GEMEINDE HEIDENROD, ORTSTEIL KEMEL



LEGENDE

|FH| = max. 3,5 mFH II = max. 6,5 m

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

GRUNDFLÄCHE BEZOGEN AUF BAUGRUNDSTÜCK (§ 16 BauNVO) GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (1+3) BauNVO) FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH ExBegr EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER ÜBER FOK EG)

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM WOHNGEBIET

BAULINIEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAULINIE (§ 23 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (EINTRAGUNG BEISPIELHAFT)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄ-CHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH WIRTSCHAFTSWEG

PRIVATE ERSCHLIESSUNG HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH PRIVATE ERSCHLIESSUNG

HIER: FUSSGÄNGERWEG BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG:

GRÜNANLAGE **GL** GRÜNANLAGE LIMES **BG** BEGLEITGRÜN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG:

EG EINGRÜNUNG

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB)

LIMESVERLAUF

GRENZE DER SCHUTZZONE DES LIMES

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG / BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) ZWECKBESTIMMUNG:

(LW) LÄRMSCHUTZWALL

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) ZWECKBESTIMMUNG:

GS GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

Ng NEBENGEBÄUDE (KELLER + ABSTELLRÄUME) UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRSCHAFT AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: UNTERIRDISCHES REGENRÜCKHALTEBECKEN

HÖHE DER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS (FOK EG) ÜBER HÖHENBEZUGSPUNKT (HIER BEISPIELHAFT: 2,90 m) HÖHENBEZUGSPUNKT IN METER (§ 9 (3) BauGB)

VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

SONSTIGE DARSTELLUNG

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG) VORHANDENE GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT) HÖHENLAGE BESTAND IN METER ÜBER NN (HÖHENANGABE NUR BEISPIELHAFT)

GRENZE DER BAUVERBOTSZONE (gemäß § 9 FStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 (2) BauNVO im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zuläsigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1.Zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO Gemäß § 19 (3) BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche "GR" die Fläche des Baugrundstückes mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschafts-

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmul Gemeinschaftsstellplätze werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Wei tere Überschreitungen sind nicht zugelassen

2.2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen

First gilt die höchste Kante der Flachdächer (= Attika). Die zulässige Firsthöhe darf durch Dachaufbauten als Einhausungen für haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Geländer, Solaranlagen u. ä. bis Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) darf von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe um +/- 10 cm abweichen. Für Nebengebäude gilt als maximal zulässige Firsthöhe die festgesetzte Firsthöhe für eingeschossige Bebauung.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante Fertigfußboden (FOK EG) ist

sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Als

der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt 0,00 m. Der Höhenbezugspunkt 0.00 m befindet sich auf einer realen Höhe von 525.95 m üNN. Bezugspunkt für die Höhenlage von Nebenanlagen, Garage und Carports i. S. des §

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BAUGB

5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §§ 14, 16, 19 + 23 BAUNVO Ein Abweichen von den Baulinien von +/- 20 cm ist zulässig. Weiter ist ein Überschreiten der Baulinien für Terrassen um maximal 2,00 m zulässig.

Weitere Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbe-Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichbengebäude sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Nebengebäude" zulässig

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücks-

Die maximale Größe der Baugrundstücke beträgt 300 m². Bei der Berechnung bleiben die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstell-6. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) ist maximal 1 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig. 7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN-/LEITUNGEN

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. 8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Spieleinrichtungen wie Streetball, Boule, Tischtennis bis insgesamt maximal 300 m² zulässig, weiter ein unbefestigter Bolzplatz sowie teilversiegelte, wasserdurchlässige Fußwege mit einer Flächengröße von maximal 150 m². Auf der umgrenzten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Unterirdisches Regenrückhaltebecken" ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecker mit tragfähiger Decke, die die auf der Öffentlichen Grünfläche zulässigen Nutzungen

WICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Befesti gungen in einer Breite bis zu von 3,00 m zulässig, sofern sie teilversiegelt, in wasbleibenden Randstreifen sind als Wegesaum zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Auf den sonstigen Verkehrsflächen mit einer Zweckbestimmung sind Befestigungen Auf privaten Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

kann, werden externe Flächen herangezogen:

9. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-

• Vertragliche Regelung gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Heidenrod i.V. mit dem "Kompen sationskonzept zum Bebauungsplan Am Schlagweg, OT Kemel" der Gemeinde Heidenrod, Stand 25,09,2019

Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden

10.MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) NR. 21 BAUGB Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Private Erschließung – Verkehrsberuhigter Bereich" sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Private Erschließung – Fußgän-

gerweg" sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. 11.FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) Nr. 22 BauGB Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplät-Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (z. B. Bioze" werden dem Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. loge o. ä.) zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wocher 12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUN-

GEN § 9 (1) NR. 24 BAUGB Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

"Lärmschutzwall" ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m über dem Gelände In den Ostfassaden der östlichsten Bauzeile sind in Aufenthaltsräumen gemäß Definition der DIN 4109 keine öffenbaren Fenster zulässig.

Die Nordfassaden der nördlichen Gebäude liegen gemäß DIN 4109 im Lärmpegel-Anforderungen an die Schalldämmung aller Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in Form des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes erf.R'w,res alle Fassaden erf.R'_{w,res} = 30 dB Die erforderlichen Schalldämm-Maße werden i. d. R. durch übliche Fenster erbracht, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Luftwärmepumpen nur mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zulässig. Zur Minderung der Innenpegel sind die Aggregate zu kapseln und schwingungsisoliert aufzustellen.

13. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLAN-ZUNGEN § 9 (1) NR. 25A BAUGB Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der

baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: • LAUBBÄUME Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm

2 x verpflanzt, Höhe: 125 - 150 cm OBSTBÄUME Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm • STRÄUCHER 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 – 100 cm Für in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige, heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten sowie zur Vermeidung der Verschattung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, kann von dieser Festsetzung abgewichen Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Limes" ist als Extensivrasen oder Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den rückwärtigen Gar tenbereichen der an der Neustraße liegenden Grundstücke sind Zugänge mit einer

Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von

maximalen Breite von 1,50 m pro Grundstück zulässig. Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" ist als Wiesenstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Gehölzen in Einzelstellung oder Gruppen ist zulässig. Als Pflege ist eine Mahd maximal 3 x jährlich Auf der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" sind

auf mindestens 25 % der Fläche mindestens mittelgroße Sträucher in Gruppen und

Einzelstellung sowie 10 mindestens Laubbaum-Hochstämme als heimische, stand-ortgerechte Art oder deren fruchtende Zuchtform zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Private Erschließung – Fußgängerweg" sind mindestens 350 m² dauerhaft zu begrünen. Hochstamm als heimische, standortgerechte Art oder deren fruchtende Zuchtform zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft

Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. Bebauung (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

1.1.DÄCHER (§ 91 (1) Nr. 1 HBO) Flachdächer i.S. dieses Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung unter 5 %.

zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.

Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren ist zulässig. 1.2.FASSADEN (§ 91 (1) Nr. 1 HBO) Für die Gestaltung der Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind nur glatter oder feinstrukturierter Verputz und Holzverkleidungen zulässig Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwen

den. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig. 2. FREIFLÄCHEN (§ 91 (1) NR. 4 + 5 HBO) Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu 3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

Als Einfriedung sind nur Einfriedungsmauern zulässig und zwar mit folgenden ma- zwischen Privater Erschließung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Baulinien des Allgemeinen Wohngebietes: maximal 0,50 m • zwischen Öffentlicher Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Baulinien des Allgemeinen Wohngebietes: maximal 2,00 m entlang der Innenhöfe: maximal 3,00 m

Die Einfriedungsmauern sind mit Verputz, aus Sichtbeton, als Sichtmauerwerk oder holzverkleidet herzustellen. Bei der farblichen Gestaltung von Einfriedungen sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

sonstige Einfriedungsmauern: maximal 2,00 m

einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG)

Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

1. DENKMALSCHUTZ Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbe hörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 17 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu

Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch

2. SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO M) – "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beach-

3. WASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ

Die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks; • Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRWV – Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks; • Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-

wie vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

Sofern Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen werden, ist zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. • Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. • Weiterhin ist vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage eine Abnahme durch
- die Gemeindeverwaltung HEIDENROD vorzunehmen, um die ordnungsgemäße Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haus-

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen

halten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben. 5. WASSERSCHUTZGEBIET

chutzgebiet (WGS-ID: 439-0599 für die Gewinnungsanlage Schürfung I und II, Happengrund, TB Springen der Gemeinde Heidenrod. Solange die Wiederinbetriebnahme der Schürfungen nicht abschließend geklärt ist, sollten daher vorsorglich die allgemein üblichen Anforderungen an Bauausführung und Nutzung der Flächen in Wasserschutzgebieten beachtet werden. Die Untere Wasserbehörde empfiehlt, sich dabei an der nicht mehr gültigen Muster-

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei ie-

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten 7. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vege Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1, Lessingstr. 16-18, 65189 Wiesbaden zu sidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz

und Umwelt Wiesbaden Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang

der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuho-

len, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden 9. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFT-Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind ge-

mäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen. Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten. Für das Baugebiet ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung anzuwenden. Eine Stell-

platzablösung gemäß § 1 (4) der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Geltungsbe-

Stellplätze auf einem anderen als dem Baugrundstück sind mittels Baulast an das

11.BAUVERBOTSZONE (GEMÄß § 9 FSTRG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der rtsdurchfahrten dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m an Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der efestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Bundesstraßen ange schlossen werden sollen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Um-

12. ARTENSCHUTZ GEMÄß BNATSCHG Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden

vor der geplanten Untersuchung zu benennen und dem Rheingau-Taunus-Kreis, 13.EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

GROSSKRONIGE BÄUME Acer pseudoplatanus - Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior - Walnuß Juglans regia Quercus robur - Winterlinde Tilia cordata

MITTELKRONIGE BÄUME - Feldahorn Acer campestre *) Carpinus betulus *) - Hainbuche - Holzapfel Malus sylvestris Prunus avium - Voaelkirsche Sorbus aucuparia Eberesche KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME Acer campestre 'Elsrijk' - Kegel-Feldahorn

Acer platanoides 'Columnare' Säulen-Spitzahorn Acer platanoides 'Emerald Queen' - Säulen-Hainbuche Carpinus betlus 'Fastigiata' - Eingriffl. Weißdorn) Crataegus monogyna *) - Rotdorn Crataegus 'Paul's Scarlet' Prunus domestica Zwetschge Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

- Säulen-Eberesche

BIRNENSORTEN **APFELSORTEN** Baumanns Renette Bosc's Flaschenbirne Bohnapfel Gute Graue Oldenburger Pastorenbirne Ontarioapfel

Sorbus aucuparia 'Fastigiata'

