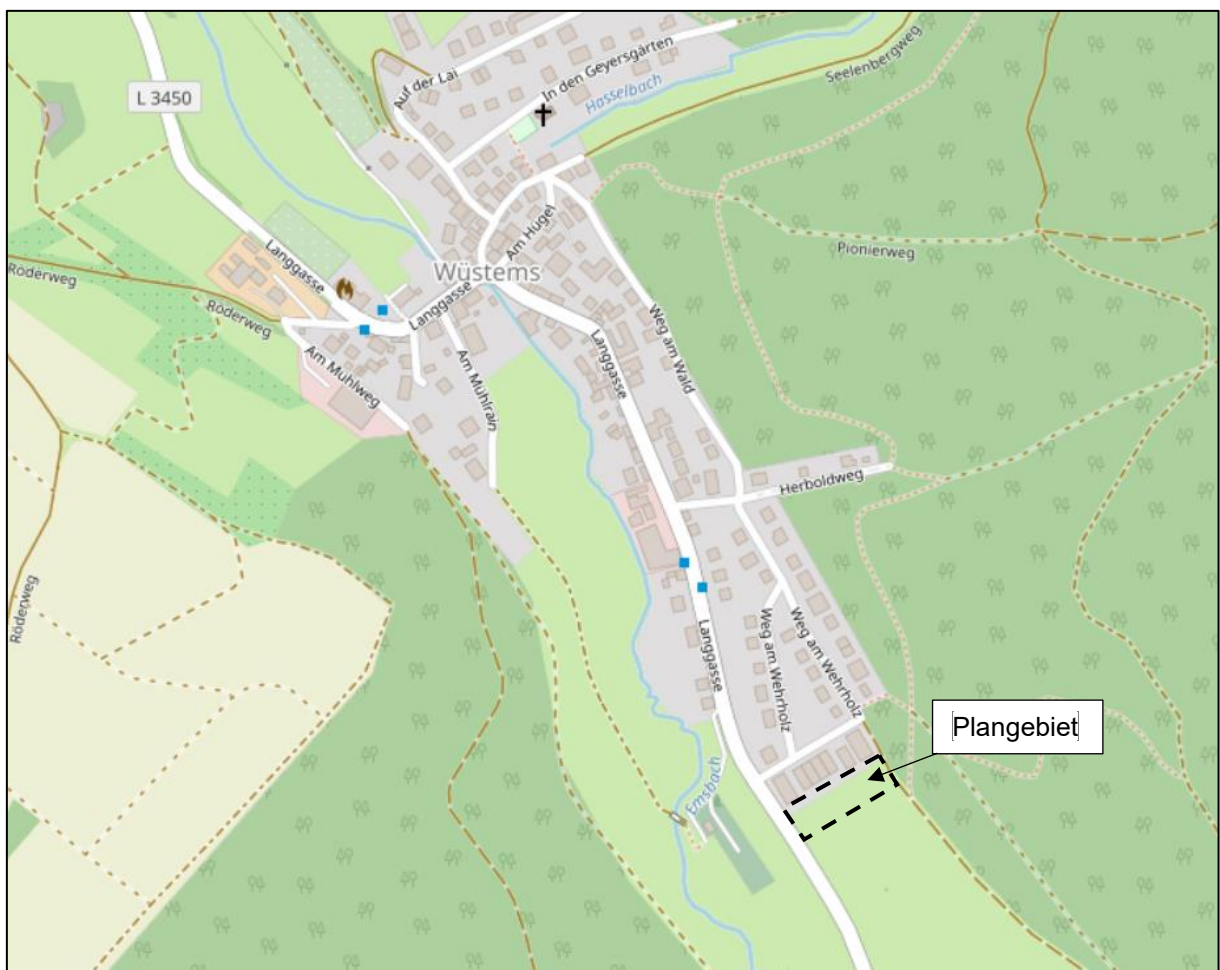
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Waldems beabsichtigt, im Ortsteil Wüstems am südöstlichen Ortseingang eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets den Bedarf an Wohnraum zu decken und die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils nachhaltig zu fördern. Durch die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet steht die Gemeinde Waldems einer konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. Die Gemeinde ist entsprechend danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die vorhandene, attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Die Potenziale des Ortskerns des Ortsteils Wüstems sind nicht ausreichend, sodass es auch Entwicklungsmöglichkeiten unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf, um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden.

Die geplante Fläche bietet aufgrund ihrer Lage und der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten gute Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nutzung. Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt und beinhaltet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft umfassend geprüft und berücksichtigt.

