HEIDENROD-KEMEL Bebauungsplan KEMEL-SÜD, einschließlich 5. Änderung Bebauungsplan UNTER DER KATHOLISCHEN KIRCHE LEGENDE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Am Nickel In der Hochwies Umgehungsstraße Schwalbacher Straße Judenäcker birken Die hohen Heck * 12.5 * VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT) Im halben Mond

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGE

- 3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO) MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (2) BauNVO) Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirt-GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (3) BauNVO
- H ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO) ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)
- SH ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO) EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) LLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜ SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAULINIE (§ 23 BauNVO)

KINDERTAGESSTÄTTE

- VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄ CHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE /ERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - FUSS- UND RADWEG WIRTSCHAFTSWEG VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

P+R PARK + RIDE

ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE PLANUNGEN. NUTZUNGSREGELUNGEN. MAßNAHMEN JND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND

_ANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB) FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (MASSNAHMENFLÄCHE)

(Maßnahmen siehe hierzu für weitere Inhalte die textlichen

M1 - Ortsrandeingrünung

- M2 innere Grünverbindung mit begleitender Pflanzung KSP - integrierte Kinderspielbereiche mit Platz- und Wegeflächen 13 - Retentionsräume mit Feuchtwiesenneuanlage im Sohlbereich mit aus vor Ort gewonnenem Saatgut und in den trockneren Bereichen langfristige Entwicklung von Wiesen magerer
- M4 dauerhafte Erhaltung, Schutz und Weiterentwicklung vorhandener extensiver Wiesen M5 - Schutz und Weiterentwicklung des 10 m breiten

M8 - Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen

Uferrandstreifens, als Maßnahme sind Einzelbaumpflanzungen (Weiden) vorgesehen (§23 HWG i.v.m. §38 WHG) M6 - Park + Ride-Platz mit Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen M7 - Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Straßenbegleitgrüns

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE) Maßnahmen siehe hierzu für weitere Inhalte die textlichen

- A1 Umwandlung von Acker in magere Wiese mit vor Ort gewonnenem A2 - Entsiegelung Straßenfläche und Anlage eines bepflanzten
- Kreisels, Durchmesser mind. 6 m mit mind. einem Baum 1. A3 - Umwandlung Schotterwegefläche in Gehölzfläche
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN.

(§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB) WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIR SCHAFT. DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABEI USSES (8 9 (1) Nr. 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

RETENTIONSBECKEN

KLÄRANLAGE

SONSTIGE PLANZEICHEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

UNTERTEILUNG DER BAUABSCHNITTE

HINWEIS AUF ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN HÖHENBEZUG → • • • ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

VORHANDENE GEBÄUDE FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT) HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABEN ü.NN

BERGSEITIGE BEBAUUNG

Die nachbarrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind als gehölzfreie, au Jahren ab Mitte September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT KLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT mit der Zweckbestimmung Retentionsraum sind wie folgt zu dimensionieren:

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

TALSEITIGE BEBAUUNG SONSTIGE BEBAUUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2 – 3, 5 – 7 + 9) BAUNVO

- Im WA sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlich Zwe NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BauNVO)
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 + 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. MISCHGEBIET (MI) § 6 BAUNVO

- Im MI sind gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Im WA sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheit-
- Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 + 8 BauNVO im MI zulässigen Gartenbaubetriebe, Tar stellen und Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. LAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ie Ausweisung der privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes ha eine Auswirkungen auf die GRZ im Bestand des Baugebietes "Unter der katt pereich mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) zulässig. Zu nderung der Innenpegel sind die Aggregate zu kapseln und schwingungsisolier Die Gebäude im WA 6 und WA 7 (Tinyhäuser und Kleinsthäuser) dürfen eine maximale Grundfläche von 50 $\rm m^2$ aufweisen. em maximalen Schallleistungspegel von 40 dB(A) zulässig. Der Abstand d rärmepumpen zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 Metern ist einzuha

2.2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 4 + § 18 (1) BAUNVO

. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer und Flachdächer, deren höchst GEN § 9 (1) NR. 25A BAUGB Zur besseren Verständlichkeit der Festsetzungen dienen die Systemschnitte, wel che auf dem Bebauungsplan vorzufinden sind.

