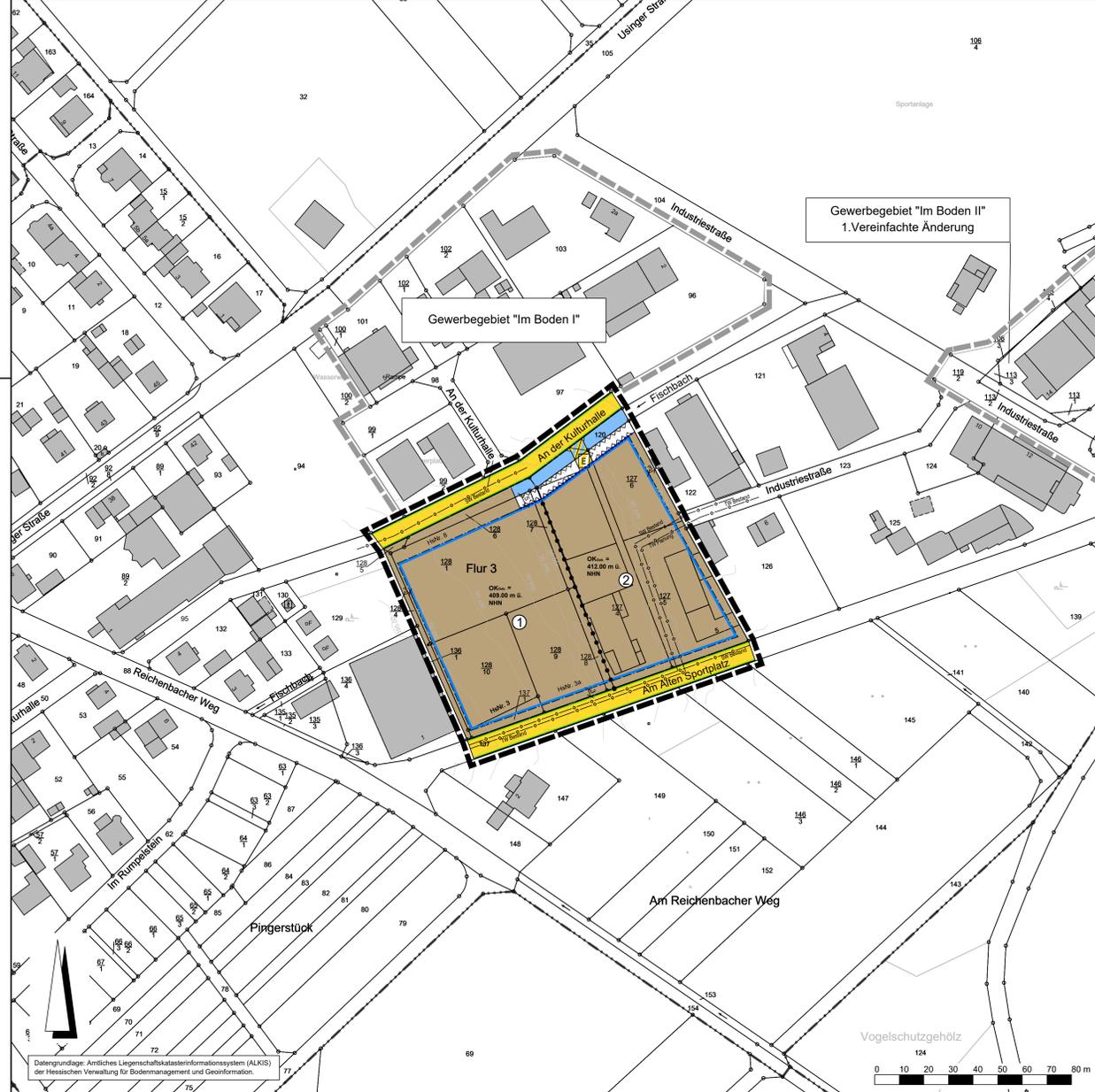


Gemeinde Waldems, Ortsteil Steinfischbach

Bebauungsplan "Am alten Sportplatz"



