



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Bestand**  
z. B.: Fl. 13 Flurnummer  
z. B.: 27/1 Flurstücksnummer  
Flurstücksnummer  
Bauliche Anlage

**Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]  
Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]  
Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

**Verkehrsfläche** [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]  
**PG** Private Grünfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB], hier: Wohngebietsgrün / Ortsrandeintrünung  
Anpflanzen von standortheimischen Bäumen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB]

**Nachrichtliche Übernahme**  
T unterirdische Leitung Telekom  
St unterirdische Leitung Steuerkabel  
S unterirdische Leitung Strom  
K unterirdische Leitung Kanal  
W unterirdische Leitung Wasser  
Straßenbeleuchtung

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	I plus Dach- oder Staffelgeschoss
ao	0° - 45°

Höchstgrenze der Firsthöhe zulässige Gesamthöhe für Pultdächer und Flach geneigte/Flachdächer [§ 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO]  
FH max. = 8,5 m  
GH max. = 8 m

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 5.415 m²
Baufläche WA	= 3.605 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 1.442 m²
Freifläche	= 2.163 m²
Verkehrsfläche	= .590 m²
Private Grünfläche	= 1.220 m²

**Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied mit integriertem Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für das Gebiet "Wiesenstraße West"**

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO		Zahl der Vollgeschosse	Zulässige Nutzungen
	§ 19 Grundflächenzahl (GFZ)	§ 20 Geschossflächenzahl (GFZ)		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1998				
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	I plus- oder Staffageschoss	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmerleien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerereien. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlosseren, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmerleien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerereien.

2. **Höhen der baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]**
- Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:
- maximal zulässige Firsthöhe FH max. = 8,5 m
  - maximal zulässige Gesamthöhe für Pultdächer und flach geneigte/Flachdächer (bis 20°) GH max. = 8 m

**Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen.**  
Als maximal zulässige Firsthöhe FH und Gesamthöhe GH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches, Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

**Unterer Höhenbezugspunkt**  
Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzteile Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

3. **Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO]**
- Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 30 m zulässig. Ein Einzelhaus (E) i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang. IK Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinandergebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Übereinander gebaute Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen [§ 12 BauNVO, § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie 21a BauNVO]**
- Überbaubare Grundstücksfläche:  
a. Stützmauern, Gartenterrassen, Garagen- und Carport-Neubauten sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
b. Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen.  
c. Nicht überbaubare Grundstücksfläche:  
a. Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedigungen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.  
d. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind insgesamt und auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

6. **Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20, 23 b, 24, 25 a und b BauGB**
- 6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche
- 6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen
- 6.3 Pflanzangebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- 6.4 **Solarenergieanlagen**
- Solarenergieanlagen (solarethermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
- 6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.6 **Immissionsschutz**
- a. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu berücksichtigen.  
b. Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquellen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundlichen und unter gerichtete Leuchtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV adsorbierende Leuchtenabdeckungen sind einzusetzen. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO**

1. **Bauforum**
- 1.1 Dächer
- a. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.  
b. Für die Dachdeckung aller geneigten Dächer sind glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig.  
c. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.  
d. Flachdächer müssen begrünt werden.  
e. Staffageschosse als Vollgeschöß bei Flachdachbebauung sind grundsätzlich zulässig, wenn die Erschließungsstraße zugewandten vorderen Außenwände sowie die entsprechenden rückseitigen Außenwände mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.

- 1.2 Fassaden
- a. Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikpaneele sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.  
b. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflektionsarmem, geripptem, geriffeltem oder matiertem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

- 1.3 Werbeanlagen
- a. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundrisslich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 0,2 m² begrenzt.  
b. Freistehende Fahnen, Werbetafeln, dynamische Werbeanlagen, sowie Licht-/Leuchtwerbung sind generell ausgeschlossen.

2. **Abfallwirtschaft**
- Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkmal "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Entsorgung von Erdmüll aus anfallenden Abfällen zu beachten.

3. **Boden/Verwendung von Bodenaushub/ Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz**
- Der anfallende Erdmüll soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.  
a. Idealerweise soll das auszubehende Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden, ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchfällung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamponential).  
b. Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalweise entsprechend der ursprünglichen Reihenhöhe vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwitterung von Bodenmaterial) und (Bodenabtrag) sind einzuhalten.  
c. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

4. **Wasserhaushalt und Wasserversorgung (WHG) gem. § 37 WHG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationalen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

- Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwasserumsetzung wie folgt festgelegt:
- Das Baugelbte ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
  - Vorzugsweise sollen Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen (Rigolen o.ä.) versickert werden.
  - Es werden private Regenwasserspeicher optional festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
  - Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren sicher zu führen.
  - Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Wasserebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
  - Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweischild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
  - Es wird empfohlen das Fassungsvermögen der optionalen Zisternen wie folgt zu dimensionieren: Es sollte pro 1 q m projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen betragen mindestens jedoch 3,0 m³.
  - Die ordnungsgemäße Handhabung der anfallenden Oberflächenwasser ist im Rahmen der Bauartziele darzustellen und nachzuweisen.