Schneiders Späte Knorpelkirsche

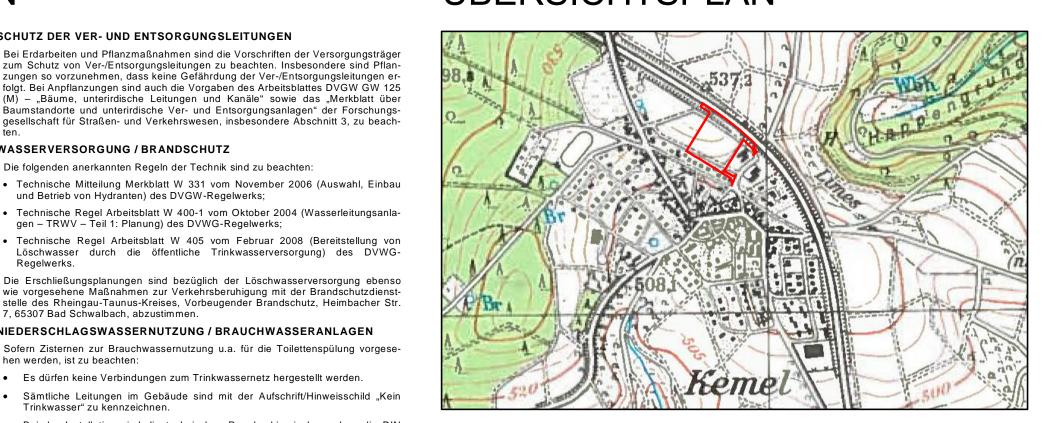
Winterrambour KIRSCHSORTEN **ZWETSCHGENSORTEN** Büttners Rote Knorpelkirsche Bühler Frühzwetschge Große Schwarze Knorpelkirsche Hauszwetschge Hedelfinger

STRÄUCHER Cornus mas *) Kornelkirsche Cornus sanguinea *) - Roter Hartriegel Corylus avellana Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütcher Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare *) Ligustrum vulg. ,Atrovirens' * - Immergrüner Liguster Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche Weichselkirsch

Prunus spinosa - Schlehe Ribes alpinum 'Schmid - Alpenjohannisbeere Rosa canina Heckenrose Rosa majalis - Weinrose Rosa rubiginosa - Schwarzer Holunder Sambucus nigra Taxus baccata *) - Wasserschneeball Viburnum opulus

KLETTERPFLANZEN Clematis-Arten - Waldrebe Hedera helix Gemeiner Efeu Hedera hibernica - Irländischer Efeu Kletterrosen Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein Parthenocissus tricuspedata - Junafernrebe Polygonum aubertii - Schlingknöterich - Kletterbrombeere Rubus henryi Wisteria sinensis - Blauregen

ÜBERSICHTSPLAN



D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt

geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBI. I S. 706). Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Ge-

setz vom 27.09.2017 (BGBI. I S. 3465). Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung om 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019

gen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBI. I S. 432). Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom

31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057). Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBI. I S. 639).

geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBI. I S. 366).

durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBI. I Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBI. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 485), zuletzt

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert

ändert durch Gesetz vom 19.06. 2019 (GVBI. I S. 160). Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBI. S. 291). Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBI. I S. 166), zuletzt

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 02.11.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 21.11.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit

Schreiben vom 24.01.2019 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 22.02.2019 abzugeben. 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.11.2019 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 15.12.2019 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 18.10.2019 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht

mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2019 bis einschließlich 15.12.2019 zu jedermanns Einsicht 6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m.

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod in ihrer alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am

diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als

DIEFENBACH

Gemeinde HEIDENROD

Bürgermeister 8. GENEHMIGUNGSVERFAHREN Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Datum vom Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt worden.

9. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

LAUFENSELDEN, den

10. AUSFERTIGUNG

Satzung beschlossen.

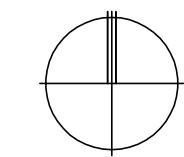
LAUFENSELDEN, den ..

LAUFENSELDEN, den ... Gemeinde HEIDENROD

DIEFENBACH 11. INKRAFTTRETEN Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ... mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt

> DIEFENBACH Bürgermeister

Gemeinde HEIDENROD



HEIDENROD-KEMEL

Bebauungsplan AM SCHLAGWEG

	PROJEKT-NR.	:	33.99
	PLAN-NR.	:	4
	MASSSTAB	:	1 : 500
	DATUM	:	08.01.2020
	GRÖSSE	:	1.100 x 835
GP	BEARBEITER	:	AW, SU
PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER	STÄDTEBAU – UND LANDS GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 TELEFON 0611.30 01 23	6	TSARCHITEKTEN 5189 WIESBADEN 0611.30 41 05

(SU 08.01.2020) H:\OO_CAD_Projekte\3399\eigen\3399_B_LPH5_GP_BPlan.dwg