§ 9 (3) NR. 1 BAUGB I. V. MIT § 18 (1) BAUNVO

en bis zu einem Höhenunterschied von maximal 1,50 m zulässig. pringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Hauptgebäudes ohne angebaut Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist die Zuordnung zur Erschließungsstraße der Planzeichnung zu entnehmen. talseitig" festgesetzten Bebauung 0,10 bis 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. bergseitig" festgesetzten Bebauung 2,20 bis 2,70 m über dem Bezugspunkt liegen.

"sonstige" festgesetzten Bebauung 0,50 bis 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die Höhe von Nebenanlagen, Carports + Garagen wird als unterer Bezugspu (= Geländeoberfläche i. S. des § 2 (6) HBO) die Höhe der Straßenoberkante (OK) m Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, geme Mittelachse der Nebenanlage, des Carports, der Garage oder der offenen Gara

4. BAUWEISE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V. MIT § 22 BAUNVO

Zur besseren Verständlichkeit der Festsetzungen dienen die Systemschnitte, welche auf em Bebauungsplan vorzufinden sind.

ter Baum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. In den einzelnen Gebietsarten sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch teilweise Hausgruppen zulässig. Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Gebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind mit "ED" gekennscheibengröße von mindestens 6 m² oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mir destens 2 m Breite festgesetzt. Gebiete, in denen Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, sind mit "o"

. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB tung des Hauptbaukörpers maßgebend. Nebenbaukörper dürfen in ihrer Gebäudeachse höchstens 25 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Maßgebend sind

Die Gebäude, insbesondere die Tiny-Häuser, dürfen nicht auf einem mobilen Fahr-

. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) NR. 2 BAUGB I. V. MIT §§ 14, 16, 19 + 23 BAUNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegen-über dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihre eite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betrager Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² (che und/oder 35 m³ umbautem Raum zulässig. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 10) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO). Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht

erkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten. . BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BAUGB n den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 5 sind je Wohngebäude im freistehenn Einzelhaus max. 3 WE und in der Doppelhaushälfte sowie im Reihenhaus max.

. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBE-

sene Verkehrsfläche ist als Mischzone niveaugleich herzustellen.

Die privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes gehören jeweils zu den nördlich

angrenzenden bestehenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs.

WICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB

Auf privaten Stellplätzen sind Befestigungen nur teilversiegelt und begrünt (z.B. Ra-

Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Befesti-

jungen in einer Breite bis zu von 3,00 m zulässig, sofern sie teilversiegelt, in wass

urchlässiger und begrünungsfähiger Bauweise durchgeführt werden. Die verble

benden Randstreifen sind als Wegsaum / Blühstreifen zu entwickeln und durch Pflege

Rheinisches Bergland" = Produktionsraum 4 "Westdeutsches Berg- und Hügellan

ochwertigen Magerrasen und Feuchtwiesen im Heudruschverfahren gewonnenes

rulässig. Auch sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 "Wes

Die FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-

VICKLUNG VON BODEN. NATUR + LANDSCHAFT mit der Zweckbestimmur

Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.

mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kraut-Mischung unte

Ende September zulässig. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Eine Düngung ist nich

Der Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen beträgt 2 %.

Ortsrandeingrünung festgesetzte Öffentliche Grünfläche ist als Gehölzhecke z

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft ist nur autochthones Saatgut der Herkunftsregion

11.FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT

senpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

CHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB

über Grunddienstbarkeiten zu regeln.

im Sinne dieser Festsetzung dar.

richten und dauerhaft zu erhalten.

dauerhaft zu erhalten.

entwickeln und wie folgt zu bepflanzen:

o R1: 1.630 m²

o R2: 2.941 m²

o R3: 2.595 m²

Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m².