5. **Energieeinsparung/Lufthygiene**
- Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Nach Süden orientierte Dachflächen sind hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie günstig. Eine Anordnung der Wohnräume nach Süden optimiert die Nutzung solarer Einstrahlung. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungsanlagen verwendet werden.

6. **Retentionszisternen**
- Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. **Entwässerung**
- Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Firstpegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. **Erdwärme**
- Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Beginn der Bauarbeiten ist die Bestandsaufnahme der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollen Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubilden.

9. **Altlasten**
- Wenn bei Eingriffen in den Boden organochemische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das zuständige Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachten hinzu zu ziehen.

10. **Kampfmittel**
- Sollte sich während der Bauarbeiten ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 08.08.2020 (GVBl. S. 1728)  
**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), letzte Änderung BGBl. Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465  
**Bundesfernstraßengesetz (FSrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 433)  
**Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TfB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)** vom 11. 12. 2019 (StAnz. 522019, S. 1373 bis 1376, in Kraft ab 24. 12. 2019)  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2020), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 117 der Elften Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020 S. 1328)  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 117 der Elften Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020 S. 1328)  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 08.08.2009 S. 2955)  
**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) zuletzt geändert am 3. April 2019 durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 12 vom 11.04.2019 S. 432)  
**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie (Planungsstellenfortschreibungs- und PlanSicG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

- Nachfolge** genannte Infoblätter der Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:  
Boden - mehr als Baugrund: Bodenschutz für Bauausführende  
Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hausbauer (jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)  
Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.  
Bei der Bauausführung sind zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasserantifall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen.  
Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder sonst verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeistation sowie dem Wasserversorger zu melden.  
Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem definierbaren Auffangraum zu lagern.  
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermaten). Weiterhin sollen wo möglich Baustreifen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelehnt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).  
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Baumaßnahmen sollen nach erheblichen Niederschlägen vorgehen werden.  
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträßen, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

- D. Weitere Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**
- Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
- Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich  
-Igt im weiteren Verfahren zugeordnet

- E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**
1. **Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDöSchG]**
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Stängelsteine, Skelettfunde entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. **Verlegen von Leitungen**
- Allgemein:  
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Regelwerk zu beachten.  
Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baumentnehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsaufnahme der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollen Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubilden.  
Strom, Gas:  
Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelchutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkerne des Wurzelzschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989)  
Telekommunikation:  
Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.  
Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.  
Sollen die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.  
Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

3. **Abfallwirtschaft**
- Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkmal "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Entsorgung von Erdmüll aus anfallenden Abfällen zu beachten.

4. **Boden/Verwendung von Bodenaushub/ Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz**
- Der anfallende Erdmüll soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.  
a. Idealerweise soll das auszubehende Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden, ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden. Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchfällung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamponential).  
b. Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalweise entsprechend der ursprünglichen Reihenhöhe vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwitterung von Bodenmaterial) und (Bodenabtrag) sind einzuhalten.  
c. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

5. **Energieeinsparung/Lufthygiene**
- Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Nach Süden orientierte Dachflächen sind hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie günstig. Eine Anordnung der Wohnräume nach Süden optimiert die Nutzung solarer Einstrahlung. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungsanlagen verwendet werden.

6. **Retentionszisternen**
- Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. **Entwässerung**
- Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Firstpegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. **Erdwärme**
- Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Beginn der Bauarbeiten ist die Bestandsaufnahme der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollen Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubilden.

- Übersichtslegeplan ohne Maßstab**
- Planungsbereich Langschied

- Planung:**  
Ingenieurbüro Dpt-Ing. Marco Busch-Schöner  
Städteplanung Landschaftsplanung Erschließung
- Planungsträger:**  
Gemeinde Heidenrod  
Radhausstraße 9  
65321 Heidenrod

- Bebauungsplan für das Gebiet "Wiesenstraße West" Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied**
- Planungsstand: Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
- Planungsstand: März 2021

- Planungsstand:** Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
- Planungsstand:** März 2021
- Maßstab:** 1:1000
- Plan-Nr.:** 1
- Erstellungsdatum:** 22.10.2020
- Planungsstand:** März 2021
- Bearbeitung:** H.M.
- Zelchner:** M.V.

- Planungsstand:** Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
- Planungsstand:** März 2021
- Maßstab:** 1:1000
- Plan-Nr.:** 1
- Erstellungsdatum:** 22.10.2020
- Planungsstand:** März 2021
- Bearbeitung:** H.M.
- Zelchner:** M.V.

- Planungsstand:** Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
- Planungsstand:** März 2021
- Maßstab:** 1:1000
- Plan-Nr.:** 1
- Erstellungsdatum:** 22.10.2020
- Planungsstand:** März 2021
- Bearbeitung:** H.M.
- Zelchner:** M.V.

- Planungsstand:** Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
- Planungsstand:** März 2021
- Maßstab:** 1:1000
- Plan-Nr.:** 1
- Erstellungsdatum:** 22.10.2020
- Planungsstand:** März 2021
- Bearbeitung:** H.M.
- Zelchner:** M.V.

- Planungsstand:** Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)
- Planungsstand:** März 2021
- Maßstab:** 1:1000
- Plan-Nr.:** 1
- Erstellungsdatum:** 22.10.2020
- Planungsstand:** März 2021
- Bearbeitung:** H.M.
- Zelchner:** M.V.