Lage des Plangebiets



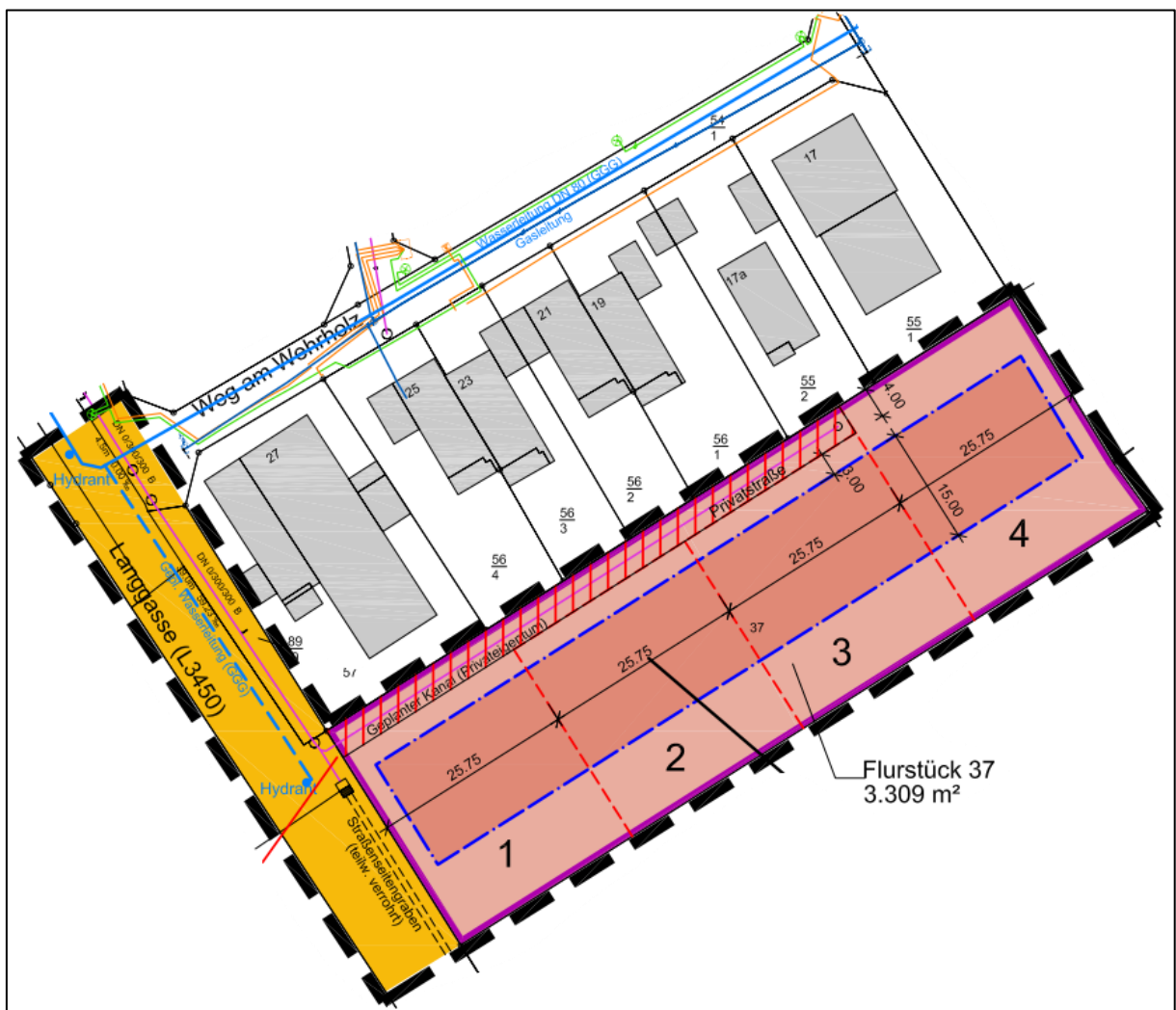
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2025), bearbeitet, Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Angestrebt wird vorwiegend eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, welche die Bebauungsstruktur des nordwestlichen Wohngebiets aufgreift und fortführt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die südlich verlaufende „Langgasse“ bzw. L 3450. Intern werden die Baugrundstücke durch eine verlaufende Stichstraße (privat) erschlossen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Erschließungs- und städtebauliches Konzept



Quelle: Gemeinde Waldems

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wüstems der Gemeinde Waldems, südöstlich angrenzend an die Bebauungen des Wohngebietes „Wehrholz“ und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,42 ha bzw. 4.250 m².