- Für die Dacheindeckung darf nur Naturschiefer oder Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit verwendet werden, jedoch keine glänzenden ocreflektierenden Materialien, ausgenommen begrünte Flachdächer, sowie Bogen- u In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6-WA 7 sind je Wohngebäude im freistehenonnendächer bei Zwerchhäusern und Dachgauben, die mit Zink- oder Kupferblec Bei gewerblicher Nutzung in Wohngebäuden im MI 1 sind im freistehenden Einzel-Für Dacheindeckungen dürfen unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) nur in unaus zusätzlich max. 2 WE und in der Doppelhaushälfte sowie im Reihenhaus max. tergeordneten Größenordnungen verwendet werden. Dachgauben mit einer Breite von maximal 1,50 m können auch komplett mit Zin
- ΓΙΜΜUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄen die Firstiinie nicht unterbrechen und mussen zur Traufe einen At d. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben Die innere Erschließung des WA 6 und WA 7 (Tinyhäuser und Kleinsthäuser) ist ggf. Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben darf max. 1/3 der auflänge der dazugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Die mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewie-

der Kupferblech verkleidet werden.

ist, sind Pultdächer und Flachdächer nicht zulässig.

iner qualifizierten Umweltbaubegleitung (z. B. Biologe) zu übertragen.

Rheingau-Taunus, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen

Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt

eich zugordnete Wiesenfläche umgewandelt.

Maßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt

Gehölzstrukturen erhalten bleiben und integriert werden.

a. 5.400 m² Gesamtfläche, ca. 340 m Länge und ca. 5 m Breite

ahme sind 5 Einzelbaumpflanzungen (Weiden) vorgesehen

e verantwortliche Person der qualifizierten Umweltbaubegleitung ist späte

ir den Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden

A3 Umwandlung Schotterwegefläche in Gehölzfläche, zukünftig nicht mehr bea spruchter Weg am nördlichen Talrand des Aulbaches, wird in zum Regenrückhalt.

11 - Ortsrandeingrünung, ca. 4.700 m², auf einer Länge von ca. 750 m und ca. 5 m Breite, in Teilbereich bis 15 m breit. Mit autochthonen, einheimischen Gehölzen beflanzt (Sträucher und Bäume mind. 10%), so weit als möglich sollen bestehende

M2 - innere Grünverbindung mit begleitender Pflanzung KSP - integrierte Kinderspielbereiche mit Platz- und Wegeflächen sowie Eingrünung,

M3 - Retentionsräume mit Feuchtwiesenneuanlage im Sohlbereich, mit aus vor Ort

gewonnenem Saatgut und in den trockneren Bereichen langfristige Entwicklung von Wiesen magerer Ausprägung, 3 Teilbereiche von insgesamt ca. 5.000 m²

M4 - dauerhafte Erhaltung, Schutz und Weiterentwicklung vorhandener extensiver Viesen und Erhaltung des vorhandenen bzw. angrenzenden Gehölzbestandes

M5 - Schutz und Weiterentwicklung des 10 m breiten Uferrandstreifens, als Maß-

M6 - Park + Ride-Platz mit Festsetzungen zu Gehölzneupflanzungen und Gehölzer

M7 - Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Straßenbegleitgrüns entlang der

e Schallleistungspegel beziehen sich auf die gesamte Anlage (z. B. Kompress d Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulä

Alle Gebäude müssen ordnungsgemäß an das Ver- und Entsorgungsnetz ange-

hen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwi-

r C. HINWEISE/EMPEEHI UNGEN. EMPEEHI UNG VON GEHÖI ZARTEN. ∣

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

ckeln und dauerhaft zu erhalten.

auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.

pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

. Bebauung § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1.DÄCHER § 91 (1) Nr. 1 HBO

Einseitig geneigte Dächer (Pultdach)

stand von 2,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Folgende Dachformen sind bei einer Dachneigung von 23 – 45° zulässig:

Folgende Dachformen sind bei einer Dachneigung von 6° bis 30° zulässig

Folgende Dachformen sind bei einer Dachneigung von 2° bis 5° zulässig:

Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten

Versetzte Pultdächer, sowie symmetrisch geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppel-

NPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUN-

ten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsfläc

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

OBSTBÄUME • Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm

3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

Die Private Grünfläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgän

ige Gehölze gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen. Der Ersatz von

estigte, Schotter-/Stein oder Folienflächen zur Gartengestaltung nicht zulässi

Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großk

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je angefangene 20 m Gr

Von den in der Planurkunde festgesetzten Pflanzstandorten ist eine Abweichung

tücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem maximalen Ab-

von max. 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitur

en, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewi

Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang 14-16 cm) zu

Auf der Fläche des Park- + Ride-Platzes ist je 3 PKW-Stellplätze ein standortgerech-

iger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind

cht heimischen oder nicht standortgerechten Arten durch heimische und standort-

LAUBBÄUME • Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm

M8 - Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen im Privatgrünbereich

IASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUN-

werden externe Flächen herangezogen. Erwerb und Umsetzung werden gemät a (3) Satz 4 BauGB vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart.

