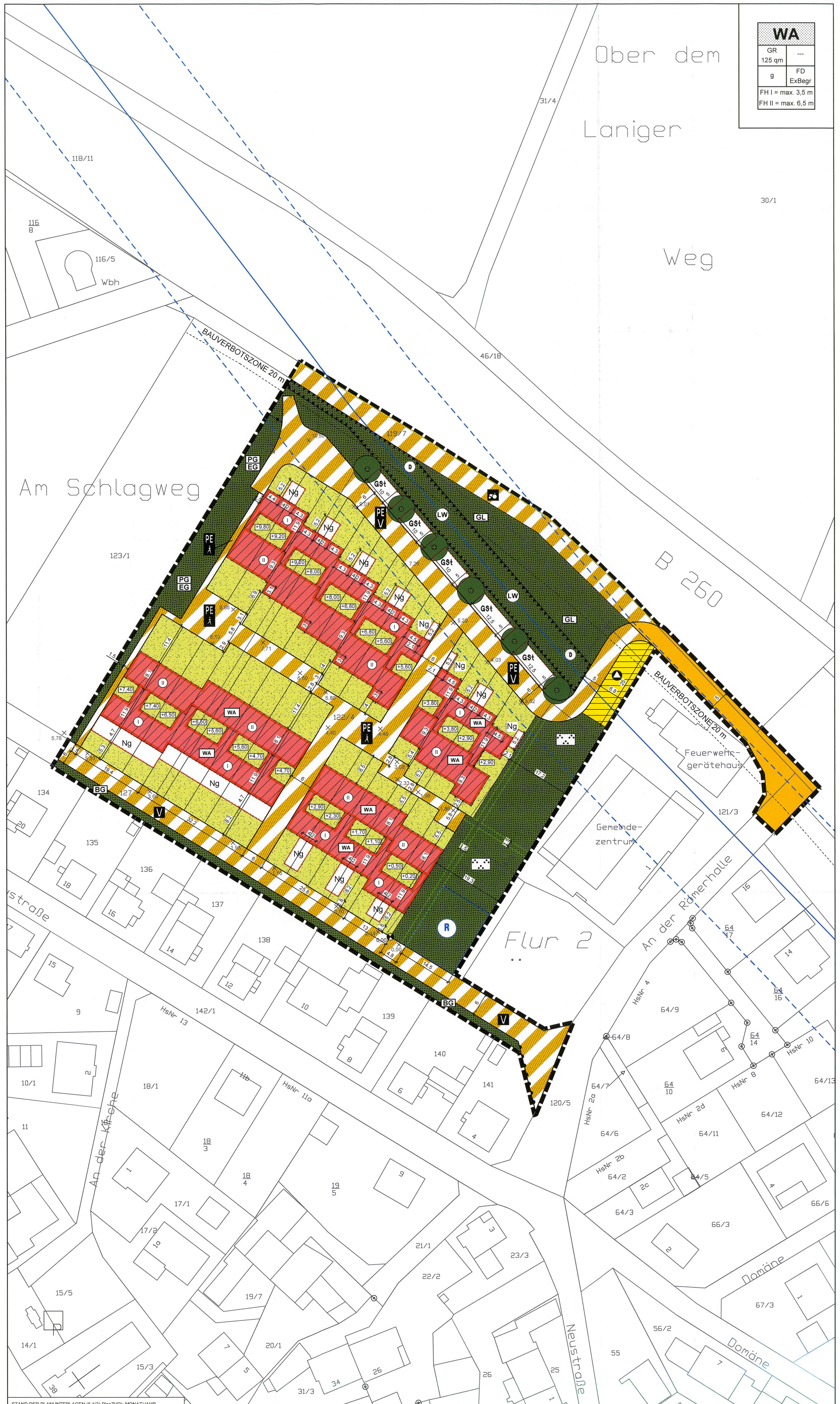
GEMEINDE HEIDENROD, ORTSTEIL KEMEL
Bebauungsplan AM SCHLAGWEG



STAND DER PLANUNTERLAGEN (§ 1(2) PlanZVO): MONAT/JAHR
MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

LEGENDE

WA	
GR 125 qm	---
g	FD ExBegr
FH I = max. 3,5 m	
FH II = max. 6,5 m	

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- GR — GRUNDFLÄCHE BEZOGEN AUF BAUGRUNDSTÜCK (§ 16 BauNVO)
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (1+3) BauNVO)
- FD — ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
- ExBegr — EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
- FH — ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER ÜBER FOK EG)

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

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM WOHNGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAULINIEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- BAULINIE (§ 23 BauNVO)