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Historische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung
Katastramtliche Darstellung
- - - - - Flurgrenze
Flur 3
177 Flurnummer
177 Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OKGeb. Oberkante Gebäude
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat); hier:
Überführender Verkehrsweg; hier: Brücke
E Erschließung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
TWSW Trinkwasser, Schmutzwasserleitung (Bestand, Planung)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Gewässerrandstreifen gem. § 23 HWG
Höhlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OKGeb.	Bauweise
1	MI	0,6	II	vgl. Plankarte	o
2	MI	0,6	II	vgl. Plankarte	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 und § 6 und 13 BauNVO)
1.1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.1.2 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Öffentliche Tankstellen sowie Vergnügungsläden im Sinne des § 44 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt.
1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
1.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
1.3 Grundflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
1.3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II) überschritten werden.
1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
1.4.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist der Nutzungsmatrix in der Plankarte zu entnehmen.
1.4.2 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
1.5.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
1.6 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.6.2 Terrassen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 die Baugrenze zu einem Maß von maximal einem Meter überschreiten.
1.6.3 Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carpools) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.7.1 Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.
1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.8.1 Gehwege, Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weiltuffigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenplaster oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.
1.8.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freilächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.
1.8.3 Flachige 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.
1.8.4 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgedimmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungssarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)
2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1.1 Zur Dacheindeckung sind Materialien in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5 Grad. Spiegelflächen oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, unzulässig.
2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume. Empfehlung: Ein Mindestabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.
2.2.2 Mauer- und Betonsockel (soweit es sich um keine Stützmauern handelt), Einfriedungen in Verbindung mit geschlossenen Sichtschutzfolien sowie Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschli. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.
2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu umpflanzen oder mit beramtem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
3.1 DIN-Normen
3.1.1 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.
3.2 Stellplatzsatzung
3.2.1 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.
3.3 Gewässerrandstreifen
3.3.1 Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich). Eine Ausnahme bildet die PKW-Brücke über den Fischbach zur Erschließung der Grundstücke.
3.4 Bodendenkmäler
3.4.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Setzsteine, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.
3.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung
3.5.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.
3.6 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel
3.6.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
3.7 Abfallbeseitigung
3.7.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Baufälligkeiten" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.
3.8 Verwertung von Niederschlagswasser
3.8.1 Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Waldems wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.
3.8.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Für die Einleitung der Niederschlagswasser in ein angrenzendes Gewässer (z.B. Fischbach) ist ein Antrag auf Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
3.8.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.
3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
3.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
• Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
• 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.
• Werden bei der Kontrolle vor dem Abriss der Gebäude geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Niststätte an den Gebäuden sind drei künstliche Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren.
• Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
• 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.
3.10 Bodenschutz
3.10.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

3.11 Artenauswahl
3.11.1 Artenliste 1 (Bäume/ Kleinbäume)

Acer campestris	- Feldahorn	Obstbäume:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Betula pendula	- Hängebirke	Mesplus germanica	- Mispel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche	Pyrus communis	- Birne
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Sorbus acuparia	- Vogelbeere		
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere		
Tilia cordata	- Winterlinde		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

3.11.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

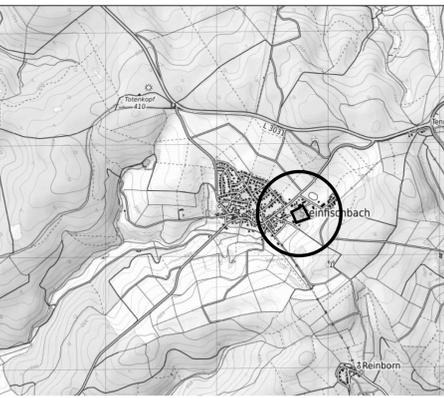
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ribes rubrum	- Johannisbeere
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hunds-Rose
Cornus sanguinea	- Roter Harttriegel	Rosa rubiginosa	- Weinrose
Corylus avellana	- Hasel	Salix caprea	- Salweide
Crataegus	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel		

Es wird zudem auf die Website „Klimaresiliente Baumarten finden“ des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hingewiesen (<https://www.hinug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>).
3.11.3 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Pflanzung der Grundstücksflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
Die Bekanntmachungen erfolgten im Wiesbadener Kurier _____
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Waldems-Steinfischbach, den _____
Bürgermeister _____
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Waldems-Steinfischbach, den _____
Bürgermeister _____



**Gemeinde Waldems
Ortsteil Steinfischbach
Bebauungsplan "Am alten Sportplatz"**



Kartenästen: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartenherstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M. 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetzberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fisher-plan.de | www.fisher-plan.de

Stand: 03.07.2024

Entwurf

Projektleitung: Seibert
CAD: Seibert
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 23-2970

Z:\DATA\Waldems-2015\03\SL\B00\03\AutoCAD_E-Waldems-Steinfischbach_Am Alten Sportplatz_1.dwg