- müssen dem Hauptdach entsprechen, ausgenommen Schleppdachgauben, die eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen müssen. In den Teilbereichen WA + MI ist für jedes Grundstück eine Zufahrt von max. 6,00 r oder zwei Zufahrten mit insgesamt 6,50 m Breite zulässig, bei gewerblicher Nutzung von max. 8,00 m. Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze stellen keine Zufahrten Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern muss die niedrigere Seite talseitig aus-Flachdächer von Wohn- und Gewerbegebäuden sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm. Die Dächer von Garagen und Carports sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrü-
- . FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN nen. Der Mindestaufbau zur Wasserspeicherung beträgt 10 cm. - Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie 10.GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 15 BAUGB gung wie die angrenzenden Dach- und Fassadenflächen anzubringen.

neuen Quartier sowie den umliegenden Quartieren dienender Kinderspielplatz zu er-Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ist eine dem euen Quartier sowie den umliegenden Quartieren dienende Grünanlage zu errichten den. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) Die privaten Grünflächen in der Mitte und im Süden des Baugebietes gehören jeweils sowie Volltonfarben sind nicht zulässig. hälftig zu den beidseitig angrenzenden Grundstücken.

- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. bgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zu verwenden. Bei größeren Fensterflächen oder Sichtschutzverglasungen über 5 m² zusammenhängend verglaster Fläche sind Vogelschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. assaden mit fensterlosen oder türlosen Teilflächen von mehr als 25 m² sind flächig
- 2.2.Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 (3) Nr. 1 HBO) Standflächen für Abfallbehältnisse sind vom Straßenraum durch bauliche Maßnahmen und ausreichende, dauerhafte Eingrünung abzuschirmen

nende Teil muss mindestens 50 % der festgesetzten Fläche betragen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzuläs-

nit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen; als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2 m

FREIFLÄCHEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigen Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu befestigen, soweit nicht nut-

- 16. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL ungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden ie Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktion s Holz oder Metall ist zulässig. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich ine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu bepflanzen en Verkehrsflächen und die zulässigen Zufahrten/Hauseingänge als Grünfläche offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Der zu begrü
- Mindestens 80 % der verwendeten Bäume und Sträucher müssen einheimische, 17.ABFALL Wiesen und Staudenbereiche sind möglichst blühreich und bienenfreundlich anzule-Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" zu beachten

tionsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN § 91 (1) Nr. 3 + 5 HBO 18.ALTLASTEN

sen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren. Die Regelungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz

ANTENNEN/SATELLITENEMPFÄNGER/WERBEANLAGEN

Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenverände rung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass durch die landwirtschaftliche Vo Belastungen im Untergrund vorhanden sein können. fang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen einzul len, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden s

. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

6. Zahl der STELLPLÄTZE (§ 91 (1) Nr. 4 HBO)

t bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.

unanlagen (wie Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzäune) mit 10

ußenantenne und/oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubri

Bei der Berechnung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heiden-

infriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m Höhe, Stützmauerr u einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind mit Verputz, aus unpolie

em Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustel

kmalpflege, hessenArchäologie, zu richten oder an die Untere Denkmalschutz Funde und Fundstellen sind nach § 21 (3) HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

s wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an den von der lingstraße abgewandten Fassaden anzuordnen.

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrische Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels kalter Nahwärme.