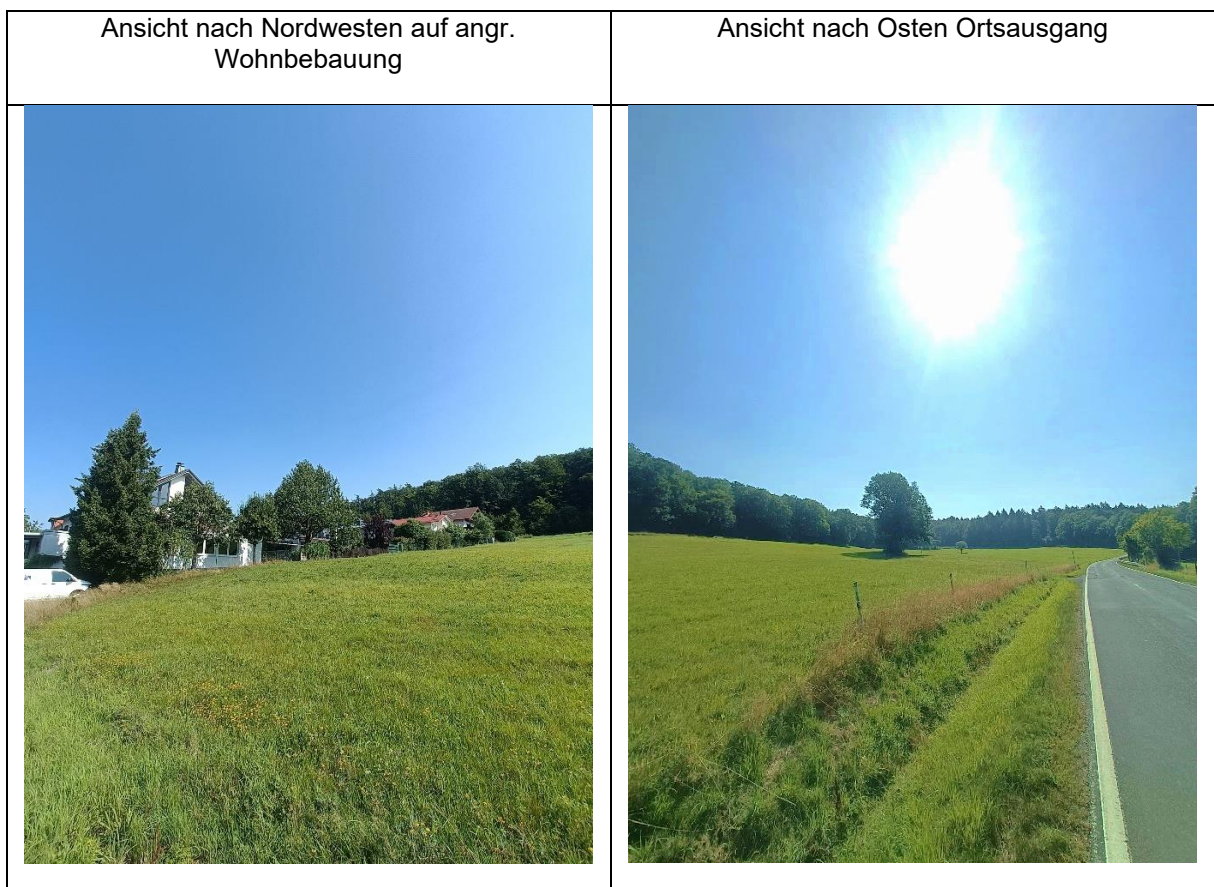
Der räumliche Geltungsbereich enthält teilweise die Flurstücke 89/10, 89/11 und das Flurstück 89/9 gesamt der Flur 1 der südlichen Erschließungsstraße sowie das gesamte Flurstück 37 der Flur 1. Das Plangebiet zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Topographisch fällt das Gelände gleichmäßig nach Südwesten ab. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung und im Südosten an intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Südlich verläuft die Langgasse bzw. L 3450, über welche das Plangebiet im Süden angeschlossen wird.

Da sich das Plangebiet an dieser Stelle außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, gilt für diesen Bereich gemäß § 23 Abs. 1 HStrG die Bauverbotszone, in welcher *„Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden [dürfen]“*. Die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone sind zur Nachvollziehbarkeit in der Plankarte dargestellt, jedoch sei darauf hingewiesen, dass in Abstimmung mit Hessen Mobil im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 HStrG in Aussicht gestellt wurde, sodass Hessen Mobil keinen Anspruch auf diesen Bereich erhebt.

Fußläufig und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln lässt sich das Plangebiet über die Bushaltestelle „Waldems-Wüstems Herboldweg“ in 150 m Entfernung erreichen, welche von den Buslinien 81 und 233 in die Richtungen Königstein (Taunus) und Weilrod Rod a.d. Weil Schule angefahren wird.