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

- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND (EINTRAGUNG BEISPIELHAFT)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - ZWECKBESTIMMUNG:
  - V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - WIRTSCHAFTSWEG
  - PE V — PRIVATE ERSCHLIESSUNG HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - PE — PRIVATE ERSCHLIESSUNG HIER: FUSSGÄNGERWEG
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

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

- ABFALL

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  - ZWECKBESTIMMUNG:
  - GRÜNANLAGE
  - GL — GRÜNANLAGE LIMES
  - BG — BEGLEITGRÜN
- PG — 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)

- D — 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 UMWELTEINWIRKUNGEN 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:
  - GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
  - Ng — NEBENGEBÄUDE (KELLER + ABSTELLRÄUME)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE
  - ZWECKBESTIMMUNG:
  - R — UNTERIRDISCHES REGENRÜCKHALTEBECKEN
- +2,90 — HÖHE DER OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN ERDGESCHOSS (FOK EG) ÜBER HÖHENBEZUGSPUNKT (HIER BEISPIELHAFT: 2,90 m)
- 0,00 — HÖHENBEZUGSPUNKT IN METER (§ 9 (3) BauGB)
- 12,5 — VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- VORHANDENE GEBÄUDE
- 64/12 — FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)
- x 175.08 — HÖHENLAGE BESTAND IN METER ÜBER NN (§ 9 (3) BauNVO) (HÖHENANGABE NUR BEISPIELHAFT)
- GRENZE DER BAUVERBOTSZONE (gemäß § 9 FStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BauNVO

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 zulässigen 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 Gemeinschaftsstellplätze maßgebend.
- 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 Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Weitere 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 sich auf die Fußbodenoberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG). Als 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 zu 1,00 m überschritten werden.
- 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.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BAUGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante Fertigfußboden (FOK EG) ist 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 § 2 (6) HBO ist das natürliche Gelände.

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.
- Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Weitere Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO nur zur Freiflächen-/Gartengestaltung zulässig. Nebengebäude sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Nebengebäude" zulässig.

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

- Die maximale Größe der Baugrundstücke beträgt 300 m². Bei der Berechnung bleiben die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze" unberücksichtigt.

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 § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" sind 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 Regenrückhaltebecken mit tragfähiger Decke, die die auf der Öffentlichen Grünfläche zulässigen Nutzungen erlaubt, zulässig.

9. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

- Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Befestigungen in einer Breite bis zu von 3,00 m zulässig, sofern sie teilversiegelt, in wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Bauweise durchgeführt werden. Die verbleibenden Randstreifen sind als Wegesaum zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Auf den sonstigen Verkehrsflächen mit einer Zweckbestimmung sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
- Auf privaten Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, werden externe Flächen herangezogen:
  - Vertragliche Regelung gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Heidenrod i.V. mit dem „Kompensationskonzept zum Bebauungsplan Am Schlagweg, OT Kemel" der Gemeinde Heidenrod, Stand 25.09.2019.

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 zu belasten.
- Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Private Erschließung – Fußgängerweg" 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 „Gemeinschaftsstellplätze" werden den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 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 herzustellen.
- 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 Lärmpegelbereich III, alle anderen Fassaden im Lärmpegelbereich I - II. Damit sind folgende Anforderungen an die Schalldämmung aller Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in Form des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes erf.$R'_{w,res}$ zu stellen:

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 BEPFLANZUNGEN § 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; in flächigen Pflanzungen auch Heister, 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.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 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 werden.
- Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Limes" ist als Extensivrasen oder Extensivwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den rückwärtigen Gartenbereichen der an der Neustraße liegenden Grundstücke sind Zugänge mit einer 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 zulässig.
- 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, standortgerechte 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm als heimische, standortgerechte Art oder deren fruchtende Zuchtform zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm.

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 %.
- 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 verwenden. 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 begrünen.

3. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- Als Einfriedung sind nur Einfriedungsmauern zulässig und zwar mit folgenden maximalen Höhen:
  - 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
  - sonstige Einfriedungsmauern: maximal 2,00 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

1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 17 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

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 (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 beachten.

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 DVGW-Regelwerks;
  - Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.
- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung ebenso wie vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

4. 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 Trinkwasser" zu kennzeichnen.
  - 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 Funktion zu prüfen.
  - Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben.

5. WASSERSCHUTZGEBIET

- Das Plangebiet liegt in Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet (WSG-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-Wasserschutzgebietsverordnung zu orientieren (StAnz. 13/1996 S. 1003).

