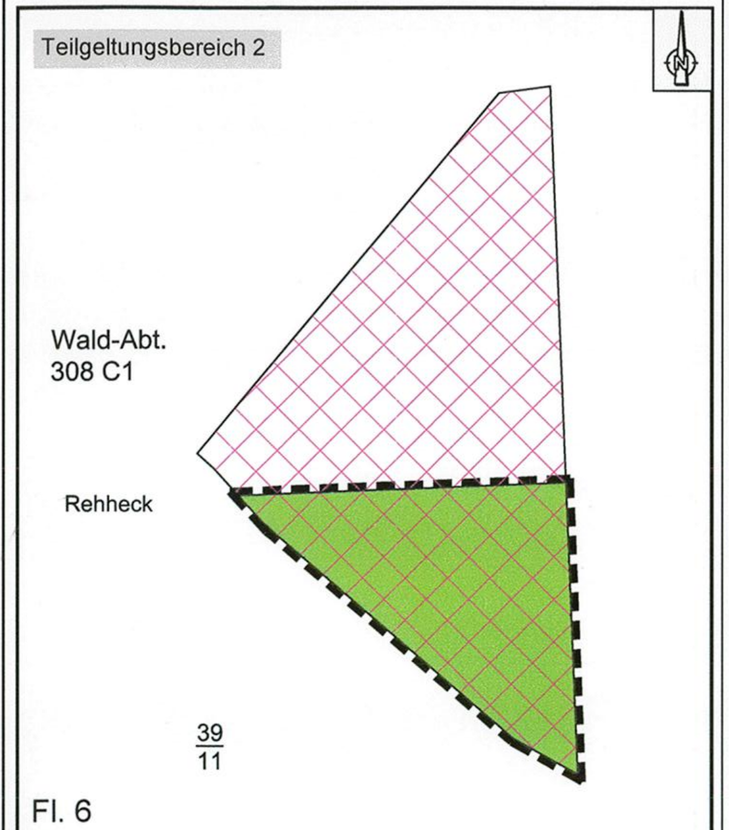
Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (gem. § 1a BauGB und § 10 HAGBNatSchG vom 20.12.2010 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Gemeinde Heidenrod; Gemarkung Kemel; Flur 6; Flurstück 39/11 tlw.
Maßstab: 1 : 2000



ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze der Ersatzmaßnahme

Gesamtfläche Ökokonto

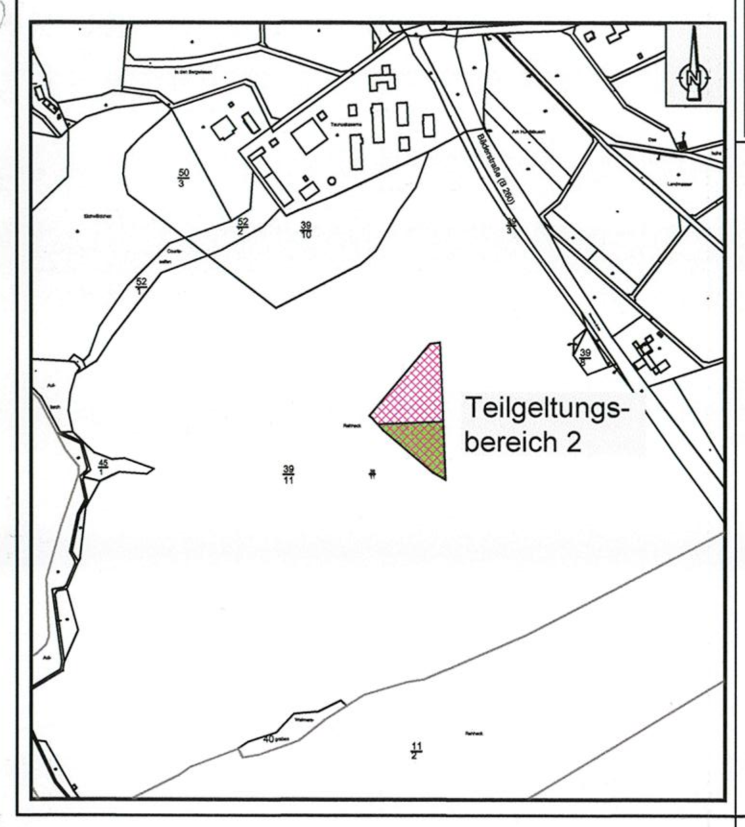
Zuordnungsbereich 3.606,70 m²

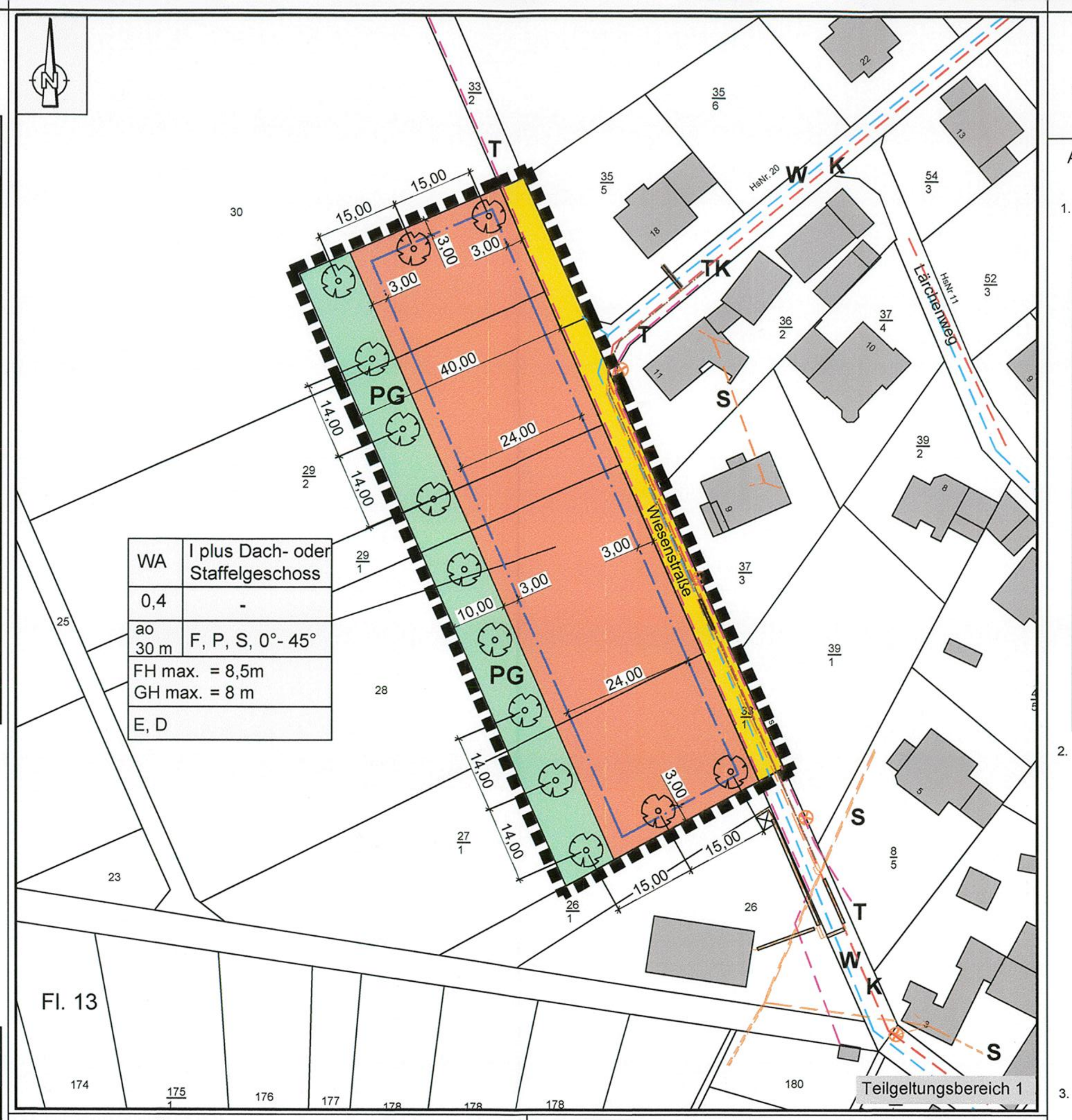
Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach §16 BNatSchG, hier:
Nutzungsaufgabe von Wald, vorrangig als Artenhilfsmaßnahme zur Förderung eines Kolonieverbundes der Bechsteinfledermaus; Kemel; Wald-Abt. 308 C1

Gemeinde Heidenrod; Gemarkung Kemel; Flur 6; Flurstück 39/11 tlw.
AZ: FD III.22-101181-2019-rh; Anerkennungsbescheid vom 20. Juli 2020

Zugeordnet wird:
Teilzuordnung 1: 19.837 Biotopwertpunkte

Übersichtslageplan ohne Maßstab





ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 13 — Flurnummer

z. B.: 27/1 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]

Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

WA	I, plus Dach-oder Staffelgeschoss
0,4	-
ao 30 m	F, P, S, 0°- 45°
FH max. = 8,5 m GH max. = 8 m	
E, D	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschossflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 Absatz 2 BauNVO] ao=abweichend offen	Dachform, Dachneigung
Höchstgrenze der Firsthöhe zulässige Gesamthöhe für Pultdächer und flach geneigte/ Flachdächer [§ 16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO]	
Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]	

Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]

PG — Private Grünfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB], hier: Wohngebietsgrün / Ortsrandeingrünung

Anpflanzen von standortheimischen Bäumen [§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

T unterirdische Leitung Telekom

TK unterirdische Leitung TK-Leerrohr PE-HD 50x4,6

S unterirdische Leitung Strom

K unterirdische Leitung Kanal

W unterirdische Leitung Wasser

Straßenbeleuchtung

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 5.415 m²	
Baufläche WA		= 3.605 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 1.442 m²
Freifläche		= 2.163 m²
Zufahrten und Stellplätze max. 721 m² Freifläche min. 1.442 m²		
Verkehrsfläche		= 590 m²
Private Grünfläche		= 1.220 m²

Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied
Bebauungsplan
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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				zulässige Nutzungen Nutzungseinschränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	-	I plus Dach- oder Staffelgeschoss	ao (abweichend offene Bauweise, Gebäudelängen bis max. 30 m sind zulässig)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. 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 Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

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 Bemaßung 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 substanzielle 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 in abweichend offener Bauweise (ao) bis zu einer Gesamtfassadenlänge von max. 30 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang. \K
Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über eine Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die 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.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
c. Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen 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

a. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
b. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.
c. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. (Abfluss Beiwert größer 0,5) zu befestigen. Wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
b. Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung, die weitgehend ohne Vegetation auskommen oder Untergrundabdichtungen aufweisen, sind unzulässig.

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

6.3.1 Es ist lt. Plandarstellung eine private Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Wohngebietsgrün / Ortsrandeingrünung" festgesetzt.
a) Zulässig sind Gartenreinrichtungen, wie z. B. Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser, Gewächshäuser oder die überdachte Lagerung von Brennholz auf einer, in der Summe, maximalen Grundfläche von 10 m² je Grundstück. Darüber hinaus gehende Versiegelungen sind unzulässig.
b) Auf der Fläche ist je lfd. 14 m Grünstreifen mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum lt. Darstellung Planzeichnung, sowie 3 Strauchgehölze deren Standort innerhalb der Fläche frei wählbar ist, einzubringen.

6.3.2 Es sind lt. Plandarstellung hochstämmige Obstbäume zum Anpflanzen festgesetzt.
6.3.3 Der lt. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestpflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen (hier 4 m) ist einzuhalten.
6.3.4 Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nachzupflanzen.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a. An neu entstehenden Einzelgebäuden sind je 2 geeignete Nistkästen für Haussperling und Mauersegler (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus) sowie jeweils 1 Fledermauskasten in oder an der Fassade zu installieren und regelmäßig zu pflegen. Alternativ können geeignete Nistnischen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
b. Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger entsteht. Z.B. durch Herstellung eines durchgängigen Flurabstand von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite in Abständen von max. 5 m.
c. Als Verglasungen sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen (Fensterverglasung, Wintergärten etc.).
d. Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
e. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- und Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

6.6 Immissionsschutz
a. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.
b. Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquellen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundliche nach unten 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. Bauform

1.1 Dächer
a. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer (F, P, S) sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
b. Für die Dacheindeckung 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. Staffelgeschosse als Vollgeschoß bei Flachdachbebauung sind grundsätzlich zulässig, wenn die der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Außenwände sowie die entsprechenden rückwärtigen 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 Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
b. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.
c. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

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

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen 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 Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
2. Vorzugsweise sollen Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen (Rigolen o.ä.) versickert werden.
3. 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.
4. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
5. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
6. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
7. Es wird empfohlen das Fassungsvermögen der optionalen Zisternen wie folgt zu dimensionieren: Es sollte pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen betragen mindestens jedoch 3,0 m³.
8. Die ordnungsgemäße Handhabung der anfallenden Oberflächenwasser ist im Rahmen der Bauanträge darzustellen und nachzuweisen.

In Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Notwendigkeit zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG und die Beachtung der technischen Regelwerke bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen verwiesen.

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:

Inanspruchnahme einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (Ökokonto-Maßnahme) nach §16 BNatSchG, hier:
Nutzungsaufgabe von Wald, vorrangig als Artenhilfsmaßnahme zur Förderung eines Kolonieverbundes der Bechsteinfledermaus; Kemel; Wald-Abt. 308 C1

Gemeinde Heidenrod; Gemarkung Kemel; Flur 6; Flurstück 39/11
AZ: FD III.22-101181-2019-rh; Anerkennungsbescheid vom 20. Juli 2020

Zugeordnet wird:
Teilzuordnung 1: 19.837 Biotopwertpunkte analog einer Fläche von 3.606,70 m²

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzuweisen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Fachbehörde gefordert werden.