Fotodokumentation

Nördlich verlaufender Feldweg	Ansicht Norden nach Süden
	



Eigene Aufnahmen

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Nach dem raumordnerischen Ziel (Z10.1-10) und den entsprechenden Ausführungen im Regionalplan Südhessen 2010 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. So heißt es im Textteil für das Vorranggebiete für Landwirtschaft, dass *„(...) in geringem Umfang Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für **Siedlungs-** und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind (...)"* und in der weiterführenden Begründung: *„So können in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebaute Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind.“*

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Für den Ortsteil Wüstem und das vorliegende Plangebiet sind die Ausführungen der oben genannten Begründung von Bedeutung, da im Ortsteil Wüstem keine weiteren Flächen für die eigene Siedlungsentwicklung ausgewiesen sind sowie das Plangebiet ebenfalls mit lediglich 4.250 m² Größe direkt an den Bebauungsbestand von Wüstem angrenzt. Dass die Planung den Grundzügen der Raumordnung nicht widerspricht, ergibt sich ebenfalls aus der Tatsache, dass das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung ausgewiesen ist (dazu Kapitel 1.4), welcher wiederum von der Regionalplanung genehmigt wird. Dieser Argumentation folgt auch das Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt, welches bereits in Vorabstimmungen schriftlich der vorliegenden Bauleitplanung zugestimmt hat.

Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems stellt das Plangebiet im Ortsteil Wüstems bereits als Wohnbaufläche in Planung dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

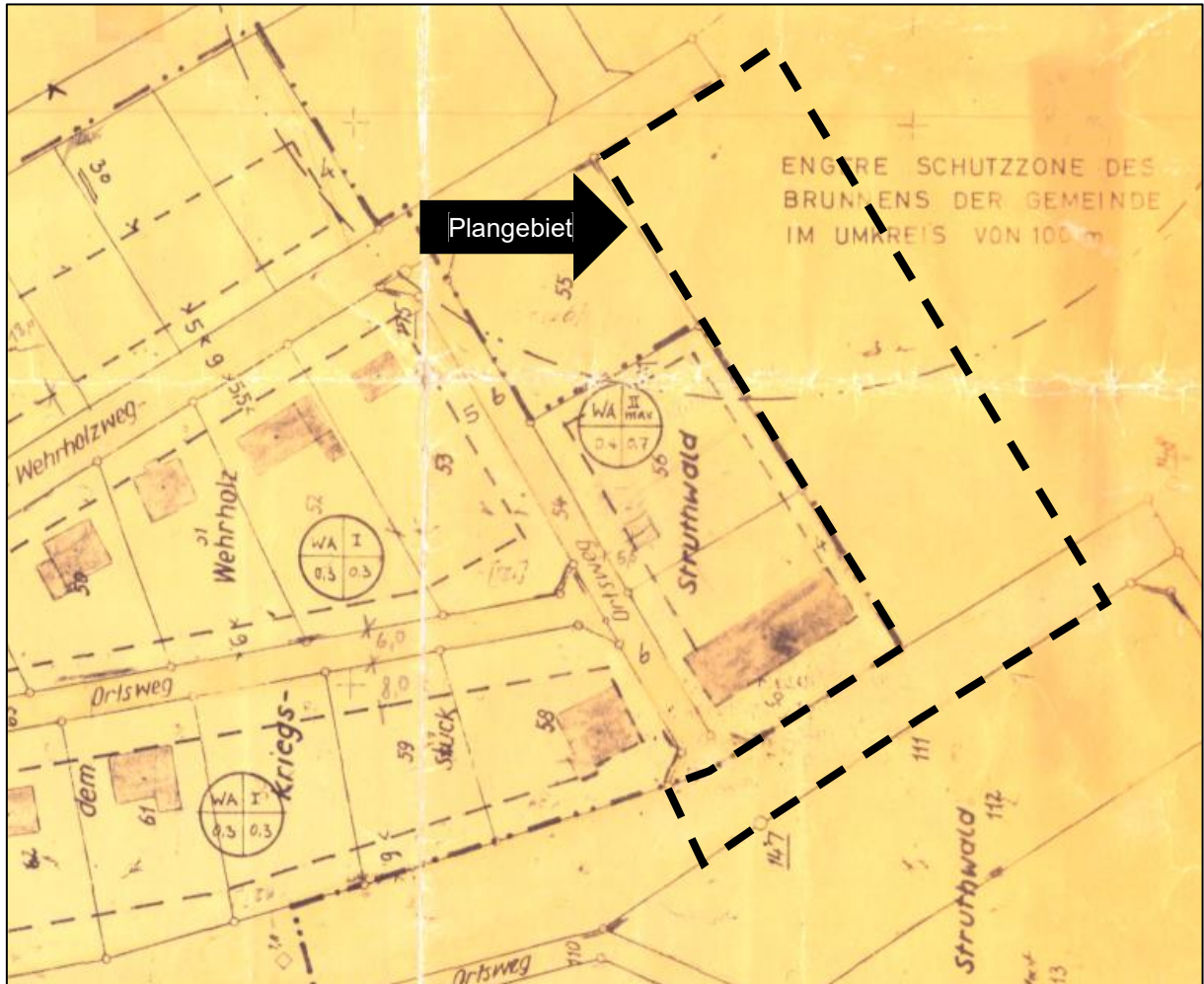


Quelle: Gemeinde Waldems

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Westen grenzt jedoch der Bebauungsplan „Wehrholz“ von 1963 an, welcher ein Allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich ausweist.