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.
- 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 Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

8. ALTLASTEN

- 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 informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien 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 einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

9. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

10. STELLPLÄTZE

- Für das Baugebiet ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung anzuwenden. Eine Stellplatzablösung gemäß § 1 (4) der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zugelassen.
- Stellplätze auf einem anderen als dem Baugrundstück sind mittels Baulast an das Vorhaben zu binden. Das Baulastenverzeichnis wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geführt.

11. BAUVERBOTSZONE (GEMÄß § 9 FSTRG)

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

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.
- Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe o. ä.) zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und dem Rheingau-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.

13. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

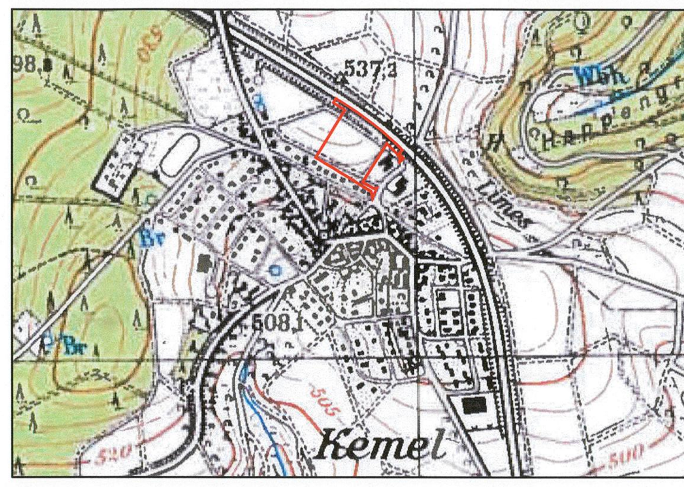
GROSSKRONIGE BÄUME	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
MITTELKRONIGE BÄUME	
Acer campestre *)	Feldahorn
Carpinus betulus *)	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME	
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Carpinus betlus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus monogyna *)	Eingriffl. Weißdorn)
Crataegus 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche

OBSTBÄUME

APFELSORTEN	BIRNENSORTEN
Baumanns Renette	Bosc's Flaschenbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Oldenburger	Pastorenbirne
Ontarioapfel	
Winterrambour	
KIRSCHSORTEN	**ZWETSCHGENSORTEN**
Büttners Rote Knorpelkirsche	Bühler Frühzwetschge
Große Schwarze Knorpelkirsche	Hauszwetschge
Hedelfinger	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	

STRÄUCHER	
Cornus mas *)	Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. 'Atrovirens' *)	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata *)	Eibe
Viburnum opulus	Wasserschneeball
KLETTERPFLANZEN	
Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	Irländischer Efeu
Kletterrosen	In Sorten
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspedata	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rubus henryi	Kletterbrombeere
Wisteria sinensis	Blauregen

ÜBERSICHTSPLAN



D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:
  - Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
  - 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 (BGBl. I S. 706).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
  - Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 607).
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
  - Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.03.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), geändert durch Gesetz vom 19.06. 2019 (GVBl. I S. 160).
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291).
  - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff).
  - Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05 2018 (GVBl. S. 198).
  - Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 02.11.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.11.2018.

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 13.11.2018.

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 der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.10.2019 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. § 3 (2) BauGB

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

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am 31. Jan. 2020 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

LAUFENSELDEN, den 06. April 2020

Gemeinde Heidenrod Rheingau-Taunus-Kreis
Gemeinde HEIDENROD
DIEFENBACH
Bürgermeister

8. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der BPlan wurde mit amtl. Bekanntmachung vom 27.01.23 bekannt gemacht. Die Genehmigungspflicht nach § 8 Abs. 3 Satz 2 war nicht gegeben, da der BPlan aus dem FNP entwickelt bzw. der BPlan und der FNP gleichzeitig erarbeitet wurden. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Verfügung vom 23.11.21 die Änderung des FNPs genehmigt.

~~mit Datum vom .... dem .... zur Genehmigung vorgelegt worden.~~ ~~PRÄSIDIUMS~~

gestrichen Jeckel 22.02.23

10. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

LAUFENSELDEN, den 03.01.23

Gemeinde Heidenrod Rheingau-Taunus-Kreis
Gemeinde HEIDENROD
DIEFENBACH
Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.01.23 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

LAUFENSELDEN, den 22.02.23

Gemeinde Heidenrod Rheingau-Taunus-Kreis
Gemeinde HEIDENROD
DIEFENBACH
Bürgermeister

HEIDENROD-KEMEL
Bebauungsplan AM SCHLAGWEG

PROJEKT-NR.	:	33.99
PLAN-NR.	:	4
MASSSTAB	:	1 : 500
DATUM	:	31.01.2020
GRÖSSE	:	1.100 x 835
BEARBEITER	:	AW, SU

GP
PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER
STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05