SCHUTZ DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

n so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsor) – "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das "Merkblatt über Baur standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsge schaft für Straßen- und Verkehrswesen, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Bei Anpflanzungen sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 und

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisve fahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

6. BETRIEB VON LUFTWÄRMEPUMPEN

- Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO zu Feuerwehrzufahrten ist zu beachten. Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feu-
- orbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abz e Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden. ie Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gem. § 14 Abs. 1 Hessische Bau-
- ordnung 2018 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen. Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m minestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Über-

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1.5 bar nicht

nterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

flurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

- 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 (Wasserleitungsanla-
- gen TRWV Teil 1: Planung) des DVWG-Regelwerks; Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Lösch wasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVWG-Regelwerks. Ferner ist der § 5 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 zu beachten. Auf ie technischen Baubestimmungen "Flächen für die Feuerwehr" wird hingewiesen.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu

- Das Regenwasser ist über das vorhandene Kanalnetz zu entsorgen. Dies erfolgt ge-mäß Gutachten mit Hilfe einer im Entwässerungskanal errichteten Regenrückhaltung in Form eines Stauraumkanals mit gedrosselter Abgabemenge. Eine Versickerung der Niederschlagswässer, bspw. mit Hilfe von Retentionszisternen, Rigolen etc., ist auf Grund der vorhandenen Bodenstrukturen nicht möglich und
- Die zulässigen Dachneigungen gelten auch für die Dächer von Garagen und Carei der Verwendung von Zisternen wird It. Abwasserverband Main-Taunus empfoh on Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablauf-eitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwas-Im WA 7 werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen. sernutzung bzw. zur Grünanlagenbewässerung bereitzustellen. Sofern am Ortsrand die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) vorgegeben
 - sehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Ingenieurbüro Lang aus 10.NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

 - Sofern diese vorgesehen ist, 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 Funktion zu prüfen.

rainagen um das Gebäude ist zu verzichten, da eine Ableitung des Drainage-

- halten eine Anzeigepflicht gegenüber dem zuständigen Wasserversorgungsun ternehmen und dem Gesundheitsamt gegeben. Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuse 11.GRUNDWASSER / DRAINAGEN / WASSERDICHTE KELLER
 - hang wird auch auf das Hochwasserhandbuch des Ministeriun

2.BAUZEITLICHE GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSER-

14. STARKNIEDERSCHLÄGE

ser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiver bildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalt des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

teren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus eine Anzeigepflich

- 15. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägig gelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 199
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden nd gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vege Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll so weit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden. ponien, Flurbereinigungsverfahren) sind die Regelungen im Rechtsentscheid für d gewählte Anlage zu beachten. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklara
- Bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung ist das

er Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), uletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939). ert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBI. I S. 3908). n (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz von z über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung .2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBI.

9.BODENSCHUTZ / ALTLASTEN (MITWIRKUNGSPFLICHTEN NACH § 4 (1)

Nach § 4 (1) HAltBodSchG vom 28.09.2007 sind der Grundstückseigentümer und de

20. ERRICHTUNG VON DOPPELHÄUSERN gung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird ve mieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze erricht ten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

21.EINFRIEDUNGEN / ANPFLANZUNGEN

 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, besonders zu landwirtschaftlichen Fl Empfohlen wird, dass unter Zäunen ein Luftraum von 5 - 10 cm verbleibt, um Kleintieren auf Dauer Wanderungsmöglichkeiten zu bieten. Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen soll ein möglichst hoher Anteil an heimi-schen, standortgerechten Arten verwendet werden, insbesondere der Anteil an standortfremden Gehölzen und Nadelgehölzen ist auf maximal 5-10% zu beschränken. Unmittelbar um die einzelnen Retentionsbecken ist ein maximal 1,50m hoher tra parenter Zaun zu errichten. Ein Bodenabstand von 5-10cm für Kleinsäuger ist zu b achten. Strauchpflanzungen im Talgrund sind unerwünscht und sollten immer nur am

ren wie z.B. heimische Weiden können zum Bachlauf hin eingebracht werden.