Angrenzender Bebauungsplan „Wehrholz“



Quelle: Gemeinde Waldems

1.6 Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortsteils Wüstems, aber auch in den übrigen Ortsteilen, nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Gemeinde Waldems ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die gut ausgebaute Infrastruktur als Einzugsgebiet in das Rhein-Main-Gebiet dauerhaft zu erhalten. Die Gemeinde Waldems verfügt mit mehreren KiTas sowie Praxen für Allgemeinmedizin über eine angemessene soziale Infrastruktur. Diese gute Infrastruktur gilt es durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung langfristig zu erhalten. Die Gemeinde Waldems ist hierbei aktiv darum bemüht, die Siedlungsentwicklung über Maßnahmen der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung zu betreiben.

In Wüstems sind die Potenziale der Innenentwicklung jedoch weitestgehend ausgeschöpft. Zwar existieren vereinzelt Baulücken. Bei Baulücken stellt sich die Situation jedoch oft so dar, dass diesen seitens der Eigentümer eine eigene Nutzung zugeführt oder diese für Familienangehörige für eine spätere Bebauung vorgehalten werden. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben, weshalb eine Baugebietsausweisung am Ortsrand zur Eigenentwicklung notwendig wird. Auch Leerstände sind kaum vorhanden oder nicht für eine Wohnnutzung geeignet, sodass eine Nachverdichtung nur in sehr begrenztem Umfang möglich ist. Gleichzeitig besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch junge Familien, die in ihrer Heimatgemeinde bleiben oder zurückkehren möchten, sowie durch ältere Menschen, die barrierefreie und altersgerechte Wohnformen suchen. Auch der Zuzug aus dem Umland trägt zur steigenden Nachfrage bei, da Waldems durch seine naturnahe Lage und gute Erreichbarkeit zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Die betreffende Fläche liegt ortsnah, ist topografisch geeignet und kann baulich sinnvoll erschlossen werden. Der geplante Standort des Plangebiets ist zudem vertretbar, da der Flächennutzungsplan als langfristige Entwicklungsvorstellung eine Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Wüstems vorsieht. Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt demnach eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Wohngebiets.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

<u>Aufstellungsbeschluss gemäß</u> § 2 Abs. 1 BauGB	_____ <u>Bekanntmachung:</u> _____
<u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß</u> § 3 Abs. 1 BauGB	_____-_____ <u>Bekanntmachung:</u> _____
<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger</u> <u>Träger öffentlicher Belange gemäß</u> § 4 Abs. 1 BauGB	<u>Anschreiben:</u> _____ <u>Frist</u> _____
<u>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß</u> § 3 Abs. 2 BauGB	_____-_____ <u>Bekanntmachung:</u> _____

<u>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</u>	<u>Anschreiben: . . .</u> <u>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB</u>
<u>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</u>	<u>_____</u>

Die Bekanntmachungen erfolgen im Wiesbadener Kurier.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem formulierten Planziel wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden vorliegend ausgeschlossen, da diese Betriebe aufgrund ihres in der Regel anzunehmenden Flächenbedarfs mit dem vorliegenden relativ kleinen Wohngebiet nach diesseitiger Einschätzung kaum vereinbar sind und dem primären Ziel zur Schaffung von Wohnbauflächen damit entgegenstehen. Darüber hinaus können diese Betriebe mitunter Verkehre und immissionsschutzrechtliche Konflikte erzeugen, die vorliegend aus städtebaulichen Gründen vorbeugend ausgeschlossen werden sollen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und sorgt für eine effiziente Ausnutzbarkeit der Flächen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

