



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

SO

Sonstige Sondergebiete; Seniorenwohnanlage (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO I	SO II	SO III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,6	0,5
Gebäudehöhe (max.) in m ü. NHN*	342 m	343 m	334 m

*Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m über Normalhöhennull (NHN)).

Definition Gebäudehöhe: Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

TGa

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Höhenlinien (unverbindliche Darstellung)

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet

Im gesamten sonstigen Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ sind die Errichtung und der Betrieb einer Seniorenwohnanlage sowie einer Pflegeeinrichtung mit dazugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten zulässig. Weitere untergeordnete Ergänzeinrichtungen sind wie folgt zulässig:

- Senioren- und Pflegeeinrichtung,

- Teilstationäre Tagespflege,

- Betreutes Wohnen (mit Service) für ältere Menschen,

- Kindertagesstätte,

- Flächen der Begegnung,

- Einrichtungen für Senioren,

- Ergänzende Dienstleistungseinrichtungen (Arzt, Therapeut, Café...) sowie sonstige Dienstleistungen, die in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung gesehen werden können.

TEXTFESTSETZUNGEN

Höhenabschluss

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe im SO I und SO II und SO III sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und zwingend erforderlichen technischen Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u.ä.) möglich.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 14, 19 und 23 BauNVO)

Überschreitung der Grundflächenzahl

Auf der Fläche SO I ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht zulässig.

Auf der Fläche SO II sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

Auf der Fläche SO III sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

1. Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen und PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lasterkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden und die Fahrgassen der Stellplatzanlagen.

2. Rodung

Die Baufeldräumung sowie Rückschnitte oder Rodungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

3. Feldlerche/ Feldvögel

Zur Vermeidung von Störungen und Tötung von Individuen der Feldlerche und anderer Feldvögel (Verbotstbestände nach § 44 BNatSchG) ist die Baufeldräumung im Offenland außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchzuführen. Sollte im Anschluss an die Räumung nicht umgehend mit der Baulärmtätigkeit begonnen werden, sind bis zum Beginn der Baulärmtätigkeit folgende Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um eine Ansiedlung von Feldvögeln, insbesondere der Feldlerche, im Baufeld zu vermeiden. Die Vergrämung erfolgt über das Aufstellen von Pfosten mit Flatterband. Der Reihenabstand der Pfosten ist ca. 10 m, der Abstand der Pfosten innerhalb einer Reihe ca. 6-7 m. Flatterband wird locker entlang der Pfosten gespannt. Zusätzlich werden 3-5 m lange Abschnitte Flatterband an den Pfosten angebracht, um eine größtmögliche Geräusch- und Bewegungskulisse zu erzeugen.

3.4 Bodenkundliche Baubegleitung

In der Zeit von Baubeginn bis Bauende ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachlich dafür geeignete Person vorzunehmen. Die fachgerechte Durchführung sämtlicher bodenkundlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen ist durch die Bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

3.5 Installation von Nisthilfen an Gebäuden

An den Gebäuden des Plangebietes sind insgesamt mindestens 3 Nistkästen für den Mauersegler, mindestens 2 Nistkästen für den Star (Fluglochgröße 45 mm im Durchmesser) (geeignet u.a. für Kleiber, Trauerschnäpper, Bunt- und Mittelspecht) sowie mindestens 4 Nistkästen für Fledermäuse zu installieren. Die Installation hat gemäß den Vorgaben des Herstellers zu erfolgen. Die Kästen sind bei Ausfall zu ersetzen.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BAUGB)

Maßnahmenfläche F1: CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche innerhalb der Maßnahmenfläche F1 in der Gemarkung Wehrheim, Flurstück 11, sind ein Luzernestreifen, ein Getreidestreifen und ein Streifen Sonderkulturen (Hochtaunusurache), auf jeweils mindestens 3.000 m² anzulegen. Ein Einsatz von Pestiziden, Dünger o.Ä. sind auf der Fläche nicht zulässig.

5. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbart ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den Flächen SO II und SO III sind jeweils in südlicher Richtung keine Räume mit Schlaf Funktion zulässig.

7. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Empfohlene Arten sind:

Bäume 1. Ordnung:	(Spitzahorn)	Bäume 2. Ordnung:	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Bergahorn)	<i>Acer carpinifolius</i>	(Sandbirke)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Buche)	<i>Betula pendula</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Esche)	<i>Carpinus betulus</i>	(Vogelkirsche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Traubeneiche)	<i>Prunus avium</i>	(Salweide)
<i>Quercus petraea</i>	(Stieleiche)	<i>Salix caprea</i>	(Eberesche)
<i>Quercus robur</i>	(Winterlinde)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Feldulme)
<i>Tilia cordata</i>	(Sommerlinde)	<i>Ulmus carpinifolius</i>	
<i>Tilia platyphyllos</i>			

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartnagel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pflaumenröhchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

8. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

Bodenentwürfe (Kulturdenkmäler gem. §2 Abs. 2 HDSchG)

Im Vorfeld jeglicher Bodenentwürfe ist eine vorbereitende Untersuchung in Form von einer geophysikalischen Prospektion (Geomagnetik) durch eine in Hessen zugelassene Fachfirma durchzuführen. Je nach Resultat der Untersuchungen ergeben sich weitere Maßnahmen, welche mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

B) FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 91 HBO)

1. Staffelschloss

Ein Staffelschloss ist zulässig, sofern es nicht als Vollgeschoss zu werten ist. Staffelschloss gelten nach HBO als Vollgeschoss, wenn ihre Grundfläche bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt (§ 2 Absatz 4 HBO).

2. Dachgestaltung

Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind in extensiver Form zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche dem Einsatz von regenerativen Energien zu nutzen (Nutzbare Dachflächen siehe A) 5.). Die Dachdeckung ist nur in Form von einfarbigen nicht-reflektierenden Materialien zulässig. Dachbegrünungen und der Einsatz von regenerativen Energien sind zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Außenfassaden sind mit heimischen Klettergewächsen einzugrünen. Falls erforderlich, sind Kletterhilfen/Ranggerüste anzubringen. Ausgenommen sind die Bereiche der Fenster, Türen/Tore und Werbeanlagen. Empfohlene Arten sind:

Kletterpflanzen	(Pfeifenwinde)
<i>Aristolochia macrophylla</i>	(Walrebe)
<i>Clematis spec.</i>	(Efeu)
<i>Hedera helix</i>	(Kletterrosen)
<i>Rosa spec.</i>	(Dreiblättrige Jungfernnrebe)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	(Kletterkletterich)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Weinrebe)
<i>Vitis vinifera</i>	

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsnatürlichem Farbton sind unzulässig. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig. Fassaden mit Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, reflektierenden Materialien außer Glas und Fassaden mit greller Farbgebung sind unzulässig. 50% der Fassade ist zum Zweck der landschaftlichen Einbindung des Baukörpers zu begrünen.

4. Grundstücksgestaltung

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiräumen) sind gärtnerisch und in insektenfreundlicher Art anzulegen und im SO I und SO II zu mindestens 50 % und im SO III zu mindestens 40 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in diesem Falle nicht als Grundstücksfreiräume anzurechnen. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind der Liste in A) 6 zu entnehmen.

Flächenabdeckungen mit Kies/Schotter/Steinschüttungen (Kies-/Schotter-/Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

5. Einfriedung

Die Einfriedungen dürfen das Wechseln von bodengegebenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH HWG (§37 ABS. 4)

Brauchwasserentzug

Das anfallende Oberflächenwasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und auf dem Grundstück mindestens teilweise zu verwerten (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung), sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

D) HINWEISE

1. Stellplätze

Auf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wehrheim in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen, Für die laut Stellplatzsatzung anzupflanzenden Gehölze werden die Arten der Liste unter Textfestsetzung A) 6 empfohlen.

2. Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gemäß den Erfordernissen des § 35 Abs. 2 HeNatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfällt wird. Dies gilt soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist.

TEXTFESTSETZUNGEN

3. Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegeler Glaskonstruktionen mit einer zu zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glassfassaden und spiegeler Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 HeNatG). Es sollten gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden.

4. Brandschutz

Öffentlich-rechtliche und private Verkehrswege sollen so ausgebildet bzw. erhalten werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblatt W 405 DVWG „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen und, die Deckung durch die bestehenden baulichen Anlagen ist zu überprüfen.

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet muss eine Wassermenge von min. 1.600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

6. Bodenmaterial

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und – Kompensation im Hinblick auf das Schutzzut Geboden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbleibtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsanweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisauausschuss des Hochtaunuskreises erforderlich.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5- Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 WHG).

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

8. Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionbelastung dieser Flächen vorliegt und mit dem Auffinden von Kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z.B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein Kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

9. Ausgleich über Ökoko

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich der sonstigen Sondergebietsfläche werden folgende Teile der Ökokoordinatmaßnahmen „Wiederherstellung der historischen Nutzungsform als Niederwald“ zugeordnet. In der Gemarkung Friedrichsthal, Flur 4, Flurstück 25/1 werden 74.600 BWP dem Vorhaben zugeordnet. In der Gemarkung Friedrichsthal, Flur 4, Flurstück 25/1 und Flur 5 Flurstück 38/1 werden 34.490 BWP dem Vorhaben zugeordnet. In der Gemarkung Pfaffenwiesbach, Flur 6, Flurstück 64 werden 14.000 BWP dem Vorhaben zugeordnet. In der Gemarkung Pfaffenwiesbach, Flur 8, Flurstück 140 werden 22.400 BWP dem Vorhaben zugeordnet. In der Gemarkung Pfaffenwiesbach, Flur 11, Flurstück 18 werden 18.800 BWP dem Vorhaben zugeordnet. Die hierdurch generierten 162.290 BWP führen zu einem vollständigen Ausgleich der Eingriffe (Defizit von 148.347 Biotopwertpunkten (BWP)).

Datum	Erstellung / Änderung
21.03.2024	sw Erstellung
19.04.2024	sw F1 teilweise neu
14.06.2024	sw F1 teilweise neu
21.06.2024	sw F1 teilweise neu
12.09.2024	sw Gehweg und Bemaillung ergänzt
22.11.2024	sw Ausgleichsfläche ergänzt, F1 neu
27.11.2024	sw F1 teilweise neu
07.01.2025	sw Vorflutverleiten ergänzt
24.01.2025	sw Bodendenkmäler ergänzt
13.03.2025	ok FS neu

geprüft:

13.03.2025, A. G.

Dateiname:

bwese_2d9.dwg

Blattgröße:

113,5 cm x 59,4 cm

erstellt mit:

StadtCAD 22

basierend auf:

AutoCAD Map 3D 2022

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 05.2023 / 11.2024

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 03.02.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 01.07.2024 bekanntgemacht am 21.06.2024

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 28.06.2024 bis 29.07.2024

1. Entwurfsbeschluss am 13.12.2024 (Offenlegungsbeschluss)

2. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 13.01.2025 bis 10.03.2025 bekanntgemacht am 23.12.2024 bis 06.02.2025

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 13.01.2025 bis 10.03.2025

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister

Gemeinde Wehrheim

Bebauungsplan

"Seniorenwohnanlage"

OT Wehrheim

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Planungsbüro Koch

Planungsbüro für Städtebau Freiraum Landschaft Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung B. St. Alina Gundlach

Stand 13.03.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH

Alte Caussee 4, 35614 Aßlar

www.pkb Koch.de

Info: (0 64 3) 6 90 04-0

info@pkb Koch.de