Bei der Erstellung der baulichen Anlagen sollten nach Möglichkeit recycelte Bauma-

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED (Lichtfarbe "warm white") - oder Natriu

Das Saatgut der hochwertigen Mager- und Feuchtwiesen ist vor Baubeginn mittels

Mespilus germanica (Mispe

Pyrus pyraster (Wildbirne)

Alexander Lucas

Bosc's Flaschenbirne

Gellert's Butterbirne

Köstliche aus Charneux

Schweizer Wasserbirne

Vereinsdechantbirne

Weilerer Mostbirne

KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsch

Dönissens Gelbe Knorpelkirsch

Große Schwarze Knorpelkirsche

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge

- Gemeine Felsenbirne

Immergrüner Liguster

Alpenjohannisbeere

Schwarzer Holunder

- Irländischer Efeu

In Sorten

Pugier-Kreuzdorr

Heckenrose

Gewöhnliche Heckenkirsch

- Buchsbaum

- Roter Hartriegel

Oberösterreichische Weinbirne

Clapps Liebling

aufwendigere Maßnahmen zum Reptilienschutz voraussichtlich verzichtbar.

2.BAUTEILE UND BAUSTOFFE Außenleuchten sollen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden

Juglans regia

Tilia cordata

OBSTBÄUME

Gelber Edelapfel

Rote Sternrenette

Winterglockenapfel

Cornus sanguinea

Rhamnus catharticus

Taxus baccata *)

Hedera hibernica

Kletterrosen

Ribes alpinum 'Schmid

MITTELKRONIGE BÄUME

Fraxinus excelsior in Sorte

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

PFLEGEEXTENSIVE SORTEN

Horneburger Pfannkuchenapfel

r Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung von 05.2020 in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 in Form eine 23. ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG Für die Flächenerschließung ist ein Bauzeitfenster außerhalb der Brutzeit festzulege September bis März) oder eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fa FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

ampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen bei Außen- und Straße Schreiben vom 17.08.2020 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 30.09.2020 abzugeben. Die Maßnahmen zum Reptilien- und Insektenschutz sollten als Vorab-Artenschu aßnahmen durchgeführt werden. Bei rechtzeitiger Anlage der Ersatzstrukturen s Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mi

eine Stellungnahme bis einschließlich 02.05.2022 abzugeben.

intmachung erfolgte am 20.05.2020.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung

Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – IImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geänert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBI. I S. 3901).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geän-

/erordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnur

auNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geär

lanzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücker (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBI. S. 639), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2019 (BGBI. I S. 1794).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46, 180), zuletzt geänder

lessisches Wassergesetzt (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geän-

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBI. I S. 166), zuletzt ge-

gesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBI. I S. 145), zuletzt geändert durch Gevom 04.12.2006 (GVBI. I S. 619).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBI. S. 211)

dert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I. S. 2794).

durch Gesetz vom 15.12.2016 (GVBI. I S. 294).

dert durch das Gesetz vom 14.07.2021 (BGBI. I S. 1802).

urch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

ändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBI. S. 318).

ert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBI. S. 573).

dert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBI. S. 198).

letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBI. S. 218).

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT becken und die Magerwiesenanlage sollten zu Beginn der Gesamtbaumaßnahme e richtet werden und dann dauerhaft vor Ablagerung und Nutzung geschützt werden Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat am 18.02.2022 die öffentlich uslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und egründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) auGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden Die mit *) gekennzeichnete Gehölze eignen sich auch für geschnittene Hecker nen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich BÄUME I. ORDNUNG / GROßKRONIGE BÄUME für freie Landschaft

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 4 (2) i.V.m. der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod hat in ihrer Sitzung am 15.07.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