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. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.
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 Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes 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 Entsorgungsanlagen" 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.
In Straßen/Gehwegen sind ausreichende Leitungstrassen in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen.
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.
Sollten 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 Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden/Verwendung von Bodenaushub/ Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub 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.
Idealerweise soll das ausgebaute 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 Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).
Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 BundesBodenSchutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
Nachfolgend genannte Infoblätter des 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 Häuslebauer
(jeweils unter: https://umwelt.hessen.de)
Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden. Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen.
Formulierte Minimierungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall 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 damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.
Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:
- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten, etc.
- Wo möglich Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten- oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen mit Lockerung der Böden nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen wassergefährdende Stoffe.

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 Heizungssysteme 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 Freispiegel 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. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das zuständige Regierungspräsidium zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Kampfmittel

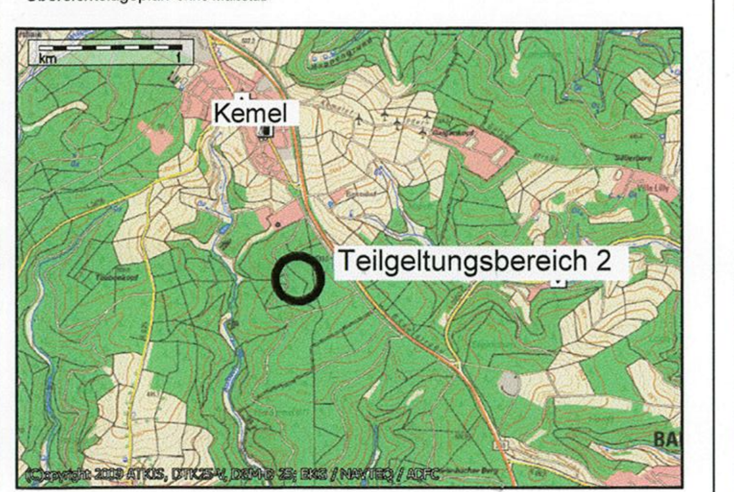
Sollte sich während der Bauarbeiten ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19.Juni 2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 durch Artikel 2a (BGBl. I S. 2694)
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 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 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)
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 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)
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 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie
(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 353)
Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz)
vom 2. Mai 1975 (BGBl. I Nr. 50 vom 07.05.1975 S. 1037)
zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020. durch Artikel11 (GVBl. S. 573)
Kreislaufwirtschaftsgesetz
vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808
Raumordnungsgesetz (ROG)
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986)
zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) m.W.v. 10.12.2020
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036) zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 2334)
Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen
(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017; BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802) wurde
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)
Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch
(Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 20.12.2019 (BGBl. I 2019 Nr. 52 S. 2934)

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]	26.06.2020
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 Abs. 1 BauGB]	09.09.2020
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	09.09.2020
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	14.09.2020 bis 16.10.2020
Informationabend für die Bürgerschaft	30.09.2020
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB]	28.04.2021 bis 01.06.2021
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 Abs. 2 BauGB]	28.04.2021 bis 01.06.2021
b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 Abs. 2 BauGB]	22.04.2021
c) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	16.07.2021
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	31.08.2021
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 Abs. 2 BauGB]	31.08.2021
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 Abs. 2 BauGB]	07.09.2021 bis 08.10.2021
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 Abs. 2 BauGB]	07.09.2021 bis 08.10.2021
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB]	26.11.2021
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen [§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB]	23.02.2022
6. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB]	26.11.2021

7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Als Satzung ausgefertigt.
Der Vorstand der Gemeinde Heidenrod

Heidenrod, den 22.06.2022

Gemeinde Heidenrod * Rheingau-Taunus-Kreis

Volker Diefenbach
-Bürgermeister-

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB].
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 07.07.2022 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Heidenrod

Heidenrod, den 21.07.2022

Gemeinde Heidenrod * Rheingau-Taunus-Kreis

Volker Diefenbach
-Bürgermeister-

Planung:
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung
Fichtenhof 1, 35796 Weinbach
Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@ieschoenherr.de

Planungsträger:
Gemeinde Heidenrod
Radhausstraße 9
65321 Heidenrod

Projektbezeichnung:
Bebauungsplan
für das Gebiet "Wiesenstraße West"
Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Langschied

Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: August 2021	Planungsstand: 22.02.2022
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.

CAD-File: M:\Bauleitplanung\Heidenrod\Langschied\Wiesenstraße\B-Plan\Rechtsplan\B-Plan.dwg