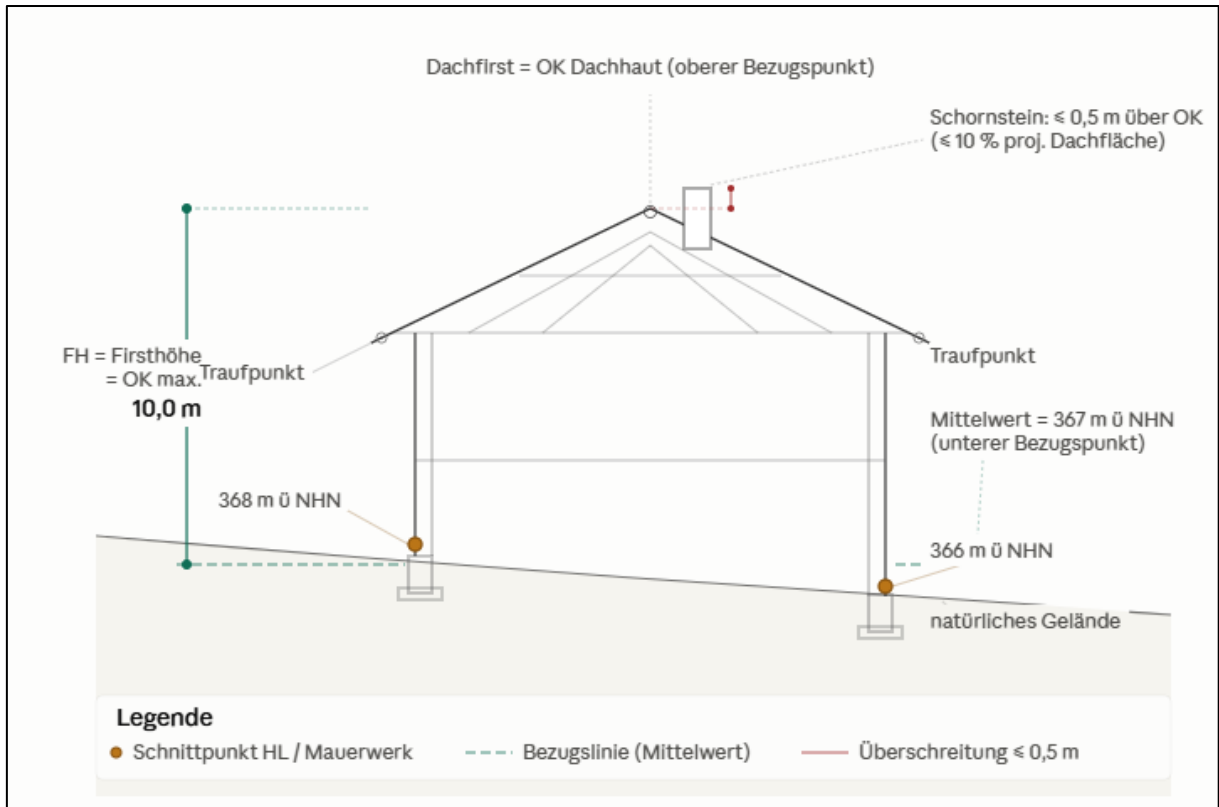
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) im Allgemeinen Wohngebiet wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit $Z = II$ festgesetzt, um eine ortsbildangepasste und dem nordwestlich angrenzenden baulichen Bestand entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes „Wehrholz II“ im Wesentlichen in die westlich vorhandene Umgebungsbauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am südlichen Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 10,0 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeniveau, gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln. Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäude-, Anlagenteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

Systemskizze (grob)



Quelle: Eigene Erstellung Claude AI

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Als Haustypen sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Haustypen orientieren sich am nordwestlich angrenzenden Bebauungsbestand und verfolgen den Grundsatz, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, damit eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht und Flexibilität bei der späteren Zuteilung und Zuschnitte der Baugrundstücke gewahrt wird.

Da weitergehende städtebauliche Gründe zur Steuerung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen vorliegend nicht bestehen oder erkennbar sind, sind Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Verkehrsflächen

Die geplanten und bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert werden. So sind Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt. Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Die dem Spritzwasserschutz dienenden Hausumrandungen entsprechen einer Breite von bis zu 40 cm oder dem jeweiligen Dachüberstand. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und der angrenzenden Gehölze setzt der Bebauungsplan aus städtebaulich-ökologischen Überlegungen heraus fest, dass zur privaten Außenbeleuchtung nur funktional voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Demnach gilt, dass als Dachform der Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig sind. Die maximale Dachneigung maximal 38 Grad betragen. Zur Dacheindeckung sind rötliche, braune oder schiefergraue bis anthrazitfarbene Töne zulässig. Glasierte oder hochglasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird zudem festgesetzt, dass Pultdächer talseitig um mindestens 1,5 m Meter gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen sind. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass durch Pultdächer keine zu massive bauliche Wirkung auf benachbarte Bereiche ausgeht. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,75 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem bestehenden Gelände zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m wird empfohlen. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Ebenso wird aus gestalterischen Gründen bzw. der trennenden und abschirmend-geschlossenen Wirkung bestimmt, dass Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien unzulässig sind.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben, um ein harmonisches und ungestörtes städtebauliches Erscheinungsbild umsetzen zu können.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Förderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Flächen) als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten sind.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB).