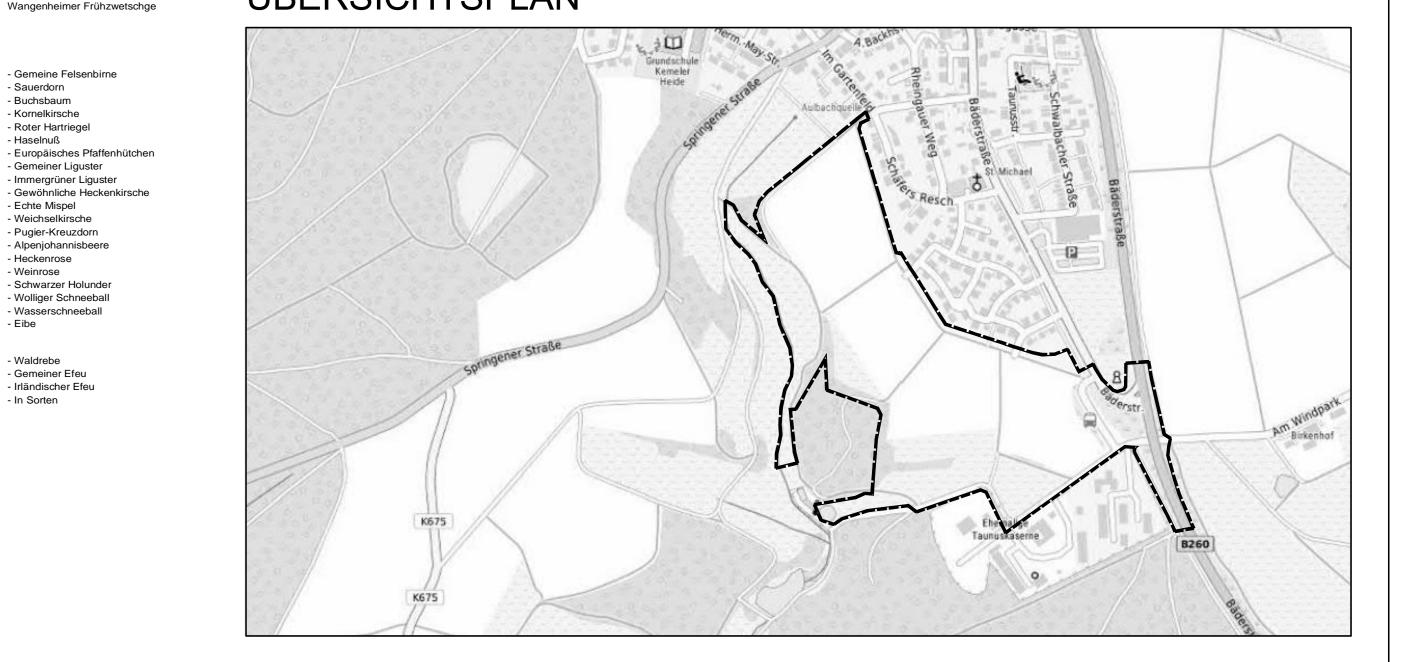
LAUFENSELDEN, den

8. ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 1.08.2022 mit Fristsetzung bis zum 09.09.2022 bzw. mit Schreiben vom 04.10.2022 mi

ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde HEIDENROD hat in ihrer Sitzung am 14.07.2023 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. HGO beschlossen

0. AUSFERTIGUNG Ausgefertigt: LAUFENSELDEN, den ..

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



MASSSTAB

(TB 27.10.2023) H:\OO_CAD_Projekte\3386\Eigen\3386_B_LPH5_GP.dwg

1:1.000

14.07.2023 1.798 x 835 **BEARBEITER** STÄDTEBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUF FRIEDRICH-BERGIUS-STRASSE 9 65203 WIESBADEN TELEFON 0611.30 01 23

FH max. 10,50 m über FOK EG TH max. 4,50 m über FOK EG GEPLANTES GELÄNDE VORHANDENES GELÄNDE

YSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M.1:500

FESTSETZUNG TRAUF- UND FIRSTHÖHEN, BEISPIELHAF

SYSTEMSCHNITTE

FOK EG 0,10 m - 0,60 m über OK Straße

FOK EG 2,20 m - 2,70 m über OK Straße

ALSEITIGE BEBAUUNG

FH max. 10,50 m über FOK EG

TH max. 4,50 m über FOK EG

BERGSEITIGE BEBAUUNG 🧖



▶ bergseitig FOK EG 2.20 - 2.70m FH 10.50m TH 4.50m

sonstige FOK EG 0.50 - 1.50m FH 10.50m TH 4.50m

▶ bergseitig FOK EG 2.20 - 2.70m FH 13.50m TH 7.50m

▶ bergseitig FOK EG 2.20 - 2.70m FH 16.50m TH 10.50m

★ talseitig FOK EG max. 0.50m FH 16.50m TH 10.50m

sonstige FOK EG 0.50 - 1.50m FH 16.50m TH 10.50m

FOK EG max. 0.50m FH 10.50m TH 4.50m

FOK EG max. 0.50m FH 13.50m TH 7.50m

FOK EG 0.50 - 1.50m FH 13.50m TH 7.50m