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert

4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Das Ausgleichsdefizit wird zum Entwurf hin ermittelt. Entsprechende weitergehende Regelungen zum Ausgleich werden dann entsprechend in die Planung integriert.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 - b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
 - c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
 - d) Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Insbesondere im Blick auf mögliche Beeinträchtigungen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes.
 - e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Darüber hinaus wird für das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen finden werden.

4.4 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt.

4.5 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2024 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

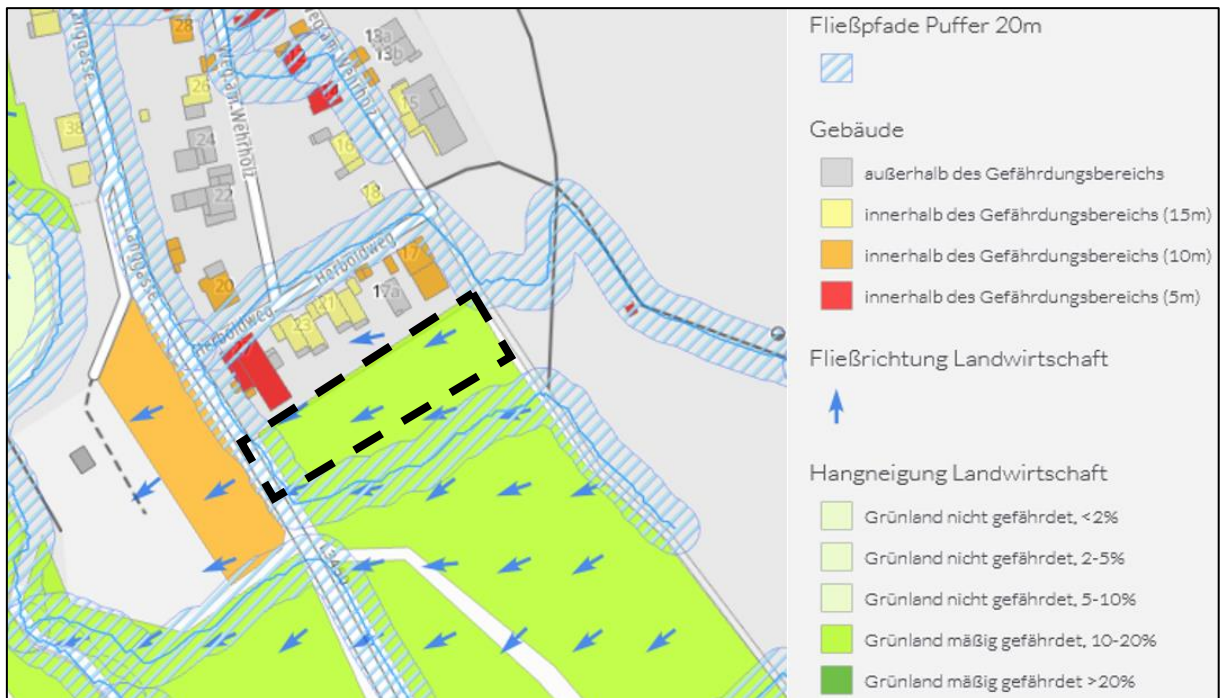
5.1 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

In rd. 100 m südlich des Plangebiets verläuft der Emsbach. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet stellt dieser jedoch keine Beeinträchtigungen für das Vorhaben dar und wird ebenso von diesem nicht nachteilig berührt.

Zu berücksichtigen sind ferner die am Rande des Plangebiets verlaufenden Fließpfade. Diese Fließpfade sind auch im Zusammenhang mit der Gefährdung Landwirtschaft dargestellt. Wie der untenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, verläuft östlich und fortführend südlich Richtung Ortsteingang entlang der Straßenparzelle ein Fließpfad. Aufgrund des Verlaufs sowie unter Berücksichtigung des 20 m Puffers und der mäßigen Gefährdung für das Grünland ist mit einer Beeinträchtigung oder anderen umfangreichen Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden oder Schäden durch Starkregen nicht zu rechnen.

Ausschnitt Fließpfadkarte des Plangebiets



Quelle: Starkregenviewer Hessen

5.2 Wasserversorgung

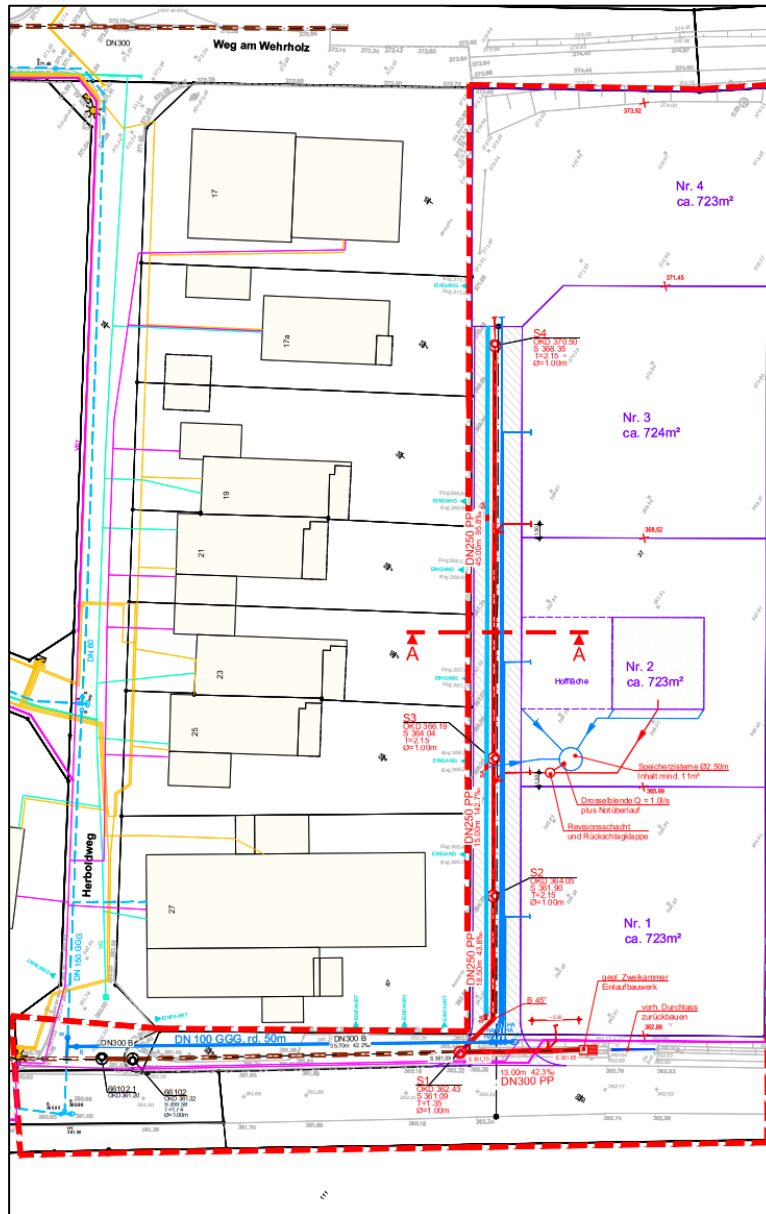
Die Leitungsinfrastruktur im Plangebiet zur Wasserversorgung ist neu herzustellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde von der Gemeindeverwaltung geprüft und kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann durch die bestehenden Infrastrukturen und Wasserrechte grundsätzlich gedeckt werden.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Langgasse bzw. L3450. Innerhalb der Erschließungsstraße wird dafür ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal errichtet (siehe Abb.).

Zudem erhält jedes der vier Baugrundstücke eine eigene Retention auf dem jeweiligen Grundstück, welche auch die Straßeneinläufe berücksichtigt, sodass jedes bebaute Grundstück individuell entwässerungstechnisch funktioniert.

Entwässerungskonzept



Quelle: Ingenieurbüro Lang, 11/2025

Für zusätzliche Entlastung bei Starkregenereignissen wird eine neuerrichtete Speicherzisterne zentral im Plangebiet sowie die Errichtung eines Zweikammer-Einlaufbauwerks am Rand des Plangebiets sorgen.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann ergänzend auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden, die entsprechend zu beachten sind:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Grundsätzlich geht die Gemeinde Waldems davon aus, dass das Plangebiet ordnungsgemäß und den geltenden Vorgaben entsprechend entwässert werden können (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Vollzug der Bauleitplanung grundsätzlich sichergestellt ist.

6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt.

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird im Rahmen der Bauleitplanung als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen zu Altlasten keine Informationen vor.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden (u.a. auch aufgrund der hohen Erosionsneigung des Plangebietes) verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall sind durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der beabsichtigten Größenordnung keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erkennbar. Das Plangebiet und die vorgesehene Nutzungsart fügt sich nahtlos in die bestehende Siedlungsentwicklung am Ortsteingang von Wüstems an.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12.2 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

12.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Waldems während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird zum Entwurf ergänzt)
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer

Planstand: 16.04.2026

Projektnummer: 25-3086

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de